

Universidad de Costa Rica
Facultad de Ciencias Sociales
Escuela de Trabajo Social

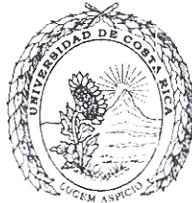
**¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los
Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos
ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la
demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de
tugurio y precario.**

Sustentante:

Dayanne Cruz Muñoz

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio San José, Costa Rica

2017



**UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
FACULTAD DE CIENCIAS SOCIALES
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL**

ACTA DE PRESENTACIÓN DE REQUISITO FINAL DE GRADUACIÓN No. 41

Sesión del Tribunal Examinador celebrada el día 24 de noviembre del 2017, a las 5:30 p.m. con el objeto de recibir el informe oral de la presentación pública de la:

SUSTENTANTE	CARNE	AÑO DE EGRESO
Dayanne Cruz Muñoz	B02017	II-2015

Quienes se acogen al Reglamento de Trabajos Finales de Graduación bajo la modalidad de **Investigación Dirigida**, para optar al grado de **Licenciatura en: TRABAJO SOCIAL**.

El tribunal examinador integrado por:

MSc. Nidia Esther Morera Guillén	Presidenta
MSc. Heilen Díaz Gutiérrez	Profesor (a) Invitado (a)
MSc. Carolina Navarro Bulgarelli	Director (a) T.F.G.
Lic. Jaime Rodríguez Sánchez	Miembro del Comité Asesor
MSc. José Román Madrigal	Miembro del Comité Asesor

ARTICULO I

La Presidenta informa que el expediente de la postulante contiene todos los documentos de rigor. Declara que cumple con todos los demás requisitos del plan de estudios correspondiente y, por lo tanto, se solicita que proceda a hacer la exposición.

ARTICULO II

La postulante hace la exposición oral de su trabajo final de graduación titulado:

“¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario”.

ARTICULO III

Terminada la disertación, el Tribunal Examinador hace las preguntas y comentarios correspondientes durante el tiempo reglamentario y, una vez concluido el interrogatorio, el Tribunal se retira a deliberar.

ARTICULO IV

De acuerdo al Artículo 39 del Reglamento Finales de Graduación. El Tribunal considera el Trabajo Final de Graduación:

APROBADO (X) APROBADO CON DISTINCION () NO APROBADO ()

Observaciones: Incorporar observaciones emitidas por el Tribunal Examinador con el acompañamiento de su director de tesis

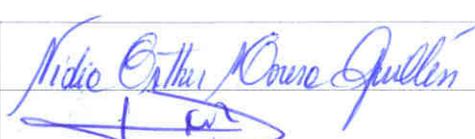
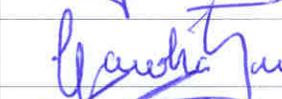
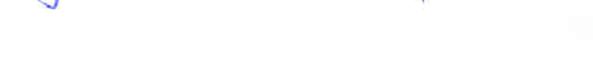
ARTICULO V

La Presidenta del Tribunal le comunica a la postulante el resultado de la deliberación y la declara acreedora al grado de Licenciatura en: **TRABAJO SOCIAL.**

Se le indica la obligación de presentarse al Acto Público de Reglamentación, al que será oportunamente convocada.

Se da lectura al acta que firman los Miembros del Tribunal Examinador y la Postulante.

A las 7:30pm se levanta la sesión.

Tribunal Examinador	
MSc. Nidia Esther Morera Guillén	
MSc. Heilen Díaz Gutiérrez	
MSc. Carolina Navarro Bulgarelli	
Lic. Jaime Rodríguez Sánchez	
MSc. José Román Madrigal	

Postulante	
Dayanne Cruz Muñoz	

REBELIÓN...

Me rebelo a tener que verte morir en una cama abandonado por nuestra indiferencia, me rebelo a tener que verte atado a unos pasos que no son por tu elección si no por falta de opción.

Me rebelo contra las manos sucias de los niños convertidas en cestos de limosna, me rebelo contra el rojo y el azul, contra las balas y los gritos de soberbia, me rebelo contra mi propia tiranía, absurda y mezquina como la de aquel que me engaña y me daña.

Me rebelo contra el silencio de los buenos que nunca dicen nada, me rebelo contra las masacres del indígena del campesino y del poeta; contra las cadenas invisibles que nos atan a la guerra, me rebelo contra las risas que se compran y se venden en el mercado de la apariencia; contra el poder que controla las conciencias mediante abrazos y palabras que esconden su garras.

Me rebelo cotidianamente contra la injusticia de los pocos que tienen mucho y de los muchos que tienen poco, contra la insensible convivencia del individualismo, contra el consumo desmedido de las cosas y contra las cárceles seguras de nuestra miseria.

Me rebelo contra las pieles que se alejan del contacto, contra los ojos que se cierran en medio del disparo, contra los oídos que se tapan ante la mentira de otros labios.

Me rebelo contra el padre que no mimica y contra la madre que permite el golpe en la mañana, me rebelo contra el hijo que maltrata y contra la hija que se marcha por temor a la batalla,

Me rebelo contra la falta de tiempo o el exceso de trabajo, contra las horas sin sentido y contra el mundo sin sujetos, me rebelo contra mis miedos y mis silencios, contra mis dudas y mis ausencias

Me rebelo contra los libros que se guardan en los anaqueles de una biblioteca mientras sus hojas se marchitan sin que nadie las lea, contra la retención de la información y contra la violencia de la academia que te hace sentir absurdamente vacío si no compites como buitre por la fama del sabio que recita teorías aunque en su mundo pequeño siga siendo un simple Humano.

Me rebelo contra la falta de pasión y de amor por el otro y por los otros, me rebelo contra las dictaduras de la posesión y de la invisibilización, contra la mercantilización de la palabra y contra la violencia naturalizada.

Me rebelo contra todos los que niegan su historia y quieren cortar mis alas, me rebelo contra todos los que suman humanos como si fuéramos cabras.

Me rebelo contra la matanza del gorila de la montaña, contra el envenamiento del agua, contra la muerte del cóndor, contra la compra de misiles y la venta de almas, me rebelo contra tus ausencias y contra nuestros sometimientos

Me rebelo día a día en mis letras y en mis cantos, en mis luchas y en mis saltos, me rebelo en mis latidos y en mis abrazos, me rebelo, me libero y me reto, me reto me libero y me rebelo en cada flor que miro, en cada ser que amo,

Me libero me reto y me rebelo en cada sueño que construyo en cada acto que hago, Me rebelo en la libertad de saber que no estoy sola y en la resistencia de no vivir la guerra, me rebelo y me libero cuando tú te liberas y te retas, cuando tú vives y rompes tus cadenas.

Dedicatoria

Dedico mi esfuerzo a esos seres, cuya corporalidad se ha desvanecido por siempre, más su esencia permanece, y fluye por mis venas, cultivando en mi memorias y enseñanzas. A esos seres, quienes me enseñaron sobre lo fugaz y lo esencial de la vida, especialmente a mi *papá*.

Dedico mi sacrificio y valentía, a aquellas personas, que luego de experimentar el dolor más desgarrador, han decidido enrumbar conmigo un largo camino, cargado de tropiezos, victorias y risas: a mi *familia*, liderado por una mujer, tan fuerte, amorosa y compasiva como lo es mi *mamá*. A mi *hermana* y a mis *hermanos*, cómplices de burlas y travesuras, juntas y juntos hemos tejido una red de solidaridad y amor.

Dedico cada uno de mis pasos a mis amigas y amigos, quienes me han acompañado en este proceso, quienes comparten conmigo ilusiones, miedos, frustraciones y esperanzas, y que han endulzado (literalmente) este camino.

Dedico mi lucha incansable, a aquellas y aquellos que sufren las injusticias de un mundo perverso, cuyas caras me son ajenas, pero su dolor me es familiar. Prometo nunca perder la indignación ante la injusticia, y rectifico mi compromiso con la construcción de un mundo igualitario, sin desigualdades, un mundo para todas y todos.

Ha sido un alivio encontrar en mi camino a personas que comparten conmigo este sentir y compromiso, ¡gracias, *camaradas*!

A mí, a mi *mamá*, a mi *hermana*, a mis *hermanos*, a mi *papá*, a mi *tía*, a mi *abuela*, a mis *amigas* y *amigos*, a mis *camaradas*, a todas y todos ustedes que han marcado mi vida.

Lista de Siglas y Acrónimos

- AyA: Acueductos y Alcantarillados
- ABC: Ahorro Bono y Crédito
- ACAVIS: Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social
- BAHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda
- BFV: Bono Familiar de Vivienda
- CCSS: Caja Costarricense del Seguro Social
- CEV: Comisión Especial de Vivienda
- CDI: Centralidades Densas Integrales
- CNE: Comisión Nacional de Emergencias
- COPAN: Coordinadora de Lucha por Vivienda Digna.
- FDV: Frente Democrático de la Vivienda
- FONAVI: Fondo Nacional de Vivienda
- FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda
- FUPROVI: Fundación Promotora de la Vivienda
- GAM: Gran Área Metropolitana
- IDA: Instituto de Desarrollo Agrario
- INDER: Instituto de Desarrollo Rural
- IMAS: Instituto Mixto de Ayuda Social
- INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos
- INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
- MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica
- MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
- PAE: Programa de Ajuste Estructural.
- PIB: Producto Interno Bruto
- PLN: Partido Liberación Nacional
- PND: Plan Nacional de Desarrollo
- PVAH: Política de Vivienda y Asentamientos Humanos
- PNDU: Plan Nacional de Desarrollo Urbano
- PNOT-PLANOT: Política y Plan Nacional de Ordenamiento Territorial
- POTGAM: Plan de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana-
- PRUGAM: Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana.
- SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- SVAH: Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.
- SUGEF: Superintendencia General de las Entidades Financieras.

Índice de contenido

DEDICATORIA	II
LISTA DE SIGLAS Y ACRÓNIMOS	III
ÍNDICE DE GRÁFICOS	IX
ÍNDICE DE ESQUEMAS	IX
ÍNDICE DE MAPAS	IX
ÍNDICE DE TABLAS	X
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	X
RESUMEN ACADÉMICO	XI
PRESENTACIÓN	XIII
CAPÍTULO I: JUSTIFICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	1
JUSTIFICACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACIÓN.....	2
ANTECEDENTES Y CONOCIMIENTO ACTUAL SOBRE EL TEMA: ESTADO DEL ARTE	6
El origen de la necesidad habitacional en los asentamientos en condición de tugurio y precario en un marco capitalista.	7
La década de los años ochenta y los comités de vivienda.....	10
Las acciones de atención de las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precario y/o tugurio: Aciertos y vacíos del accionar estatal	11
La participación de Trabajo Social en los procesos de atención de las condiciones de vivienda.	14
Caminos recorridos por las investigaciones.	15
Influencias teóricas en el estudio de la vivienda.	17
APORTES DEL ESTADO DEL ARTE	18
DEFINICIÓN DEL OBJETO Y PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN	21
Objetivo general.....	27
Objetivos específicos	28
CAPÍTULO II: ESTRATEGIA METODOLÓGICA	30
LO ONTOLÓGICO: MATERIALISMO HISTÓRICO-DIALÉCTICO	31
LO EPISTEMOLÓGICO: EL ENFOQUE HISTÓRICO-CRÍTICO.	36
TIPO DE INVESTIGACIÓN	47
DELIMITACIÓN DEL ESTUDIO	47
Institucional.	47
Territorial.....	48
Temporal.	50

POBLACIÓN PARTICIPANTE	50
MOMENTOS DEL PROCESO DE INVESTIGACIÓN.....	51
Primer momento metodológico: la fase preparatoria y recopilación de información para cumplir con el primer objetivo específico.	52
Segundo momento metodológico: la obtención de información sobre los proyectos habitacionales en análisis.	54
Tercer momento metodológico: la fase analítica (organización, clasificación y análisis de la información).	56
TÉCNICAS PARA LA GENERACIÓN Y RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	57
Revisión Bibliográfica.	57
Análisis documental.....	57
Entrevista semi-estructurada.....	58
Observación no participante.....	58
Encuesta social.....	58
CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO	60
ORIGEN Y DESARROLLO DEL <i>PROBLEMA O PENURIA DE VIVIENDA</i> : SU VÍNCULO CON EL DESARROLLO URBANO.	61
El <i>problema o penuria de la vivienda</i> : ¿expresión de la cuestión social?	63
Los asentamientos en condición de tugurio y precario: ¿Un problema de vivienda?.....	69
EL ESTADO Y EL PAPEL DE LAS POLÍTICAS SOCIALES EN EL MARCO DEL DESARROLLO DEL SISTEMA CAPITALISTA	72
La política social de vivienda: Una breve mirada latinoamericana	77
Conceptualización de la política social de vivienda	79
EL TÉRMINO DÉFICIT HABITACIONAL CUANTITATIVO Y CUALITATIVO	82
LA VIVIENDA ADECUADA COMO DERECHO	83
EL DERECHO A LA CIUDAD.....	85
LA DENSIFICACIÓN Y LA VERTICALIDAD: TENDENCIAS HACIA LA CIUDAD COMPACTA.....	87
REFLEXIONES SOBRE EL MARCO TEÓRICO.....	89
CAPÍTULO IV: MARCO NORMATIVO Y JURÍDICO VINCULADO CON LA ATENCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO	93
MARCO INTERNACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO.....	94
MARCO NACIONAL EN MATERIA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO: PREVIO A LA PROMULGACIÓN DEL SFNV	98
MARCO NORMATIVO Y JURÍDICO EN MATERIA DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO: POSTERIOR A LA CREACIÓN DEL SFNV NACIONAL PARA LA VIVIENDA.....	103
.....	113

CAPITULO V: MARCO HISTÓRICO E INSTITUCIONAL DE LAS ACCIONES EN MATERIA DE ERRADICACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIOS

..... 113	113
SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA: ORIGEN Y DESARROLLO	114
La crisis económica de la década de los ochentas: el incremento de la demanda de vivienda	114
Aceleramiento del crecimiento demográfico como un factor que propició el incremento de la demanda de vivienda.....	118
La crisis capitalista en los ochentas: El incremento de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM y la organización popular.	121
LA CREACIÓN DEL SFNV COMO UNA ESTRATEGIA DE LA OFERTA DE VIVIENDA EN EL MARCO DE LA INTRODUCCIÓN DEL NEOLIBERALISMO	127
Estructura del SFNV.	130
EL MODELO DE PRODUCCIÓN HABITACIONAL DE INTERÉS SOCIAL EN MATERIA DE ERRADICACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO EN ÁREA URBANA:	136
La participación de la CEV en el desarrollo de la política de vivienda en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario.....	137
LA PARTICIPACIÓN DEL SFNV EN EL DESARROLLO DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN MATERIA DE ERRADICACIÓN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO	141
LA INFLUENCIA DEL SFNV EN EL DESARROLLO URBANO EN LA GAM EN UN ESCENARIO CARENTE DE PLANIFICACIÓN URBANA	143

CAPÍTULO VI: HACIA LA VERTICALIZACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA..... 157

UN MODELO DE DESARROLLO URBANO Y RESIDENCIAL “CLASISTA” EN LA GRAN ÁREA METROPOLITANA: LA VERTICALIZACIÓN DEL ÁREA URBANA	158
LAS ACCIONES DEL SFNV, EN UN PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 2002 HASTA EL 2014, ENCAMINADAS HACIA LA VERTICALIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA.....	166
La década de los ochentas: Un experimento estatal de vivienda vertical.	166
ACCIONES DEL SECTOR DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS ENCAMINADAS HACIA LA VERTICALIZACIÓN DE LA POLÍTICA PÚBLICA DE VIVIENDA.....	169
Periodo presidencial Pacheco de la Espriella (2002-2006): Acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización de la política pública de vivienda.	170
Periodo presidencial Arias Sánchez: Acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización de la política pública de vivienda.....	178
Periodo presidencial Chinchilla Miranda (2010-2014): Acciones encaminadas hacia la verticalización de la política pública de vivienda.....	181

<i>Aportes de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (2012-2040) encaminadas hacia la verticalización de la política de vivienda.....</i>	182
<i>Aporte del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (2014-2020) en la verticalización de la política de vivienda.....</i>	185
<i>Aportes de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030) y su Plan de Acción (PNVAH) en el proceso de verticalización de la política de vivienda.....</i>	187
APORTES DEL PLAN REGIONAL DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA GRAN ÁREA METROPOLITANA EN LA VERTICALIZACIÓN DE LA POLÍTICA DE VIVIENDA.....	191
BREVE BALANCE DEL NIVEL DE FORMULACIÓN DE LA VIVIENDA VERTICAL COMO UNA OPCIÓN DE INTERÉS SOCIAL PARA FAMILIAS QUE PROVIENEN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO	197

CAPÍTULO VII: HACIA LA IMPLEMENTACIÓN Y EJECUCIÓN: 204

LOS CASOS DEL CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL LAS MANDARINAS Y LOS OLIVOS 204

EL CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL LAS MANDARINAS.....	205
Nivel implementación del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.....	205
Origen del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.....	206
Criterios de escogencia del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas y la Entidad Autorizada. .	210
Etapa de pre-factibilidad en el proyecto habitacional de interés social Las Mandarinas: Formulación de la propuesta del proyecto habitacional.....	214
Etapa diagnóstica: Caracterización del asentamiento en condición de precario.	216
Escogencia de diseño del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.	219
Escogencia de la empresa constructora: Y aprobación del financiamiento de la solicitud por parte del BANVHI.	223
Nivel de ejecución del proyecto habitacional de interés social bajo la modalidad vertical Las Mandarinas.	226
<i>Etapa de selección de las familias en el asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.</i>	<i>227</i>
<i>Etapa de construcción y de acompañamiento social del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.....</i>	<i>232</i>
EL CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL LOS OLIVOS	237
La fase de implementación del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.	237
<i>El origen del asentamiento en precario Ciudadela 25 de julio.....</i>	<i>237</i>
.....	239
<i>Criterios de escogencia del asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de julio y la Entidad Autorizada.</i>	<i>240</i>
<i>Etapa de pre-factibilidad del proyecto habitacional de interés social Los Olivos: Formulación de la propuesta del proyecto habitacional.....</i>	<i>242</i>
<i>Etapa diagnóstica: Caracterización del asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de Julio.</i>	<i>242</i>
<i>Escogencia de diseño de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad de construcción vertical.....</i>	<i>245</i>

<i>Escogencia de la empresa constructora por parte de la Entidad Autorizada y la aprobación del proyecto habitacional por parte del BANVHI.</i>	249
Nivel de ejecución del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.....	251
<i>Etapa de selección de las familias en el asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de julio.</i>	252
<i>Etapa de construcción y de acompañamiento social del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.</i>	256
UN BREVE BALANCE DEL NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN Y EJECUCIÓN DE LOS CONDOMINIOS HORIZONTAL-VERTICAL LAS MANDARINAS Y LOS OLIVOS.....	257
CAPÍTULO VIII: ANÁLISIS DE LOS ALCANCES Y LAS LIMITACIONES DEL CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL LAS MANDARINAS Y LOS OLIVOS.....	260
ANÁLISIS SOBRE LOS ALCANCES DE LA VIVIENDA VERTICAL COMO UNA OPCIÓN DE INTERÉS DIRIGIDA A LAS FAMILIAS QUE PROVIENEN DE ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y PRECARIO LOCALIZADOS EN EL ÁREA URBANA.....	261
La satisfacción de la necesidad habitacional.	261
Mayor aprovechabilidad del suelo urbano.	266
Mayor aprovechamiento de los recursos financieros e institucionales.	268
ANÁLISIS DE LOS RESULTADOS DE LA ENCUESTA APLICADA A LAS FAMILIAS QUE RESIDEN EN EL CONDOMINIO HORIZONTAL-VERTICAL LAS MANDARINAS.....	270
Tipología Arquitectónica Vertical y adecuación cultural.	270
Tipología Arquitectónica Vertical y adecuación de necesidades del grupo familiar.....	280
Equipamiento urbano y servicios públicos: accesibilidad y movilidad.	283
Condiciones de habitabilidad (físicas) de la unidad habitacional.	290
Percepción y grado de satisfacción de las familias respecto a la vivienda entregada.....	293
.....	299
CAPÍTULO IX: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	299
CONCLUSIONES.....	300
RECOMENDACIONES	308
BIBLIOGRAFÍA.....	312
ANEXOS.....	336

Índice de Gráficos

Gráfico 1	25
Gráfico 2	25
Gráfico 3	229
Gráfico 4	239
Gráfico 5	243
Gráfico 6.	244
Gráfico 7	253
Gráfico 8	255
Gráfico 9	291
Gráfico 10	292
Gráfico 11	295

Índice de Esquemas

<i>Esquema 1</i>	34
<i>Esquema 2</i>	39
<i>Esquema 3</i>	46
<i>Esquema 4</i>	65
<i>Esquema 5</i>	68
<i>Esquema 6</i>	111
<i>Esquema 7</i>	130
<i>Esquema 8</i>	131
<i>Esquema 9</i>	133
<i>Esquema 10</i>	177
<i>Esquema 11</i>	183
<i>Esquema 12</i>	188
<i>Esquema 13</i>	202
<i>Esquema 14</i>	213
<i>Esquema 15</i>	214
<i>Esquema 16</i>	215
<i>Esquema 17</i>	227
<i>Esquema 18</i>	269

Índice de mapas

<i>Mapas 1</i>	49
<i>Mapas 2</i>	150
<i>Mapas 3</i>	154
<i>Mapas 4</i>	162
<i>Mapas 5</i>	164
<i>Mapas 6</i>	167
<i>Mapas 7</i>	209
<i>Mapas 8</i>	238

<i>Mapas 9</i>	285
<i>Mapas 10</i>	288

Índice de tablas

Tabla 1	41
Tabla 2	53
Tabla 3	55
Tabla 4	102
Tabla 5	107
Tabla 6	119
Tabla 7	180
Tabla 8	184
Tabla 9	185
Tabla 10	194

Índice de Ilustraciones

<i>Ilustración 1</i>	218
<i>Ilustración 2</i>	218
<i>Ilustración 3</i>	221
<i>Ilustración 4</i>	222
<i>Ilustración 5</i>	246
<i>Ilustración 6</i>	247
<i>Ilustración 7</i>	248
<i>Ilustración 8</i>	271
<i>Ilustración 9</i>	272
<i>Ilustración 10</i>	277
<i>Ilustración 11</i>	278

Resumen Académico

Cruz Muñoz, Dayanne. (2017). ¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario. Trabajo Final de Graduación, Escuela de Trabajo Social, Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Palabras claves: Política de vivienda, vivienda vertical, vivienda de interés social, asentamientos en condición de tugurio y precario, régimen de condominio, desarrollo urbano.

En la presente investigación se analizan los Condominios Horizontales-Verticales Las Mandarinas y Los Olivos, soluciones de vivienda dirigidas a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, los cuales se constituyen en opciones de interés social como consecuencia del agotamiento del suelo urbano en las regiones periféricas que concentran la inversión pública en material habitacional, y al aumento de la demanda de acceso a la vivienda en este tipo de asentamientos.

El agotamiento del suelo urbano se produce por la ausencia de las políticas planificación urbana y la aplicación de controles de crecimiento urbano, los cuales han sido promovidos por los agentes inmobiliarios y la política de vivienda. Este modelo de desarrollo urbano ha provocado la aparición de patrones de crecimiento urbano expansivos y de baja densidad. Al igual que han propiciado que los terrenos localizados en los distritos centrales del Área Metropolitana de San José (AMSJ) experimenten un proceso de encarecimiento, lo cual imposibilita que el Estado financie opciones de vivienda en este tipo de suelo.

A esta situación se agrega el crecimiento de la demanda de acceso a la vivienda en este tipo de asentamientos, atravesados por escenarios de pobreza, marginalidad y exclusión social, los cuales han experimentado un proceso de densificación, debido a los ciclos de la crisis capitalista que conducen hacia el empobrecimiento a cientos de familias.

Por consiguiente, la combinación de estos factores ha contribuido con el surgimiento de la vivienda vertical o en altura como una opción para atender la demanda de acceso a la vivienda proveniente de los asentamientos en condición de tugurio y precario, debido a que

su tipología arquitectónica incrementa la oferta habitacional, y a su vez, satisface la necesidad habitacional de mayor número de familias.

Sin embargo, el enfoque viviendista y la lógica economicista que persiste en el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos (SVAH) y en el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), que se concentra en la construcción de la unidad física de la vivienda, y que desatiende los componentes sociales y culturales en el proceso constructivo de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos provocó que se atienda únicamente la necesidad habitacional, pese a la multiplicidad de necesidades que manifiestan las familias que componen este tipo de asentamientos.

Precisamente este enfoque viviendista y la lógica economicista del SVAH y del SFNV ha provocado que se agudicen las repercusiones sociales y culturales propias de la introducción de la tipología arquitectónica vertical como opción de vivienda y del régimen de convivencia tipo condominio, tales como: la ruptura con el esquema de vivienda unifamiliar, la re definición de las relaciones familiares y vecinales de convivencia, entre otras.

Presentación

La actual investigación se fundamenta en el corpus teórico del materialismo histórico, y desarrolla un acercamiento a la perspectiva urbana en el análisis de la vivienda vertical como una opción de interés social.

El desarrollo del documento comprende un primer apartado que expone la justificación del tema de investigación. En un segundo momento se desarrolló el Estado del Arte en el cual se construyó las categorías analíticas a partir de un recorrido bibliográfico realizado desde la década de los ochentas hasta 2016.

A partir de los hallazgos y las conclusiones del Estado de Arte se fundamentó el problema de investigación, el planteamiento del objeto y sus respectivos objetivos, los cuales orientaron el proceso investigativo. En un cuarto momento, se expone el marco teórico que sustentó el análisis de la información a la luz del objeto de estudio, fundamentado en el corpus teórico del materialismo histórico-dialéctico. Seguido de un quinto apartado que detalla la estrategia metodológica de la investigación.

En cuanto a los resultados obtenidos por la investigación, sobresale que el sexto capítulo se aborda el marco legal y normativo vinculado con las acciones institucionales en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario. Seguido del séptimo apartado en el que se expone el marco histórico e institucional del objeto de estudio.

Mientras que, en un octavo capítulo, dado el carácter exploratorio de la presente investigación se desarrolló un acercamiento a la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente los factores económicos, sociales y políticos-institucionales que contribuyeron con la definición de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Seguido, de la reconstrucción de la etapa de implementación y ejecución del proceso de asignación de la vivienda de vertical, principalmente en los componentes sociales que participan en este proceso.

Mientras que, el último capítulo, da cuenta del análisis crítico sobre las limitaciones y los alcances de la vivienda vertical como una opción de interés social, que recupera las

voces de las familias subsidiadas y profesionales del SVAH. Para culminar con las conclusiones y recomendaciones que se derivan de la investigación.



Capítulo I: Justificación y delimitación del problema de investigación

Justificación del tema de investigación

La presente investigación, surgió a raíz de la aproximación a la *Política de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030)* y el *Programa de Erradicación de Asentamientos en condición de tugurio y precario* en los cursos TS 2025 Taller V: *Análisis y Diseño de Servicios Sociales I y II*, lo que permitió un acercamiento a las distintas estrategias institucionales de atención a los asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente aquellos localizados en el Gran Área Metropolitana (GAM).

Esta aproximación permitió identificar que, en la última década, en los años 2008 y 2012 el SFNV financió la construcción de dos proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical como opciones de vivienda para familias radicadas en asentamientos en condición de tugurio y precario: Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas construido en el cantón de Desamparados y el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos localizado en el cantón central de San José.

Estos proyectos habitacionales combinan la modalidad constructiva vertical con el régimen de convivencia en condominio, y se constituyen en un hito en materia habitacional, pues históricamente el SVAH ha construido unidades habitacionales bajo esquemas horizontales.

La introducción de este tipo de diseños habitacionales y de convivencia responde a multiplicidad de factores económicos, sociales y político-institucionales, tales como el crecimiento de la demanda de vivienda proveniente de este tipo de asentamientos, principalmente, aquellos localizados en la GAM han experimentado un proceso de densificación. Rodríguez y Montero (2014) afirman que ante “el crecimiento del número de precarios no ha sido importante, pero, sí hay un incremento de la densificación de los mismos. Se ha iniciado la verticalización de algunos precarios, son más densos ahora” (p.56).

De modo que, dado que el diseño infraestructural permite aumentar la cantidad de unidades habitacionales construidas, es posible satisfacer la necesidad habitacional de más

familias. Evidentemente, este tipo de soluciones de vivienda es reciente, debido a que surge en un contexto social y urbano caracterizado por un desarrollo desordenado y expansivo y la densificación de los asentamientos en condición de tugurio y precario, que demuestra la urgencia de generar acciones estatales que atiendan la necesidad habitacional, con miras a construir una ciudad mucho más compacta, densa, inclusiva y equitativa, en la cual la vivienda vertical se constituye en la célula que compone la fisonomía de la ciudad.

Pese a la relevancia de este tipo de proyectos habitacionales de interés social en el desarrollo de una ciudad más compacta y densa, el SVAH no ha desarrollado ningún tipo de seguimiento ni evaluación institucional de los mismos. Este vacío ha derivado en la ausencia de análisis sobre los alcances y las limitaciones de la vivienda vertical como opción habitacional para las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario.

En la actualidad, ninguna institución pública o privada ha recuperado formalmente desde una mirada analítica y crítica las experiencias obtenidas en los procesos de formulación, ejecución, implementación y seguimiento; ni mucho menos ha abordado analíticamente las repercusiones sociales, económicas y culturales que las familias han experimentado en los últimos años. Esto con miras a producir opciones de vivienda que garanticen el goce pleno del derecho a la vivienda digna y a la ciudad, dado que las primeras experiencias en esta materia se han construido en el área urbana.

A raíz de lo anterior, en la actualidad se desconocen los distintos factores económicos, sociales y político-institucionales que convirtieron a la vivienda vertical en una opción de interés social, el proceso de ejecución e implementación de los proyectos habitacionales, y las repercusiones afrontadas por las familias subsidiadas. Lo anterior, pese a que, desde el SVAH y el SFNV se proyecta duplicar estos esquemas constructivos. Y también porque la introducción de estas tipologías constructivas implicó una transformación en las relaciones familiares, vecinales y sociales debido a que cultural y socialmente, pese a que la mayoría de estos núcleos familiares no están acostumbrados a vivir en viviendas verticales, ni tampoco a someterse a sistemas de convivencia más colectivos y solidarios.

Este vacío investigativo y analítico se reproduce en el ámbito académico, principalmente desde el Trabajo Social, pues se registra un rezago de casi dos décadas en materia de

análisis de la política habitacional. Este vacío investigativo es mucho más preocupante, si se considera que, en la década de los ochentas se promulgó la Ley N° 7052 *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda)*, cuyo origen marca el desarrollo de la política actual en materia habitacional, que supone la participación de agentes privados y civiles en el proceso de producción habitacional, y el fortalecimiento de los rasgos neoliberales en la política pública y social vinculados con prácticas focalizadoras, asistencialistas y de descentralización; características que han moldeado el aparato estatal costarricense con la introducción de los Programas de Ajuste Estructural (PAE).

De esta forma, tanto el SVAH como la academia presentan grandes vacíos en el análisis de las estrategias de solución habitacional, lo cual demuestra la importancia de la presente investigación, principalmente porque en los últimos años se ha intensificado la producción de proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical. En 2016, la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) inauguró el condominio la Esperanza localizado en Purrál, Goicochea, mientras que el INVU gestiona distintos proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical, conocidos como Proyecto de Vivienda Duarco-Cocorí, ubicado en el distrito de San Francisco, Cartago (Chinchilla, 19 de mayo 2016, *La Nación*) y el Proyecto de Vivienda Finca Boschini, en el cantón de San Josecito de Alajuelita. (*República de Costa Rica*, 26 de enero 2016; *República de Costa Rica*, 19 de mayo 2016)

Por consiguiente, la relevancia de la investigación radica en la posibilidad de profundizar en el estudio de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical y el régimen de convivencia de condominio como estrategias institucionales para erradicar los asentamientos en condición de tugurio y precario localizados primordialmente en el área urbana, con miras a generar reflexiones e información que nutra el actuar estatal y a su vez propicie recomendaciones encauzadas hacia el mejoramiento de la respuesta institucional y de las condiciones de vida de las familias subsidiadas.

Es importante mencionar que, dado el carácter exploratorio de la presente investigación se abordan los condominios horizontales-verticales Las Mandarinas y Los Olivos, desde una perspectiva de análisis que integra la mirada urbana.

A partir de esta noción, se concibe que el origen y desarrollo de los asentamientos en condición de tugurio y precario está marcado por el proceso de urbanización capitalista. Precisamente esta perspectiva trasciende la visión vivierendista que rodea a los asentamientos en condición de tugurio y precario, concebidos únicamente como un problema de vivienda.

Dada la cercanía de la profesión de Trabajo Social con la clase trabajadora que vivencia situaciones de pobreza urbana, marginalidad y exclusión social, las cuales mayoritariamente se expresan en los asentamientos en condición de tugurio y precario, es posible que la profesión logre captar la complejidad que encierra su origen y desarrollo, máxime que el Trabajo Social cuenta con un acervo teórico, metodológico y éticas que sustenta su práctica profesional.

Lo anterior, convierte a la profesión en portavoz de las necesidades y de las demandas particulares que poseen estas poblaciones basado en un enfoque de derechos, desde una perspectiva crítica. Asimismo, Trabajo Social cuenta con las herramientas teórico-metodológicas y ético-políticas para abordar analíticamente el ciclo de políticas públicas. Por tanto, el cúmulo teórico y vivencial que concentra Trabajo Social contribuye con la identificación de los aciertos y los vacíos de la vivienda vertical como opción de interés social.

Asimismo, se concibe a la vivienda vertical como una expresión del agotamiento del modelo de desarrollo urbano expansivo y desordenado. En los últimos años este tipo de crecimiento urbano ha experimentado límites en su desarrollo, lo cual ha provocado que la tasa de ganancia capitalista se redujera. Asimismo, este tipo de crecimiento urbano ha generado costos ambientales, sociales y económicos que afectan a las familias más empobrecidas, las cuales en su mayoría habitan en asentamientos en condición de tugurio y precario. En este escenario surge la verticalidad como una expresión del agotamiento del modelo de desarrollo urbano latinoamericano y como una oportunidad de revertir los costos ambientales, sociales y económicos.

Para cumplir con tal propósito se construyó un modelo de análisis de política pública desde la mirada del materialismo histórico y desde un acercamiento a la perspectiva urbana, con la intención de abordar la complejidad del objeto de análisis, principalmente el nivel de formulación que consiste en la identificación de los factores político-institucionales,

económicas y sociales que ubican a la vivienda vertical como una opción de interés social, su nivel de ejecución e implementación, así como los alcances y limitaciones que sostiene la vivienda vertical. A partir de lo anterior se define como tema de investigación:

Los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical ubicados en el Gran Área Metropolitana como opciones de interés social dirigidos a las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Antecedentes y conocimiento actual sobre el tema: estado del arte

En esta sección se desarrolla una aproximación al estado del conocimiento elaborado por investigaciones previas a la actual, en un lapso aproximado a los veinte años. La delimitación temporal se relaciona con la escasa producción académica en Trabajo Social en la última década¹. Este vacío investigativo obligó a la ampliación del rango de búsqueda de trabajos finales de graduación que retomarán componentes como: políticas públicas de vivienda, asentamientos en condición de tugurio y precario, procesos de erradicación de tugurios y precarios, demanda de acceso a la vivienda digna, y el derecho a una vivienda digna.

La ampliación de la búsqueda de investigaciones permitió identificar que la mayoría de producciones académicas se ubican en la década de los ochentas y los noventas; periodo que coincide con la creación del SFNV y el BANHVI en 1986 mediante la promulgación de la Ley N°7052.

Este proceso de reconstrucción del Estado del Arte se elaboró con los aportes de diecinueve producciones académicas provenientes de Trabajo Social, Geografía, Sociología, Arquitectura, Ingeniería y Ciencias Políticas. Desde Trabajo Social se optó por los trabajos académicos de Castro, O; Cruz, H; Chaves, A; Quesada, Z y Sánchez, V. (1984); Acón, A; Coto, S; Chavarría, A; Hernández, L y Ulate, Y. (1987); Arias, E;

¹ Cabe mencionar que en el desarrollo de la presente investigación, en la Escuela de Trabajo Social se aprobaron dos investigaciones vinculadas con el tema de vivienda: *Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses* (2016) y *El papel del Estado costarricense en el cumplimiento del derecho a la vivienda: análisis de la ruta en la adjudicación del bono familiar de vivienda para personas adultas mayores, durante el periodo del 2006 al 2014* (2016).

Bolaños, B y Oviedo, M. (1987); Álvarez, M; Bustamante, E; Cubillo, y Segura, M. (1989); Chamorro; Abadía, H; López, R y Umaña, K (1999); Garro, G (2008) y López, G (2012). Mientras que en Sociología se optó por las producciones académicas de Poveda, L (1994); Alarcón, A (1991) y Valverde, J (1987). En el caso de trabajos finales de graduación en Ciencias Políticas se utilizaron los aportes de Vargas, M (2014) y Gutiérrez, J y Navarro, A (1991). Las producciones académicas de Román, J (2013), Chaves, M y Rojas, M (1989) y con Arroyo, H (2014) corresponden con trabajos finales de graduación provenientes de las disciplinas Geografía, Ingeniería Civil y Arquitectura respectivamente.

La variedad de las investigaciones analizadas y la amplitud del rango de búsqueda de producciones académicas permitieron profundizar en el análisis del tema de investigación. Del proceso de síntesis y análisis de las distintas investigaciones se desprenden distintas categorías, las cuales expresan las tendencias, los consensos y/o disensos en aspectos centrales para la elaboración de esta investigación.

El origen de la necesidad habitacional en los asentamientos en condición de tugurio y precario en un marco capitalista.

El acceso a la vivienda se constituye en una necesidad histórica, debido a que indistintamente de la base económica, dado su valor de uso vinculado con la necesidad de abrigo y protección ante los embates climáticos y el entorno inmediato, el acceso a la vivienda ha persistido como una necesidad.

Por consiguiente, la emergencia de vivienda no corresponde con el surgimiento del sistema capitalista. Sin embargo, el carácter que adquiere dicho bien en dicho escenario modifica las relaciones sociales que la determinan. Chamorro et al (1988) señala que el problema de vivienda es el resultado de un sistema económico, social y político, que por su naturaleza repercute directamente en los grupos sociales populares. En otras palabras, bajo el sistema capitalista la vivienda adquiere también un valor de cambio, lo cual la convierte en una mercancía (objeto de consumo).

En concordancia con lo anterior, Castro et al (1984), Acón et al (1987), Valverde (1987), Chamorro et al (1988) y Chaves y Alfaro (1990) plantean que:

Como valor de uso la mercancía (...) su utilidad como objeto radica entonces en la capacidad que contiene para llenar una necesidad y esto la convierte en valor de uso.

Pero esta utilidad es algo que está condicionado por las cualidades materiales de la mercancía de que se trate (...). Decimos entonces que la mercancía vivienda cumple con la condición de ser un valor de uso a la medida que se constituye el soporte material de un conjunto complejo de actividades, individuales, familiares y sociales: alimentación, reposo, ocio, relaciones sexuales de reproducción, relaciones interpersonales, etc, necesarios al mantenimiento de la capacidad productiva de los componentes de la familia y la multiplicación de los individuos. (Valverde, 1987, p.9)

En cuanto al valor de cambio, la vivienda presenta un componente de especulación, lo cual ha provocado que el acceso a la vivienda este mediado por altos precios, y en consecuencia, millones de familias en distintos países han visto disminuidas sus posibilidades para satisfacer su necesidad habitacional.

Castro O et al (1984), Acón et al (1987), Valverde (1987) y Chamorro, et al (1988) concuerdan en que la concepción de la vivienda como una mercancía ha generado que ésta se convierta en un bien de lujo para la clase trabajadora porque “el acceso a este bien [vivienda] está mediado por la disponibilidad de dinero por parte del potencial consumidor para cubrir el precio de ésta, requisito indispensable para su realización como mercancía y obtener una ganancia por parte de los productores” (Valverde, 1987, p.14).

Dado el carácter mercantil de la vivienda, que la posiciona como un bien de consumo, y, en consecuencia, sólo pueden acceder a éste mediante el intercambio de otra mercancía (dinero). Esto ha provocado que un sector de la clase trabajadora recurra a la ocupación informal de un terreno para acceder a un lote que le permita construir una vivienda que les resguarde del entorno inmediato. La mayoría de estas familias se encuentran en una condición de pobreza extrema, por consiguiente, construyen sus unidades habitacionales con el uso de materiales de desecho o de bajo costo, lo cual tuguiriza la vivienda, y se contraponen con las condiciones físicas de habitabilidad.

Al respecto, Chamorro et al (1988) plantea que en el marco capitalista las imposibilidades de la clase trabajadora para acceder a la vivienda han provocado que distintos sectores para satisfacer su necesidad habitacional se ubiquen en áreas geográficas determinadas que no cuentan con los servicios mínimos necesario para su subsistencia.

Castro et al (1984), Acón et al (1987), Valverde (1987), Chamorro et al (1989), Liberrof (2008) y Román (2013) establecen que el surgimiento de los asentamientos en condición de tugurio y precario se vincula con multiplicidad de factores políticos, económicos y sociales.

El problema de vivienda se refleja a través de la expresión física (áreas deterioradas, zonas marginales, tugurios e índices de pobreza); las condiciones habitacionales y sus problemas conexos, no constituyen un fenómeno autónomo y aislado, sino más bien superan las simples consideraciones financieras, técnicas y de diseño arquitectónico y son el resultado de una compleja combinación de factores estructurales e institucionales ubicados fuera del campo de la vivienda. (Acón et al, 1987, p.73)

En concordancia con lo anterior, Chamorro et al (1988); Liberoff (2008) y Román (2013) concuerdan en que los procesos de conformación de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM se han desarrollado en la periferia de la ciudad, debido a que, en la década de los ochentas y los noventas, el Estado a través del INVU adquirió una gran cantidad de terreno previstos para el desarrollo habitacional, muchos de los cuales fueron objeto de ocupación informal por parte de las familias que demandan atención a su necesidad de vivienda.

A modo de cierre, el análisis del origen de la necesidad habitacional permite conocer que, aunque la misma no surge en el sistema capitalista, a diferencia de otro tipo de necesidades para la reproducción de la clase trabajadora, adquiere características peculiares (mercancía) que le diferencian en relación con otras expresiones de necesidad habitacional en otros modos de producción. Por consiguiente, el acceso a la vivienda se convirtió en un bien de lujo para la mayoría de los sectores pertenecientes a la clase trabajadora, lo cual provocó que recurran a estrategias al margen de la legalidad, como la ocupación informal a terrenos privados, y con ello se propicie el surgimiento de los asentamientos en condición de tugurio y precario. Sin embargo, cabe mencionar que, la aparición de este tipo de asentamientos, aunque atraviesa la necesidad habitacional, contiene otras expresiones sociales, económicas y culturales.

Al mismo tiempo, logra visibilizar que, dado el carácter estructural de la necesidad habitacional, ésta se constituye en una situación de grandes proporciones que afecta a la mayoría de los sectores más empobrecidos en el mundo.

La década de los años ochenta y los comités de vivienda.

En la década de los ochentas, se suscitó una crisis capitalista sin precedentes, la cual condujo hacia una reducción del gasto público y el empobrecimiento de la clase trabajadora. La crisis económica produjo que la mayoría de las familias pertenecientes a la clase trabajadora experimentaran dificultades para satisfacer sus necesidades más puntuales, lo cual provocó un ascenso en el descontento popular traducido en espacios organizativos con miras a demandar el cumplimiento de sus derechos al Estado.

Como parte de este proceso organizativo y descontento popular, en ese periodo surgieron los comités de vivienda, como respuesta al “desequilibrio en la distribución de la riqueza social, determinación de políticas estatales poco eficaces, dirigidas a ese sector: problemas infraestructurales, caracterizados por un desfase entre la demanda habitacional y las soluciones a la misma” (Castro et al, 1984, p.71).

Estos comités de vivienda, caracterizados por la presencia de un fuerte componente organizativo y político (Castro et al, 1984; Acón et al, 1987; Chamorro, 1989; Alarcón, 1991; Román, 2013) emergen principalmente en San José, producto de la incapacidad de las familias para satisfacer su necesidad habitacional mediante el pago del alquiler. Posteriormente, conforme se recrudecían las condiciones de vida, estas agrupaciones recurrieron a la ocupación informal como una medida para satisfacer sus múltiples necesidades, entre ellas el acceso a un lote para instalar una vivienda (Chamorro et al, 1988).

Las invasiones de tierra en el AMSJ, tienen sus antecedentes en las condiciones socio-económicas de los grupos sociales populares que realizan la acción, dado que no están en capacidad material y social de satisfacer una serie de necesidades básicas, entre las cuales se ubica a la vivienda, pues el problema habitacional, tiene sus raíces en el propio modelo capitalista de producción que prevalece en Costa Rica (Castro et al, 1984, p. 114).

Estas invasiones en el área urbana se caracterizan porque las familias se albergaron mayoritariamente en propiedades del Estado, consolidando en sus terrenos distintos asentamientos humanos al margen de la legalidad. Precisamente, este carácter espontáneo que acompañó a algunos procesos de ocupación informal, produjo que muchas familias, en

su afán de mantenerse al margen de la Ley, se asentaron en terrenos, cuyas características físicas e infraestructurales, les ubicaban en escenarios de riesgo (Chamorro et al, 1984).

Por otro lado, el nivel organizativo y político de los comités de vivienda condujo hacia la centralización de los mismos en Frentes de Lucha por Vivienda. Al respecto, Castro et al (1984), Acón et al (1987), Chamorro (1989), Alarcón (1991) y Román (2013) reconocen que en la década de los ochentas era común la presencia de Frentes de Lucha por Vivienda integrados por diversidad de Comités Locales de Vivienda con el objetivo de presionar al Estado y pugnar para que éste diera respuestas expeditas y oportunas a la demanda de acceso a la vivienda. Señalan que los principales Frentes de Vivienda en esa época fueron: el Frente Democrático de Vivienda, el Frente Costarricense de Vivienda y el Coordinadora por la Vivienda Digna.

A modo de cierre, a raíz de la crisis económica de la década de los ochentas y su impacto en la economía local se produjo un empobrecimiento y descontento popular que decantó en procesos de organización popular, los cuales conllevaron a la movilización de distintos sectores para demandar solución habitacional al Estado.

Las acciones de atención de las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precario y/o tugurio: Aciertos y vacíos del accionar estatal.

En primer lugar, a nivel general, Castro et al (1984), Acón et al (1987), Arias et al (1987) y Alarcón (1991) conciben a la política pública como un resultado de la confrontación entre las clases sociales, cuyo propósito se vincula con el desarrollo de las fuerzas productivas, lo cual implica que la misma está determinada por los intereses del capital. Evidentemente, la política de vivienda encierra estos intereses, por consiguiente, el Estado atiende las condiciones habitacionales de un sector de la clase trabajadora, con el propósito de contribuir con su reproducción, lo cual prolonga las relaciones de dominación y explotación capitalistas.

Bajo este análisis, el desarrollo de la política de vivienda a nivel nacional, en la década de los ochentas, en la administración Monge Álvarez (1982-1986), experimentó uno de los momentos históricos con mayor producción habitacional, dado el incremento de la demanda de vivienda en ese periodo histórico; sin embargo, el Estado se encontraba desprovisto de recursos institucionales suficientes para atender la presión ejercida por los

comités pro-vivienda. A raíz de lo anterior, se declaró emergencia nacional en materia de vivienda, y se creó la *Comisión Especial de Erradicación de Tugurios*, que eventualmente se transforma en la *Comisión Especial de Vivienda* (CEV) durante la primera administración Arias Sánchez (1986-1990).

En relación con lo anterior, Chaves, E et al (1990) destaca que la CEV, se convirtió en una acción estratégica, debido a que logró neutralizar la efervescencia social de las organizaciones pro vivienda mediante la ejecución del programa habitacional de interés social.

Sin embargo, la CEV fue insuficiente para atender el crecimiento de la demanda de vivienda. Por consiguiente, surgió el SFNV y el BANVHI mediante la promulgación de la Ley N° 7052. Con la creación del BANVHI se rompe con el paradigma de atención de la política de vivienda, debido a que el proceso constructivo recae en manos de entidades privadas, pero con fondos públicos.

De acuerdo con Chaves y Alfaro (1990) este SFNV facilita el desarrollo de nuevas estrategias de atención del déficit habitacional en alianza con del sector privado, representado por empresas constructoras y financieras, con lo que se transformó el proceso de dotación de vivienda bajo el paradigma de la mercantilización de la misma, reduciendo su condición de derecho y con ello, la responsabilidad del Estado de ofrecer soluciones habitacionales para los sectores sociales más empobrecidos.

En palabras de Román (2013) con la creación del SFNV y del BANVHI, el Estado enfrentó un proceso de descentralización, debido a que se incorporó al sector privado en el proceso de atención a la demanda de vivienda. Dado la introducción de estas entidades privadas, el proceso de producción de la vivienda está mediatizado por los criterios de lucro, lo cual provocó una masificación de la vivienda.

En este mismo sentido, Valverde (1987), Chaves et al (1990) y Arroyo (2014) advierten que con el origen del SFNV, las instituciones públicas ceden al sector privado la construcción de las viviendas, instaurando un proceso de *mercantilización de la vivienda*, debido a que el mismo se desarrolla en función del lucro y la ganancia. Por consiguiente, con el SFNV el Estado Costarricense interviene en el proceso de comercialización y

producción de la vivienda como mercancía y ha manejado la política habitacional en función de los intereses del capital.

Sin embargo, aunque con el SFNV se masificó la producción habitacional no implica necesariamente que el desarrollo habitacional se dirija hacia la mayoría de los sectores sociales. A propósito, Liberoff (2008) señala que:

Si bien se creó el SFNV en el año 1986, la realidad es que los estratos de familias más pobres del país siguen siendo invisibles y por lo tanto desatendidos por parte de las políticas institucionales: ya que por un lado no reúnen las condiciones para ser tomados en cuenta como sujetos de crédito pero tampoco el subsidio otorgado por las entidades es suficiente para contar con una vivienda y comprar un terreno, lo que provoca el aumento año tras año de la densificación de la población de los asentamientos ya existentes. (p. 4)

En líneas anteriores, Liberoff (2008) hace referencia a las familias que componen el asentamiento en condición de tugurio y precario como uno de los sectores desatendidos por la política pública de vivienda. En parte por el carácter de la atención brindada, acorde con lo anterior, Castro et al (1984), Acón et al (1987), Arias et al (1987), Alarcón (1991), López, (2012), Alarcón (1991) Garro (2008) y Román (2013) concuerdan en que el enfoque para atender a los asentamientos en condición de tugurio y precario es limitado, debido a que atienden las condiciones habitacionales, pese a que el origen y desarrollo de estos asentamientos está determinado por una multiplicidad de factores económicos, sociales y culturales.

Los procesos de intervención se dan estrictamente en el campo habitacional. No existe ninguna articulación con otras políticas sociales para la atención de distintos problemas asociados con la pobreza. Este abordaje significa producir, en muchos casos, territorios de pobres con casa, pero pobres al fin, lo que constituye en el peor de los casos, el germen de una creciente exclusión social (Román, 2013).

Continuando con el análisis de las acciones de atención de las condiciones habitacionales, Liberoff (2008) se refiere a los obstáculos que impiden atender a los asentamientos en condición de tugurio y/o precario:

La inexistencia de terrenos en centros urbanos cuyos costos sean accesibles para la reubicación de la población de menos ingresos, aunado al proceso de ajustes económicos aplicados para la inserción en el mundo globalizado, hacen que el Estado tengan que plantearse la necesidad de consolidar en sitio a las familias de aquellos asentamientos, garantizando la tenencia segura y un habitar adecuado para el desarrollo de las capacidades humanas. (Liberoff, 2008, p. 3)

A raíz de lo anterior, Arroyo (2014) explica que actualmente se discute como una salida para responder al crecimiento de la demanda de acceso a la vivienda: la densificación, conocida también como crecimiento vertical, siendo una alternativa de construcción de proyectos habitacionales, incluso aquellos de interés social, debido a que el modelo de crecimiento urbano expansivo ha derivado en un agotamiento del suelo urbano y también un proceso de urbanización informal.

El Estado ha procurado generar alternativas como la densificación, para promover un uso más eficiente y racional del suelo, solventar el déficit habitacional y crecer en intensidad no en expansión; sin embargo, los desarrollos de los proyectos habitacionales bajo estas modalidades no han sido tan eficientes y las consecuencias a nivel social y cultural no parecieran compensar la resolución de una necesidad básica como la vivienda. (Arroyo, 2014, p.2)

A modo de cierre, es importante señalar que con la creación del SFNV y de BANVHI se masificó la producción de vivienda (de interés social) en el país, lo cual ha posibilitado que el país goce de uno de los índices de déficit habitacional (cuantitativo) más bajos a nivel latinoamericano. Sin embargo, la política pública de vivienda no ha garantizado que la mayoría de los sectores, particularmente los más empobrecidos logren tener acceso a una vivienda. Por consiguiente, el enfoque de la política de vivienda se constituye en uno de los factores que contribuye con el origen y la reproducción de los asentamientos en condición de tugurio y precario.

La participación de Trabajo Social en los procesos de atención de las condiciones de vivienda.

Es importante señalar que, las producciones académicas de Trabajo Social que contemplan a la profesión como sujeto activo en los procesos de asignación de soluciones

habitacionales y de formulación de la política de vivienda, son reducidas. Arias et al (1987), Chamorro et al (1988) y Álvarez et al (1989) estiman que la profesión de Trabajo Social cumple con un papel exclusivo en la realización de trámites y funciones que conforman el proceso burocrático, reflejando una tendencia administrativista. De acuerdo con Chamorro et al (1988) se identifica “la ausencia de participación del Trabajador Social en la formulación de políticas institucionales, operando bajo un nivel de ejecución” (p.127).

Álvarez et al (1989) analiza los programas de vivienda ejecutados por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) concluyendo que los mismos no contemplan la participación de Trabajo Social en la etapa de formulación de las políticas sociales ni de los programas institucionales, circunscribiéndose la labor profesional en la aplicación de los estos. De acuerdo con las autoras, la ausencia de Trabajo Social en la dimensión política genera un desfase entre las necesidades de las personas que demandan vivienda y el servicio institucional que se brinda.

De forma que ambas producciones académicas concuerdan en que, en materia de vivienda, la participación de Trabajo Social en los procesos de toma de decisión y en espacios de incidencia es reducida, asumiendo responsabilidades de ejecución de programas y de la política como tal. Posiblemente tales conclusiones se relacionan con el referente empírico que utilizaron las investigadoras, el INVU y el IMAS, caracterizados como entidades públicas ejecutoras de política, y no necesariamente como entes rectores de política como es el caso del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). De manera que se considera relevante el análisis del papel del Trabajo Social en el MIVAH.

Caminos recorridos por las investigaciones.

Un aspecto por evaluar es la variedad de enfoques de estudios y de metodologías de investigación que se utilizaron en las distintas investigaciones analizadas, esto en parte por la diversidad de disciplinas y ciencias sociales que conforman el presente Estado del Arte. En el caso de Gutiérrez, J y Navarro, A (1991) recurrieron a un enfoque analítico-descriptivo con una metodología aplicada de tipo funcional estructuralista. Mientras que, Castro et al (1984), Arias et al (1987), Alarcón, A (1991) y Garro (2008) realizaron una investigación de tipo descriptiva. Por su parte, Acón et al (1987) utiliza un modelo e

análisis del enfoque socio-técnico, modelo derivado del enfoque sistémico, para el análisis administrativo de los proyectos de vivienda de interés social.

Por su parte, Chamorro et al (1984) la metodología que orienta el estudio tiene un carácter exploratorio y Vargas (2014) desarrollo un proceso investigativo de tipo relacional. En el caso de Abadía et al (1999) recurren al método hermenéutico-dialéctico para conocer e interpretar las subjetividades de las personas participes en el proceso de investigación.

Además, Liberrof (2008) recurre a un análisis cualitativo para diseñar una propuesta de modelo de intervención aplicable a los asentamientos informales en Costa Rica, mismo que abarca las dimensiones físico, ambiental, normativo, social, institucional, con el fin de resolver las problemáticas específicas sobre un territorio definido. Por su parte, Saborío (2008) recurre a una investigación “de tipo cualitativo, explicativo y de validación consensual. Con esto, lo que se espera alcanzar es una explicación de una determinada situación y validar los resultados con la comunidad involucrada al final del proceso” (p.20).

Asimismo, se presenta una tendencia de privilegiar el trabajo de campo y el componente participativo en el proceso de investigación. Castro et al (1984), Álvarez et al (1989), Alarcón (1991), Poveda (1994), Chamorro et al (1998), Abadía et al (1999), Garro (2008), Liberoff (2008), Saborío (2008) y Arroyo (2014) desarrollan el estudio bajo la metodología de la investigación participativa, caracterizado como una acción que transforma las necesidades sociales mediante una reflexión crítica, relacionada con la organización, los procesos de comunicación, la integración, la actitud, la información y la toma de decisiones. Por su parte, López (2012) recurre a una investigación más documental, basada en la metodología del modelo de evaluación CIPP (contexto, insumo, proceso y producto).

Se identifica diversidad de estrategias y metodologías para estudiar la “cuestión de vivienda” que involucra el análisis de las causas estructurales y coyunturales que originan y agudizan las expresiones de vivienda, las políticas y acciones para atender la necesidad habitacional, y las repercusiones que se derivan de la aplicación de estas políticas. Entonces, a partir del análisis de los “camino recorridos” de las investigaciones se define que el tipo de estudio que se ajusta mayoritariamente con los intereses y con los objetivos de la misma es aquella basada en los postulados de la investigación cualitativa y de tipo exploratorio.

Influencias teóricas en el estudio de la vivienda.

En el caso de las influencias teóricas en el estudio del problema o la cuestión de vivienda sobresale la diversidad de enfoques teóricos que sustentan el análisis. Por su parte, en el caso de Castro et al (1984) y Acón et al (1987) comprenden el problema de vivienda como una consecuencia del sistema capitalista, abordando el análisis de la investigación desde una perspectiva de la sobrepoblación, ante el crecimiento económico, la cual no incorpora a la totalidad de la clase trabajadora a la producción económica, agravando las condiciones de vida, lo cual conlleva a la búsqueda de alternativas de índole colectiva para dar respuesta a tal situación deplorable, como lo son los procesos de organización por la lucha de vivienda.

Mientras que Chamorro et al (1988) desarrollan el estudio a la luz de la *Teoría de los Movimientos Sociales Urbanos*, desde la perspectiva de la *Sociología Urbana Marxista*, que recupera insumos del materialismo histórico, para analizar los procesos de organización pro vivienda en la provincia de Guanacaste. Alarcón (1991) se basa en la perspectiva teórica del autor Jean Cohen y su teoría de los nuevos movimientos sociales para analizar las luchas sociales en los Guidos de Desamparados.

Por su parte, Poveda (1994) incorpora el enfoque relacionado con los conflictos, contradicciones y dilemas de cambio, el cual establece que la construcción de la subjetividad femenina es un proceso complejo y contradictorio vinculado con la condición de género, clase social, etnia, cultura y nacionalidad. En el caso de Lara (1994) parte de un cuerpo teórico fundamentado en la teoría feminista, la cual permite explicar las desigualdades históricas y estructurales entre hombres y mujeres, como referente explicativo para profundizar en la naturaleza de la subordinación femenina, y las propuestas respectivas de transformación social. La investigación incorpora el enfoque relacionado con los conflictos, contradicciones y dilemas de cambio, el cual establece que la construcción de la subjetividad femenina es un proceso complejo y contradictorio vinculado con la condición de género, clase social, étnica, cultura y nacionalidad.

Mientras que Abadía et al (1999) optaron por la *Teoría de las Representaciones Sociales*, la cual permitió una aproximación a los procesos participativos del proyecto de auto-construcción de vivienda Las Mandarinas desde otra óptica, logrando evidenciar las

relaciones entre la historia personal, los grupos y las estructuras sociales que comparten las personas. Liberrof (2008) y Saborío (2008) parten de una perspectiva teórica diferenciada, desde una visión de territorialidad y la composición del espacio, en lo cual se expresa las relaciones sociales mediante una organización determinada, y “transforman su entorno de acuerdo a sus necesidades para la subsistencia, de instalaciones y servicios colectivos que garanticen su existencia y que regulan la cantidad y calidad del territorio al que cada grupo social puede acceder” (Saborío, 2008, p.2).

Por su parte, Garro (2008) y López (2012), ambas investigaciones de Trabajo Social, señalan que sus estudios se fundamentan sobre el enfoque de derechos, posicionando el acceso a la vivienda como un derecho. Mientras que Vargas (2014) parte del enfoque teórico estructural-funcionalista, el cual establece que “el sistema social es considerado como un sistema de interacción humana en el que unas pluralidades de actores interactúan para lograr objetivos por ciertos medios en determinadas condiciones” (p.17).

La aproximación a las distintas influencias teóricas permite comprender que existe variedad de corpus teórico para abordar analíticamente los distintos procesos sociales, económicos y políticos que rodean a la vivienda, sin embargo, se identifica que el enfoque teórico que logra explicar y analizar dichos componentes es aquel relacionado con las posturas de materialismo histórico y dialéctico presente en las investigaciones de Trabajo Social en la década de los ochentas.

Aportes del estado del arte

A partir del análisis de las producciones académicas se identifica que la “cuestión de la vivienda”² en un periodo de diecisiete años se constituye en un elemento ausente en los trabajos finales de graduación para optar por el grado de licenciatura en Trabajo Social. Este vacío investigativo posiciona la importancia de la presente investigación como una estrategia para acercarse al estado de la situación del tema de vivienda en la actualidad.

Del análisis de las investigaciones se identifica que, si bien históricamente la necesidad habitacional ha persistido, en el sistema capitalista se configura con una connotación

² La *cuestión de la vivienda* es un término acuñado por Engels para referirse a la diversidad de aspectos vinculados con el tema de la vivienda, entiéndase política pública de vivienda, acceso a la vivienda, inequidad en el acceso, acciones estatales, precariedad habitacional, entre otros.

especial, debido a que se convierte en una mercancía. La vivienda es una mercancía, por tanto, tiene un valor de uso y valor de cambio, lo cual ha generado disparidades en sus condiciones de acceso en el mercado.

Asimismo, se identificó que las distintas investigaciones abordan la raíz estructural del problema o cuestión de la vivienda, debido a que plantean que la emergencia de vivienda surge en escenarios de la desigualdad social, la pobreza, la exclusión y marginalidad social. Cabe destacar que los procesos económicos, sociales y políticos provocan la pobreza, la exclusión y la marginalidad, y que estos a su vez conllevan a la precariedad habitacional, siendo ésta una consecuencia de los procesos de desarrollo económico y urbano. Esta consideración es fundamental para los intereses investigativos porque se busca posicionar que la pobreza, la exclusión y la marginalidad favorecen la instauración de la precariedad habitacional y que estas expresiones de desigualdad social rebasan y agudizan esta condición de precariedad. De esta forma es claro que la demanda de vivienda en los asentamientos en condición de tugurio y precario se constituye en una de las diversas necesidades que presenta la población.

Esto porque los asentamientos en condición de tugurio y precario se encuentran asociados con la pobreza urbana, al menos en la GAM, la marginalidad y exclusión social. De tal forma que comprender la dinámica social que se desarrolla en los asentamientos en condición de tugurio y precario basados en una perspectiva de acceso a la vivienda, es un reduccionismo y una “capitulación” a la noción de las políticas de vivienda que se han ejecutado históricamente, máxime que se sostiene teóricamente que ese tipo de políticas públicas de vivienda no han garantizado la satisfacción de la población con esta lógica.

Por otro lado, en la mayoría de producciones académicas se establece que el modelo de crecimiento económico en crisis afecta las condiciones materiales de existencia. Este escenario de crisis económica favoreció la conformación de movimientos o espacios de organización que promueven la aparición de agrupaciones pro vivienda que definen como prioritario ejercer medidas de presión que garanticen el acceso a la vivienda. Estos trabajos de investigación coinciden en ubicar la década de los ochentas como uno de los periodos más trascendentales para los comités de vivienda debido a su capacidad de organización e influencia que estos ejercían.

De modo que, la crisis económica de la década de los ochentas, el aumento de las expresiones de pobreza y el auge organizativo de los comités de vivienda se constituyen en tres aspectos esenciales que influyen en el incremento acelerado de los asentamientos en condición de tugurio y precario, tanto dentro como fuera dlla GAM. Las recuperaciones de tierra ociosa se convierten en la salida estratégica por parte de los grupos de familias ante la crisis económica para proveerse de tierra y techo. Cabe reseñar que algunas de estas ocupaciones informales se desarrollaron bajo un proceso de organización previo, mientras que otras poseen un carácter más espontáneo. Interesa este periodo histórico porque demuestra la magnitud de los asentamientos en condición de tugurio y precario, así como de las expresiones de pobreza urbana, exclusión y marginalidad social que se presentan en estos. Además de posicionar cómo las acciones estatales han sido poco efectivas en estos asentamientos para la satisfacción de necesidades, así como garantizar acceso a la vivienda.

Otro aspecto esencial para el análisis de la política de vivienda es que con la incorporación del sector privado se masificó la producción habitacional y se reforzó la noción mercantil de la vivienda, pues la misma prepondera los intereses de lucro y ganancia de los sectores privados por encima de las necesidades del grupo familiar asociadas con la emergencia de vivienda. La mercantilización de la vivienda como un producto lucrativo, reduciendo así la noción de derecho y con ello, la responsabilidad del Estado de ofrecer soluciones habitacionales.

La creación del SFNV en el año 1986, favoreció la alianza con el sector privado, representado por empresas constructoras y financieras, y con el tercer sector conformado por organizaciones no gubernamentales (e.g. la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y FUPROVI).

Por consiguiente, en la presente investigación interesa conocer el papel del SNFV y del BANVHI en la política de vivienda, primordialmente porque este sistema maneja y distribuye los recursos para construir viviendas. Al igual que, su papel en el nivel de implementación de la vivienda vertical, particularmente en los condominios en análisis.

En ese sentido, se recomienda como una posible línea de investigación el análisis de la influencia del proceso de mercantilización de la vivienda que promueve el SNFV en conjunto con el SVAH, en las políticas de vivienda. E igualmente, el abordaje del nivel de

evaluación de estas políticas, primordialmente de las repercusiones sociales y culturales que produce este proceso de mercantilización.

Por otro lado, se identifica que las investigaciones analizadas hacen referencia a distintas estrategias de atención de las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precario, sin agotar en los análisis las distintas acciones estatales que ha desarrollado el Estado para brindar solución de vivienda, por ejemplo, las producciones académicas se concentran en analizar programas específicos que pertenecen a instancias como el IMAS u otras que son parte del SVAH, pero que no se constituye en la principal instancia ni rectora de éste. Tampoco analizan los procesos de re ubicación o re asentamiento que se han desarrollado como una salida ante el agotamiento del suelo urbano que imposibilita construir desarrollo inmobiliario, ni tampoco soluciones habitacionales innovadores y recientes como las construcciones verticales. De esta forma, se recomienda estudiar estos procesos de asignación de vivienda.

Finalmente, a la luz del análisis de los alcances y vacíos identificados en las investigaciones anteriormente abordadas se observa la presencia de un vacío investigativo en cuanto a las nuevas tipologías constructivas implementadas por el SVAH. La ausencia de estudios institucionales y académicos que aborden en los distintos factores que han convertido a la vivienda vertical en una opción de interés, el proceso de asignación de vivienda y las repercusiones sociales, económicas e incluso culturales, demuestra la importancia de este estudio, máxime porque rompen con las tendencias constructivas de baja densidad, horizontal y con el esquema de vivienda unifamiliar aislada o exclusiva, al mismo tiempo que, introduce un régimen de condominio , el cual produce múltiples cambios en la dinámica social, económica y cultural de las familias.

Definición del objeto y problema de investigación

Las ciudades capitalistas experimentan un proceso de urbanización acelerada que ha producido una concentración de la actividad productiva en los centros urbanos, lo cual ha provocado que las ciudades se conviertan en polos de crecimiento y de atracción de inversiones. Este modelo de desarrollo urbano produjo un acelerado crecimiento demográfico que derivó en la concentración poblacional en algunas regiones urbanas, transformando en los últimos treinta años, la estructura urbana. Este proceso de desarrollo

urbano fue liderado mayoritariamente por actores privados en los diversos mercados inmobiliarios, formales e informales, pero también estuvo acompañado por la acción estatal que, mediante la inversión pública en materia habitacional y urbana, carente de planificación urbana, ordenamiento territorial y normativa urbana, propició un crecimiento desordenado y fragmentado.

En la década de los ochentas se introdujo una serie de regulaciones y controles a este crecimiento, sin embargo, en la práctica el desarrollo urbano (tanto privado como público) omitió dicha normativa, lo cual implicó que adquiriera características poco predecibles, y, en consecuencia, se generó un alto impacto en el valor y uso del suelo, el mercado de tierras, la distribución de la vivienda de interés social, la segregación social, entre otros.

Este tipo de crecimiento adquirió tales características, en parte por la preferencia inmobiliaria y estatal por construir en suelos de bajo costo, aunado a la tendencia por construir bajo tipologías arquitectónicas horizontales y de baja densidad. Si bien, los agentes inmobiliarios y del mercado de tierras marcan la pauta del desarrollo urbano en la GAM, también el Estado ha intervenido mediante la (in) acción de la política habitacional y la política urbana, principalmente porque en el año 1986 se promulgó la Ley 7052 que creó el SFNV y el BANVHI.

El SFNV se alinea con los principios neoliberales que concede la producción habitacional con recursos públicos a agentes privados u organizaciones civiles; y, por consiguiente, estimula la oferta de vivienda de interés social, se fortaleció el enfoque vivendista de la atención en materia habitacional. Este modelo de producción de vivienda se caracteriza por la masificación de la vivienda que se concentra en la atención del déficit habitacional cuantitativo.

Con la creación del SFNV se potenció la construcción de unidades habitacionales bajo esquemas constructivos horizontales y de baja densidad, principalmente porque en la década de los ochentas y noventas, la GAM contaba con grandes extensiones de territorio (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016). Este tipo de esquemas han provocado que, en las últimas tres décadas, en 2012 la mancha urbana se haya expandido fuera del anillo de contención urbana hasta un 27%, superando los límites de crecimiento urbano (consignados por el Plan GAM 1982) (Programa Estado de la Nación, 2015).

Este modelo de producción de vivienda provocó que la mayoría de los desarrollos habitacionales de interés social se concentren en los distritos de Pavas, Hatillo, Patarrá, Ipís, Purral, San Felipe de Alajuelita, San Francisco de Heredia, Santa Lucía de Barva y Llorente de Flores, entre otros, debido a que desde la década de los noventa el SVAH ha privilegiado la atención “in situ” de los asentamientos en condición de tugurio y precario, siendo que, la mayoría de estos asentamientos, debido a su carácter informal se ubican mayoritariamente en las regiones de la periferia urbana.

El mismo Estado obvió los planes establecidos, propició algunas concentraciones urbanas que hoy son focos de pobreza. En las zonas centrales de ciertos cantones hoy puede hablarse de un virtual agotamiento de las áreas urbanizables, en tanto que en otras áreas dotadas de la infraestructura necesaria más bien se observan procesos de despoblamiento (como el centro de San José). (Programa del Estado de la Nación, 2015, p.277)

Esto ha producido la concentración de los proyectos habitacionales de interés social en las regiones periféricas urbanas (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016). Lo expuesto, evidencia la lógica que ha permeado al SVAH y al mercado inmobiliario, que han privilegiado la construcción de complejos habitacionales en los distritos localizados en la periferia que registran precios más bajos. Según datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) (2011), entre 2000 y 2011, el cantón central de San José sufrió una pérdida habitacional del 5,0%, mientras que los cantones periféricos aumentaron su población en más de un 15,0%.

Por consiguiente, en las décadas de los ochentas y los noventa, la política de vivienda en su conjunto influenciada por la tendencia de construir en los territorios con menor valor monetario, provocó que, por un lado, la mayoría de las familias subsidiadas se concentren en los distritos periféricos de la GAM. En consecuencia, se produjo un aumento de la población. Y por el otro lado, produjo que los distritos centrales de la GAM experimenten un proceso de despoblamiento.

Esta tendencia de desarrollo habitacional provocó un agotamiento del suelo (de calidad) urbanizable en estas regiones periféricas y la subutilización del equipamiento urbano, (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016). Por consiguiente, en el periodo

presidencial Pacheco de la Espriella (2002-2006), el SVAH en alianza con la Municipalidad de San José decretó estrategias para repoblar estos distritos centrales para revertir la subutilización del equipamiento urbano y las cuantiosas pérdidas que esta provoca (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016); sin embargo, este proceso ha enfrentado obstáculos para el desarrollo habitacional debido a los elevados precios del suelo urbano en estos distritos centrales.

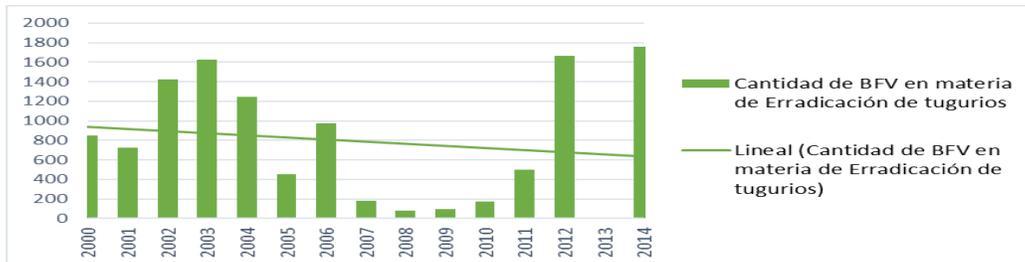
Ante este panorama, el SVAH se encuentra en una encrucijada, pues, por un lado, enfrenta un agotamiento del suelo urbano en los distritos periféricos donde históricamente construyó unidades habitacionales subsidiadas, y por el otro enfrenta precios exorbitantes en los distritos centrales que cuentan con terreno disponible para el desarrollo habitacional. En consecuencia, en los últimos años el SFNV ha experimentado una disminución en la construcción de viviendas de interés social para erradicar asentamientos en condición de tugurio y precario en las áreas urbanas. A tal punto que, el SFNV ha reorientado la atención en materia de asentamientos en condición de tugurio y precarios hacia las regiones rurales, debido a que en estas zonas no encuentran como obstáculo el precio y disponibilidad de la tierra (Programa Estado de la Nación, 2015).

En el gráfico N°1 se observa que en el periodo presidencial Arias Sánchez (2006-2010) experimentó una desaceleración en el ritmo de otorgamiento de BFV, pese a la meta sectorial de erradicar el 50% de los asentamientos en condición de tugurio³ y precario y a la creación del programa de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario para cumplir dicho fin.

³ Cabe mencionar que, en el SVAH se carece de una definición conceptual y teórica respecto a la concepción sobre el tugurio y el precario. Por esta razón, es frecuente que se utilicen como sinónimos, pese a sus diferencias. Por tanto, el gráfico n1° presenta ese sesgo, pues no todos los asentamientos en condición de tugurio (condiciones físicas de habitabilidad deficientes) están ocupados ilegalmente (precario). Sin embargo, pese a este factor, el gráfico anteriormente demuestra el comportamiento de los BFV en este ámbito.

Gráfico 1

Record histórico de la cantidad de BFV en materia de erradicación de tugurios (2000 al 2014)

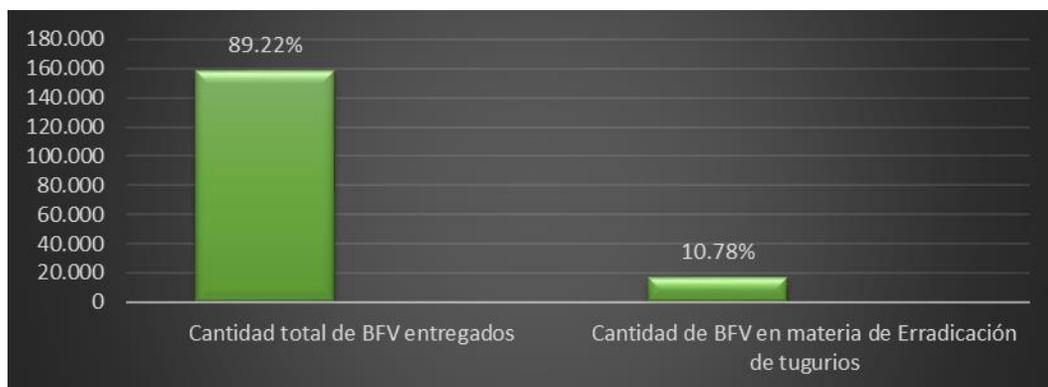


Fuente: Elaboración propia, con datos del BANVHI, 2017.

En otras palabras, en el gráfico N°2 se identifica que la totalidad de los BFV emitidos en dicho periodo corresponde a 7.082 bonos en materia de erradicación, lo que representa a un 10.78% del total de los subsidios otorgados.

Gráfico 2

Cantidad de BFV entregados totales y los BFV para erradicación de tugurios (2000-2014)



Fuente: Elaboración propia, con datos del BANVHI, 2017.

Por consiguiente, la atención de las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precario mediante la construcción de unidades habitacionales encuentra límites a su desarrollo.

Según datos del informe sobre *La Actualización de los Asentamientos en Precario y en Tugurio del Gran Área Metropolitana* (2012) en el periodo de 1990 al 2000 se crearon 131 asentamientos en condición de tugurio y precario y/o tugurio, mientras que en el periodo de 2001 al 2012 surgieron 38 asentamientos más, para un total de 384 para ese año.

Actualmente, según datos del MIVAH en el compendio de estadísticas del año 2014, existen 380 asentamientos en condición de tugurio y precario en el país.

De modo que, las acciones en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario bajo un enfoque predominantemente vivandista, no han logrado disminuir la presencia de este tipo de asentamiento, aunque han logrado contener su crecimiento en términos relativos. Sin embargo, los asentamientos en condición de tugurio y precario han experimentado un proceso de densificación, dado que los ciclos de crisis capitalista (Rodríguez y Montero, 2014).

Por consiguiente, el SVAH ha experimentado diversidad de obstáculos para atender las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precarios asociados con el agotamiento del suelo urbano en los distritos que concentran la inversión pública, el encarecimiento del terreno y el crecimiento de la demanda de solución de vivienda en dichos asentamientos.

A raíz de lo anterior, a principios del siglo XXI, se inició la discusión sobre los costos sociales, ambientales y económicos generados por el modelo de desarrollo urbano de baja densidad y horizontal, y consecuentemente sobre las estrategias para revertir tales repercusiones. Estas discusiones se enmarcan, según el *Informe sobre la Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano* (2015), en un contexto internacional que determina que las áreas urbanas deben dirigirse hacia la construcción de ciudades compacta, la densas e integradas (Fundación Promotora de la Vivienda, 2015).

En este escenario institucional, surge la vivienda vertical o en altura como un componente esencial en la fisionomía de la ciudad compacta, pero también como una estrategia para garantizar un uso intensivo del suelo urbano y para atender el crecimiento de la demanda de vivienda.

Esto produjo que recientemente los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos construidos en los años 2008 y 2012 respectivamente, se constituyan en opciones habitacionales dirigidas a familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario, pese a que, inicialmente esta tipología arquitectónica se había constituido en una opción de vivienda exclusiva para las clases más adineradas del país. Al

respecto, el *Informe sobre la Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano* (2013) señala que:

Apenas comienzan a insinuarse para los sectores de menores ingresos, pero todavía de una manera tímida, es necesario impulsar con mayor agresividad este tipo de modalidad de soluciones. Será necesario adecuar las soluciones a las necesidades de sus ocupantes, por ejemplo, áreas recreativas, deportivas, comunales, etc. Además, aspectos como el lavado y tendido de la ropa y otros aspectos culturales y demográficos. (FUPROVI, 2013, p.22)

Por consiguiente, la vivienda en altura se constituye en una opción de interés social, debido a la imposibilidad del SFNV para producir viviendas y al crecimiento de la demanda de acceso a la vivienda. A partir de lo descrito anteriormente se define como **problema de investigación:**

¿Cuáles son los principales factores económicos, sociales y político-institucionales, que potencian o limitan que los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical de interés social, que se ubican en el Gran Área Metropolitana se constituyan en soluciones integrales para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precarios?

Además, se define como **objeto de investigación:**

Los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical Las Mandarinas y Los Olivos como estrategias de solución de vivienda para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario del Gran Área Metropolitana, en un periodo comprendido entre los años 1986 hasta el 2014.

A partir de la definición del problema y objeto de la presente investigación, se procede a establecer como objetivos que conducirán el proceder investigativo.

Objetivo general.

I. Analizar los principales factores económicos, sociales y político-institucionales que potencian o limitan que los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, construidos en un periodo comprendido entre el año 1986 y el 2014, se constituyan

en soluciones integrales para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precarios, en el Gran Área Metropolitana.

Objetivos específicos

i. Identificar los principales factores económicos, sociales y político-institucionales, que determinan que los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, construidos en un periodo comprendido entre el año 1986 y el 2014, se constituyan en opciones integrales de vivienda.

ii. Determinar las fortalezas y debilidades del proceso de implementación y ejecución de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, localizados en el Gran Área Metropolitana.

iii. Establecer los alcances y limitaciones que presentan el condominio horizontal-vertical Las Mandarinas y Los Olivos localizados en el Gran Área Metropolitana para constituirse en soluciones integrales de vivienda de interés social, desde la perspectiva de las familias subsidiadas y profesionales del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.

Para cumplir con estos objetivos se abordaron como referentes de análisis en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, localizado en el distrito N°13 Los Guidos en el cantón de Desamparados en San José, construido en el año 2008 por la empresa constructora Molina Arce- Cataluña y la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, en calidad de entidad autorizada.

Este proyecto habitacional de interés social alberga a 208 familias provenientes de distintos asentamientos en condición de tugurio y precario Las Mandarinas, la Managuita y la 25 de diciembre, y se constituye en el primer desarrollo de vivienda que combina el régimen de condominio y la tipología arquitectónica vertical financiada con recursos provenientes del artículo 59 de la Ley N° 7052.

Igualmente, se abordará el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos ubicado en el distrito N°10 Hatillo en el cantón central de San José, construido en el año 2012, como solución habitacional para 96 familias provenientes del asentamiento en condición de tugurio y precario La Ciudadela 25 de Julio, fundado en 1973. Este complejo habitacional se construyó con recursos provenientes del artículo 59 de la Ley N° 7052 y el bono comunitario para el mejoramiento de barrios.

En la presente investigación se analizan ambos Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, debido a que se constituyen en las dos primeras experiencias en materia habitacional que combinan la tipología arquitectónica vertical y el régimen de condominio para dotar de vivienda a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario. También porque estas experiencias no han sido analizadas, principalmente porque en la actualidad se están construyendo proyectos habitacionales de interés que combinan la modalidad constructiva vertical y el régimen de condominio, en ausencia de estudios que aborden el proceso y los resultados alcanzados.

Capítulo II: Estrategia Metodológica



A modo de introducción, en el presente apartado se desarrolla la estrategia metodológica que contribuye con el análisis de vivienda vertical de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario. Este abordaje metodológico pretende captar el “movimiento” del objeto de estudio en un escenario de totalidad que revele la complejidad de las relaciones económicas, sociales y políticas que rodean a la política en análisis.

Lo ontológico: materialismo histórico-dialéctico

En la última década, el SFNV ha implementado dos proyectos habitacionales de interés social con una tipología arquitectónica vertical dirigida a las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en la GAM. Para abordar el objeto de estudio se recurre al corpus del materialismo histórico y dialéctico. En primer lugar, el materialismo histórico surge como una doctrina filosófica que aborda el desarrollo de la vida material de la sociedad a partir de las contradicciones de las relaciones de producción del sistema capitalista y las exigencias de lucha de clases. De esta forma, el materialismo formula las Leyes del desarrollo de la sociedad en su conjunto sobre las relaciones mutuas entre todos los aspectos de la vida social.

El materialismo histórico parte de la noción antropológica marxista, la cual establece que el ser humano es un individuo con necesidades materiales al igual que otros seres animales. Sin embargo, los medios a los que recurre el ser humano para la satisfacción de dichas necesidades son distintos, porque con su acción (trabajo) transforma su entorno inmediato, a la naturaleza, y también porque esta acción es consciente y transformadora de la realidad para producir los medios que le sirvan para satisfacer sus necesidades. Este proceso de transformación a través de la acción de la realidad no es una acción aislada ni individualizada, sino que se constituye en una actividad colectiva. Esto se debe al carácter inminentemente social del ser humano. A este proceso, se conoce como producción social de la vida, en el cual los seres humanos se relacionan con otros seres humanos para producir aquellos medios que permiten satisfacer sus necesidades materiales (alimentación, vivienda, vestido, etc.) (Bruno, 2011).

A partir de lo anterior, es posible explicar el devenir de la historia como un proceso dónde la sociedad transforma el entorno inmediato al producir los medios para satisfacer sus necesidades materiales.

Por consiguiente, las transformaciones en los distintos tiempos históricos se relacionan con la modificación de los medios de subsistencia (Bruno, 2011). Es así como el devenir histórico se relaciona con la transformación de las condiciones económicas (a partir del conflicto) que se desarrollan en el modo de producción (forma cómo los seres humanos de una determinada época histórica producen socialmente los medios de subsistencia), el cual está compuesto por dos elementos:

- Los medios de las fuerzas productivas.
- Las relaciones sociales de producción.

De acuerdo con Bruno (2011) las fuerzas productivas están constituidas por los elementos materiales (medios de producción: las materias primas, las herramientas y las técnicas utilizadas, el capital o dinero invertido) y humanos (fuerza de trabajo) que intervienen en la producción. Mientras que, las relaciones sociales de producción son las relaciones económicas que se gestan entre quienes detentan la posesión de los medios de producción y entre quienes solamente poseen la fuerza de trabajo. Lo descrito anteriormente, se le acuña el término de infraestructura o estructura económica de la sociedad. Junto con esta categoría aparece la superestructura asociada con la esfera jurídica, social, cultural, e ideológica. Ambos conceptos se encuentran íntimamente relacionados. Al respecto Konstantinov (1975) refiere que:

En la producción social de su vida, los hombres [y las mujeres] contraen determinadas relaciones necesarias e independientes de su voluntad, que corresponden a una determinada fase de desarrollo de sus fuerzas productivas materiales. El conjunto de estas relaciones de producción forma la estructura económica de la sociedad, la base real sobre la cual se erige la superestructura política y jurídica y a la que le corresponden determinadas formas de conciencia social. El modo de producción de la vida material condiciona el proceso de la vida social, política y espiritual en general. (p. 10)

Es así como la base económica determina la superestructura, conformada por la estructura jurídico-política (leyes y Estado) y la estructura ideológica (ideas, creencias, valores y costumbres de una época histórica determinada), las cuales determinan el tipo de sociedad, las clases sociales, las ideas, las concepciones y las instituciones culturales y jurídicas, en función de los intereses de dominación de la clase social más poderosa.

Toda sociedad, además de poseer una estructura económica y una estructura ideológica determinadas, posee un conjunto de aparatos institucionales y normas destinadas a reglamentar el funcionamiento de la sociedad en su conjunto. Estos aparatos institucionales y normas constituyen la estructura jurídico-política de la sociedad, y forman parte de su superestructura. Las formas de estos aparatos institucionales, su importancia y los principios normativos varían en relación con la estructura económica que les sirve de base. (Harnecker, 1976, p.77)

Por consiguiente, en la estructura jurídico-política se encuentra el Estado, el cual monopoliza el ejercicio de la violencia como una estrategia de dominación. Por consiguiente, el Estado sostiene un carácter instrumental, debido a que asume una doble función, por un lado, desarrolla tareas técnico-administrativas dirigidas hacia la reproducción de la clase trabajadora, y por el otro, establece funciones de dominación política con fines fundamentalmente represivos y coercitivos. Por consiguiente, la política pública (social) surge en la estructura jurídica-política. Sin embargo, pese a que la política pública no requiere del ejercicio de la violencia represiva, ésta sostiene como objetivo la dominación política de una clase a otra, debido a que se convierte en un instrumento que favorece la reproducción de la clase trabajadora con fines de explotación.

Dado que la investigación aborda la vivienda vertical de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario en el marco de la política pública de vivienda, interesa conocer el ciclo de las políticas públicas, que el esquema N°1 se exhibe:

Esquema 1

Componentes de las políticas públicas



Fuente: Elaboración propia a partir de Delgado, 2009

En el esquema N°1 se observa que el ciclo de las políticas públicas inicia con la identificación y definición de los problemas, la cual consiste en la definición de las necesidades. Posteriormente, continua la inclusión a la agenda pública, constituida por el conjunto demandas populares y los problemas identificados desde la institucional que son considerados como merecedores de atención. En el momento que la institucionalidad reconoce el problema se convierte en un asunto público, por lo cual el “objeto de exploración, articulación e incluso cuantificación; y, en algunos casos, pero no en todos, se da una definición oficial, o al menos provisionalmente aceptada, acerca de sus posibles causas, componentes y consecuencias” (Delgado, 2009, p.6).

En cuanto el nivel de formulación y ejecución de las políticas, que consiste en el desarrollo de los cursos de acción (alternativas, propuestas, opciones) para enfrentarse a los problemas públicos. En el momento que se establece un curso de la acción política, aparece la adopción de la decisión, que generalmente se encuentra en manos de uno o varios decisores públicos (Delgado, 2009). Posterior a la adopción de la decisión continua el nivel de implementación de las políticas públicas, la cual comprende:

Todas las actividades y procesos desarrollados hasta que aparecen los efectos asociados con la intervención pública en cuestión. En ella las unidades administrativas correspondientes movilizan recursos económicos y humanos, sobre todo, para poner en práctica la política adoptada. Se trata de la puesta en marcha o ejecución de las políticas. (Delgado, 2009, p.8)

En esta etapa se produce un proceso de gran complejidad porque participan multiplicidad de actores, cada uno de los cuales tiene sus propios intereses. Finalmente, se concibe como parte del ciclo de políticas: la evaluación, la cual determinan en qué medida se han conseguido los objetivos de la política pública en cuestión.

Para algunos autores (Delgado, 2009) la evaluación cierra el ciclo de las políticas. Mientras que, para otros autores, el ciclo culmina con las etapas de seguimiento, el cual consiste en un proceso sistemático de supervisión de la ejecución de actividades, con el objeto de generar sobre el curso de las actividades con miras a identificar vacíos y realizar los ajustes correspondientes.

Cabe mencionar que, para abordar el objeto de estudio desde una perspectiva de totalidad y de movimiento del objeto de estudio, se consignó al materialismo dialéctico como un complemento de la interpretación materialista marxista de la naturaleza, de la sociedad y del conocimiento porque se fundamenta en el mundo material.

Por consiguiente, el materialismo dialéctico concibe la realidad como un resultado del proceso de desarrollo de los objetos y procesos de la naturaleza y de la vida social. A partir de esta comprensión, el materialismo dialéctico analiza el movimiento de la realidad concreta y concibe la realidad como una totalidad que se desarrolla y se recrea, pero, sin que esto signifique que pierda de vista, la particularidad en su método.

De esta forma, el método dialéctico posibilita el abordaje desde una perspectiva de totalidad a partir de la lógica del movimiento que desarrolla vínculos mutuos y relaciones de interdependencia, formulando Leyes que rigen el movimiento de la materia, convirtiéndose en uno de los principios fundamentales de la dialéctica que establece que todo está sometido a un proceso de constante cambio, movimiento y desarrollo.

Al respecto, según Bruno (2011) en un primer momento, el objeto de estudio se presenta de manera caótico, en el cual las determinaciones aparecen abstractas conducen a la

reproducción de lo concreto por medio del pensamiento, donde lo concreto se vuelve comprensible por medio de lo abstracto; el todo por medio de la parte. De esta forma, la dialéctica materialista comprende la totalidad, y recupera la peculiaridad cualitativa de los distintos objetos analizados, revelando la complejidad que les subyace. Para ello, desarrolla un análisis de la situación concreta, donde examina las partes de un todo que condiciona y es condicionado por estos elementos, utilizando como referente los elementos resultantes de la abstracción y del análisis reductivo científico. “Entiende la individual situación concreta (material) en la medida en que es parte de una totalidad (también material). No se trata aquí empero de darle al todo una posición privilegiada con respecto a las partes” (Bruno, 2011, p.79).

A modo de cierre, el materialismo histórico permite situar el análisis de la política habitacional en el modo de producción vigente, el cual determina las relaciones capitalistas que se desarrollan en la actualidad y que inciden en el surgimiento de la necesidad habitacional en los asentamientos en condición de tugurio y precario en las áreas urbanas. Y también en el perfil que adquiere dicha política.

Mientras que, el método dialéctico encaja perfectamente con el materialismo histórico, no sólo porque concibe a la sociedad en un contexto de totalidad, sino que también aborda el desarrollo histórico a partir de las contradicciones. Esto permite captar el movimiento del objeto de estudio.

Finalmente, con el fin de elaborar un análisis de totalidad, histórico y crítico, bajo el entendido de que la política pública de vivienda es un resultado histórico de la confluencia de distintas condiciones objetivas y relaciones sociales en constante pugna se construye un modelo metodológico de raíz histórica-crítica.

Lo epistemológico: el enfoque histórico-crítico.

Lukács (citado en Lessa, 2000) fundamenta que la totalidad es compleja porque es inminentemente histórica. “su desarrollo histórico se da en el sentido de la génesis y desarrollo de categorías mediadoras que [se] tornan cada vez más heterogénea y compleja la estructura originaria del ser, a veces por medio de rupturas ontológicas” (p. 207). Por consiguiente, la totalidad abarca el origen y el desarrollo de las distintas redes que construyen el todo.

Al respecto, Lessa (2000) explica que todo y cualquier objeto es una síntesis de múltiples determinaciones ontológicas, conocidas como universales, particulares y singulares. Estas determinaciones dialécticas sólo existen en relación entre sí y no pueden tener existencia real separadamente una de otra. En relación con lo anterior, Pontes (2003) señala que en la singularidad aparecen los hechos y los problemas aislados, de diversas formas: individuales, familiares y comunitarias, y se constituye en el espacio donde se configura las apariencias que muestran a la realidad de manera distorsionada.

El autor expresa que las singularidades al encontrarse “en un contexto institucionalizado, su aproximación a los hechos/problemas se da mediatizada por una determinada demanda institucional” (Pontes, 2003, p. 214). Este tipo de demanda aparece en la inmediatez desprovista de mediaciones, la cual es definida como un “complejo categorial con un poder fuerte de dinamismo y articulación, es responsable por las relaciones móviles que operan en el interior de cada complejo relativamente total y de las articulaciones dinámicas y contradictorias entre las estructuras socio-históricas” (Pontes, 2003, p.81).

En el ámbito de la universalidad se desarrollan las Leyes objetivas y las categorías históricas del ser social, sin embargo, concentrarse únicamente en el análisis del movimiento de estas Leyes desprovisto de las mediaciones se convierte en un esfuerzo incipiente, pues las mediaciones se constituye en categorías centrales del método dialéctico porque permiten revelar los complejos sociales, ocultos bajo las expresiones de inmediatez y “develar las fuerzas y procesos que determinan la génesis (nacimiento) y el modo de ser (funcionamiento) de los complejos y fenómenos que existen en una determinada sociedad” (Pontes, 2003, p. 5).

De modo que, la mediación propicia la aparición de la particularidad, pues se convierte en el campo de las mediaciones donde aparece “la singularidad de las relaciones sociales cotidianas, desingularizándolas y transformando lo que era universal en particular, sin perder su carácter de universalidad ni su dimensión de singularidad” (Pontes, 2003, p.216). En este campo de las mediaciones se revela un conjunto de determinaciones históricas y relaciones sociales, económicas y políticas que se entretajan en la totalidad del objeto de estudio. En otras palabras, se constituye en “la concreción en el proceso de aproximaciones

sucesivas, en el entrecruzamiento de las complejidades sociales que componen la realidad” (Pontes, 2003, p.217).

De esta forma, la particularidad permite aproximarse a la esencia que se esconde detrás del objeto de estudio, y que es distorsionado por las apariencias que se configuran en la singularidad. Surge así, la segunda relación ontológica absolutamente necesaria, el vínculo entre la esencia y el fenómeno. Esto posibilita una visión más amplia y profunda de la realidad social, en la cual se circunscribe la intervención profesional.

Por otro lado, dado que la investigación analiza el movimiento del objeto de estudio en un escenario de totalidad se recurre al abordaje genético, debido a que el origen marca el desarrollo del objeto de estudio. Esto implica:

Elucidar la estructura originaria que representa el punto de partida para las formas subsecuentes, su fundamento insuprimible, pero al mismo tiempo, tornar también visibles las diferencias cualitativas que en el curso de desarrollo social posterior acompañan con espontánea inevitabilidad y necesariamente modifican de manera decisiva, incluso en relación a determinaciones importantes, la estructura originaria del fenómeno. (Lessa, 2000, pp. 111-112)

Evidentemente, el abordaje genético se relaciona con el reconocimiento de los cambios cuantitativos y cualitativos que se gestan en la realidad, utilizando como referente analítico, la “génesis” del objeto en estudio, hecho que facilita la comprensión de los cambios que se gestan en la realidad en referencia a la totalidad

conocer el objeto significa también conocer el proceso histórico que le es consubstancial — y no apenas su forma presente, como si ésta no poseyera historia el abordaje genético lukacsiano es el exacto contrapunto a las metodologías que proponen la “construcción de la realidad” a partir de conceptos teóricos a priori. (Lessa, 2000, p. 208)

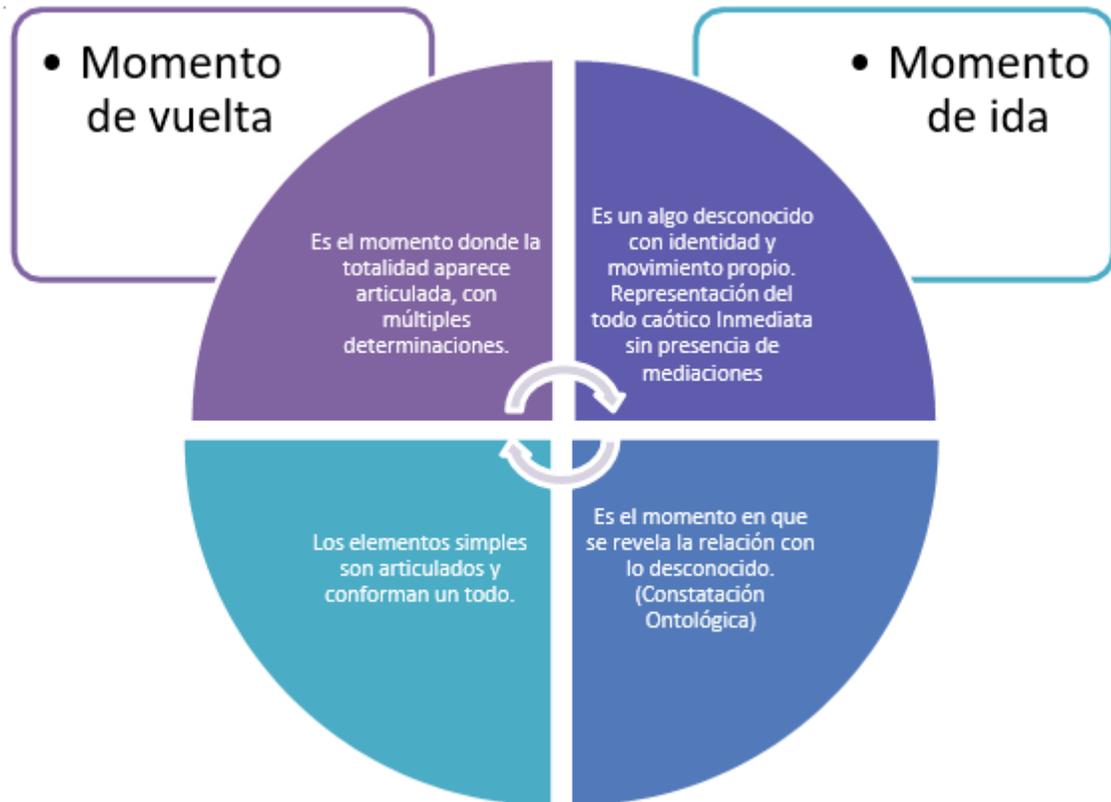
El abordaje genético permite incorporar el elemento de historicidad en la investigación, profundizando en el carácter histórico de las condiciones económicas, sociales, políticas y culturales que contribuyeron con el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de solución habitacional dirigida a los sectores más empobrecidos, principalmente aquellos que se albergan en asentamientos en condición de tugurio y precario en las regiones

urbanas. El origen de la vivienda en altura determina el desarrollo de las acciones estatales dirigidas hacia la atención de las condiciones habitacionales en estos asentamientos.

A estos componentes se les suma un tercer elemento: el per-curso de ida y vuelta. Al respecto, Lessa (2000) establece que el método de las dos vías de Marx, descompone de forma analítica y abstracta el nuevo complejo del ser para poder, “y con base en los elementos obtenidos, avanzar hasta el “complejo del ser social” concebido en su “totalidad real” (Lessa, 2000, p. 211). A continuación, en el esquema N°2 que expone los componentes del percurso de ida y vuelta.

Esquema 2

Componentes del percurso de ida y vuelta



Fuente: Elaboración propia a partir de Lessa, 2000.

En el esquema N°2 se observa que el movimiento de “ida” corresponde con el momento inicial de la investigación, donde el objeto se presenta “carente de determinaciones”, sin embargo, esto no significa que la totalidad sea inexistente; sino que, en su relación con el

objeto de estudio, el sujeto aún no es capaz de representarla como una totalidad porque aparece como una totalidad indefinida.

Esto produce que la concepción del objeto de análisis sea reducida y parciales, debido al desconocimiento de las relaciones que contienen al objeto de estudio, lo cual provoca que la totalidad se presente como un todo “caótico” es “aún inmediata, carente de mediaciones. Sólo conseguimos aprehender lo que él no-es (él no es nada de lo que conocemos), pero nada más podemos afirmar lo que él no es en su ser-precisamente-así” (Lessa, 2000). Es así que el momento de “ida” se convierte en un movimiento decisivo marcado. En la tabla 1 se presentan las categorías que marcaron el análisis de la política de vivienda:

Tabla 1

Categorías de análisis de la política habitacional.

DETERMINANTES	CATEGORÍAS DE ANÁLISIS	SUB EJES DE ANÁLISIS	FUENTES DE INFORMACIÓN
<p>1. SINGULARIDAD</p>	<p>1.1.Demanda vivienda</p>	<p>1.1.1. Origen y desarrollo de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Entrevistas a personas expertas en materia de precarios.</p> <p>Bibliografía asociada con el tema.</p>
	<p>1.2. Acciones estatales para atender demanda de asentamientos en condición de tugurio y precario.</p>	<p>1.2.1. Origen y desarrollo del SFNV Nacional para la Vivienda</p> <p>1.2.2. Reconstrucción del proceso de implementación de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical ubicados en el Gran Área Metropolitana.</p>	

<p>2.UNIVERSALIDAD</p>	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="573 443 888 1109"> <p>2,1, Vínculo entre la política de vivienda y el desarrollo urbano en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica, en un periodo comprendido entre 1986-2014.</p> </td> <td data-bbox="888 443 1486 1109"> <p>2.1.1. Reconstrucción del modelo de producción habitacional costarricense, particularmente de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario, en un periodo comprendido entre 1986 hasta el 2002, particularmente su vínculo con el modelo de desarrollo urbano.</p> </td> <td data-bbox="1486 443 1944 1109"> <p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Entrevistas a informantes del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.</p> <p>Bibliografía asociada con el tema.</p> </td> </tr> </table>	<p>2,1, Vínculo entre la política de vivienda y el desarrollo urbano en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica, en un periodo comprendido entre 1986-2014.</p>	<p>2.1.1. Reconstrucción del modelo de producción habitacional costarricense, particularmente de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario, en un periodo comprendido entre 1986 hasta el 2002, particularmente su vínculo con el modelo de desarrollo urbano.</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Entrevistas a informantes del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.</p> <p>Bibliografía asociada con el tema.</p>
<p>2,1, Vínculo entre la política de vivienda y el desarrollo urbano en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica, en un periodo comprendido entre 1986-2014.</p>	<p>2.1.1. Reconstrucción del modelo de producción habitacional costarricense, particularmente de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario, en un periodo comprendido entre 1986 hasta el 2002, particularmente su vínculo con el modelo de desarrollo urbano.</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Entrevistas a informantes del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.</p> <p>Bibliografía asociada con el tema.</p>		
	<table border="0"> <tr> <td data-bbox="573 1125 888 1385"> <p>3.1. Factores económicos, sociales y políticas-institucionales que establecen a la vivienda vertical como una opción</p> </td> <td data-bbox="888 1125 1486 1385"> <p>3.1.1. La verticalización de la política de vivienda en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica.</p> </td> <td data-bbox="1486 1125 1944 1385"> <p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014.</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del</p> </td> </tr> </table>	<p>3.1. Factores económicos, sociales y políticas-institucionales que establecen a la vivienda vertical como una opción</p>	<p>3.1.1. La verticalización de la política de vivienda en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica.</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014.</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del</p>
<p>3.1. Factores económicos, sociales y políticas-institucionales que establecen a la vivienda vertical como una opción</p>	<p>3.1.1. La verticalización de la política de vivienda en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana de Costa Rica.</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014.</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del</p>		

<p>3.. PARTICULARIDAD</p>	<p>habitacional de interés social.</p>	<p>MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Planes de desarrollo en un periodo comprendido entre 1986-2014</p> <p>Entrevistas a informantes claves</p>
	<p>3.2. Alcances y limitaciones de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical.</p> <p>3.2.1. Análisis de los alcances y las limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés dirigida a las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en el área urbana.</p>	<p>Informes del Estado de la Nación en un periodo comprendido entre 2000-2014</p> <p>Censos del INEC en un periodo comprendido entre 1984-2011</p> <p>Memorias institucionales del MIVAH en un periodo comprendido entre 2002-2014</p> <p>Informe de FUPROVI en un periodo comprendido entre 2008 hasta la actualidad.</p> <p>Entrevistas a informantes claves en los proyectos habitacionales Las Mandarinas y Los Olivos.</p> <p>Entrevista a informantes claves en el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.</p> <p>Aplicación de encuesta a comunidad de Las Mandarinas.</p>

--	--

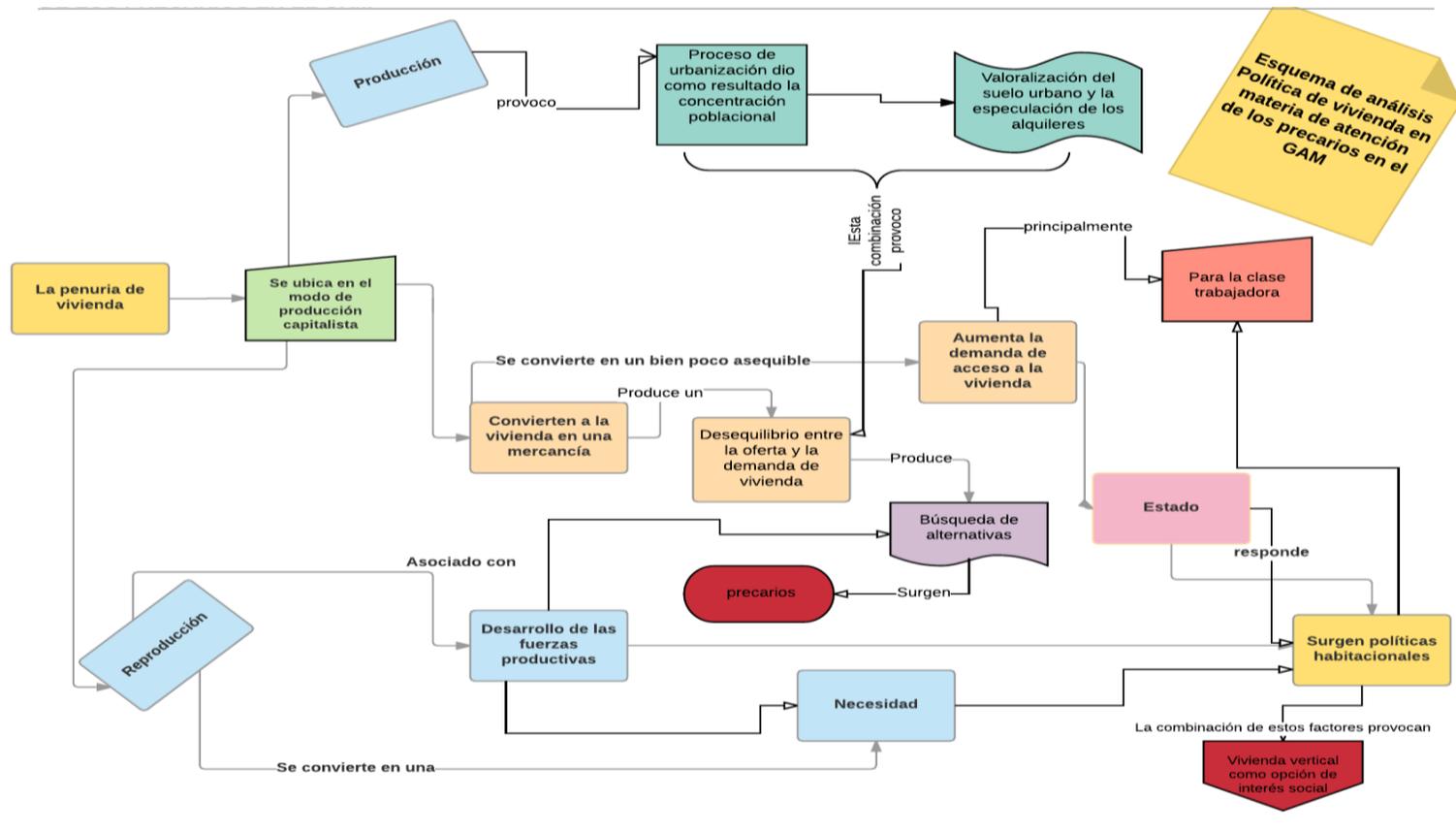
Fuente: Elaboración propia, 2017

A partir de las categorías de análisis se construyó el modelo de análisis de política de vivienda, basado en el per curso de ida y vuelta. Este método se pretende superar lo aparential, usando como recurso la categoría de mediaciones.

En esta investigación, el camino de ida se relaciona con la aproximación al objeto de estudio, y del análisis de los determinantes históricos que lo configuran. Para profundizar en el análisis del mismo fue necesario la superación de las apariencias y de la inmediatez que impedían el acercamiento a la esencia del objeto de investigación. Para ello, se abordaron las distintas relaciones económicas y sociales que moldean la política habitacional, particularmente los proyectos habitacionales, que permite revelar la totalidad y complejidad. Seguidamente, se presenta en el esquema N° 3 que expone la concepción del objeto de estudio que reconstruye el modelo de análisis de la política de vivienda vertical.

Esquema 3

Esquema de análisis de la política de vivienda en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario.



Fuente: Elaboración propia, 2017

Tipo de Investigación

Este tipo de investigación pretende desarrollar una **primera aproximación**, que posibilite detectar distintos factores, relaciones y condiciones en las que se desarrolla el objeto de estudio.

Cabe aclarar que, por las características del estudio es difícil obtener conclusiones definitivas o generalizables. Por tanto, este primer acercamiento proporcionará la información necesaria para aproximarse al objeto de estudio con mayor conocimiento en un estudio posterior.

Cabe destacar que, desde Trabajo Social, el objeto de estudio no se ha abordado, dada la novedad del mismo y en general porque existe un rezago de investigaciones de casi dos décadas de estudio sobre las soluciones de vivienda. Es por esta razón que se establece que el tipo de investigación será **exploratorio** y tiene como propósito “examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se han abordado antes” (Hernández, Fernández y Baptista, 2004, p. 114).

Delimitación del Estudio

Institucional.

La investigación se enmarca en un sector específico: el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos. Este Sector creado en el año 1979 mediante la promulgación del Decreto Ejecutivo N° 10458-P-DP, que faculta generalmente a la persona ministra de turno del MIVAH ungrir como rectora del Sector. Este Sector está conformado por entidades permanentes como el MIVAH, que brinda soporte técnico a la rectoría del Sector. Este Ministerio se creó en 1986 cuando se promulgó la Ley N° 7055 *Ley General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República*.

También forman parte del SVAH, el INVU y el BANHVI, asociadas directamente con cualquiera de los procesos de asignación de soluciones habitacionales, incluyendo las soluciones de vivienda vertical; además de la presencia de entidades convocables como el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM), Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA), el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE),

que se constituyen en entidades públicas que contribuyen con el proceso de solución de vivienda cuando sea pertinente. Cabe mencionar que, tanto las entidades permanentes como las convocables, están sujetas a los intereses de cada gobierno.

Las soluciones habitacionales que gestiona el SVAH son financiadas con recursos procedentes del SFNV, creado en el año 1986 mediante la promulgación de la Ley N°7052. Con la entrada en vigencia de esta Ley se define un conjunto de instituciones especializadas en el tema del financiamiento de vivienda de interés social, mayoritariamente entidades privadas (conocidas también como entidades autorizadas) bajo la rectoría técnica del BANHVI. De esta forma, la creación de este SFNV contribuyó con la apertura del mercado financiero e inmobiliario, convirtiendo a la oferta de vivienda en un escenario atractivo para los distintos sectores financieros e inmobiliarios.

No obstante, es importante anotar que, dada lo novedoso de la solución habitacional de interés social bajo la modalidad vertical, sólo dos entidades autorizadas han desarrollado procesos de asignación de viviendas en vertical, entre ellas figura la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, que participó en las últimas construcciones verticales de interés social: el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos

Es por esto que se priorizará el vínculo con la Fundación, todo con fines investigativos.

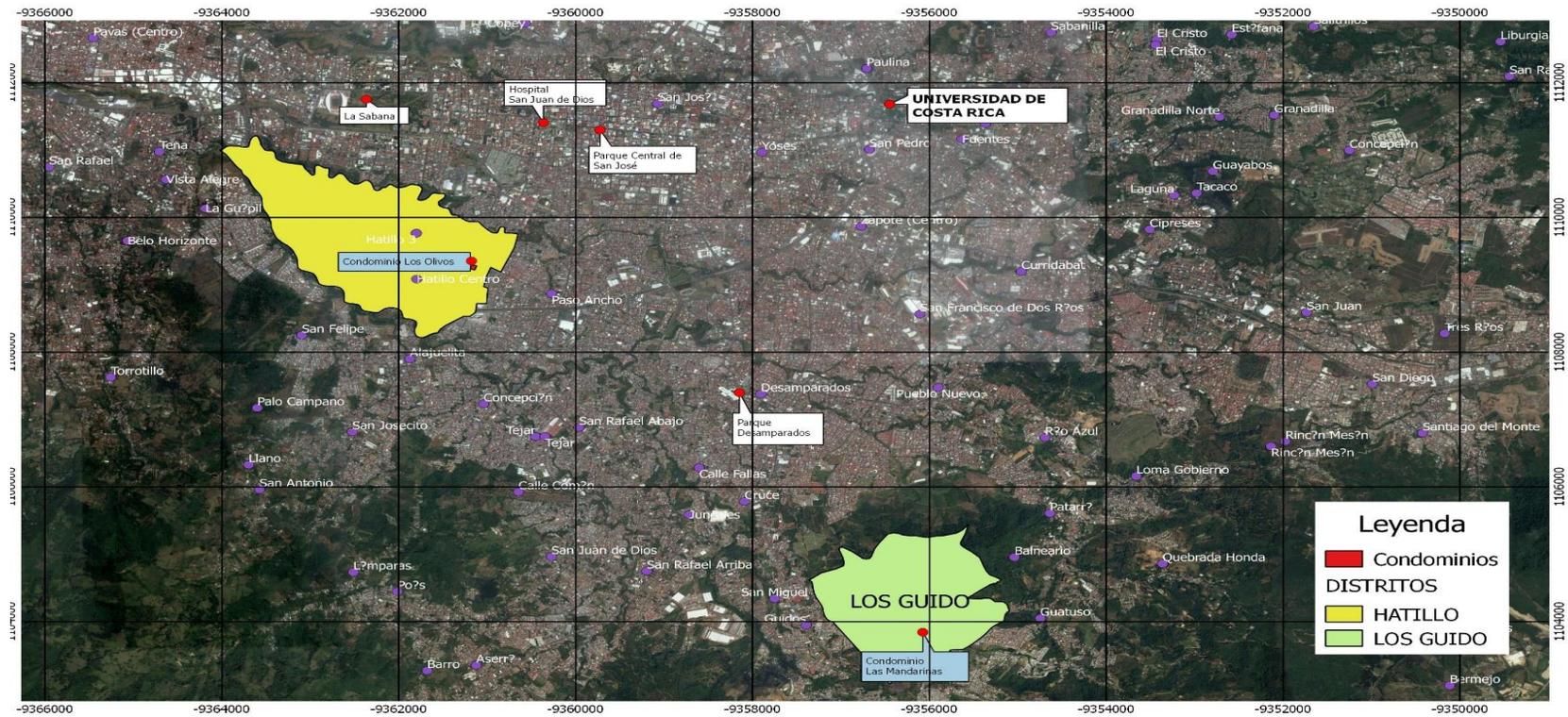
Territorial.

En relación con la delimitación territorial el presente estudio se concentra en la GAM, principal centro económico y urbano del país, particularmente en el Área de San José, dada la localización del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas en el distrito de los Guido, en Desamparados. Y el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos ubicado en el distrito Los Hatillos, en San José. En el mapa N°1 se observa la ubicación geográfica de ambos Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos

Mapas 1

Ubicación geográfica de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos.

Condominio Los Olivos, Hatillo, San José Condominio Las Mandarinas, Desamparados Localización



Fuente: Roman, 2017

Temporal.

La delimitación temporal de la investigación abarca el periodo comprendido entre el año 1986 hasta el 2014, pues en ese año se creó el SNFV, mediante la promulgación de la Ley N° 7052, que marcó una ruptura con el modelo de producción habitacional. Mientras que la gestión presidencial Chinchilla Miranda (2010-2014) se constituye en el gobierno que construyó el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

En este periodo de estudio pretende reconstruir los puntos de inflexión a lo largo del proceso de atención de la demanda de vivienda que proviene de asentamientos en condición de tugurio y precario. Así como identificar los factores sociales, económicos y políticos-institucionales que contribuyeron con la definición de la vivienda vertical como una opción de solución habitacional destinada para familias que residen en asentamientos en condición de tugurio y precarios en la GAM.

Población Participante

Al contemplar los objetivos de la investigación se identifica la necesidad de incluir distintos tipos de población que participe en el proceso de estudio, tales como:

-Profesionales del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos: Con conocimiento o que participaron en los procesos de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario bajo la modalidad vertical.

-Profesionales del Instituto Nacional de la Vivienda y Urbanismo: Participes de los procesos de solución de vivienda vertical liderados por el Instituto Nacional de la Vivienda y Urbanismo en la década de los ochentas.

-Profesionales del Banco Hipotecario de la Vivienda: Participes del proceso de asignación de solución habitacional en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos.

-Profesionales de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá: Participes del proceso de asignación de solución habitacional en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos

-Expertas y/o Expertos en la materia de interés: Dada la complejidad del tema de investigación requirió de la participación de personas expertas en la materia de interés,

específicamente profesionales que hubieran desarrollado investigaciones previas sobre los procesos de desarrollo urbano y económico y su influencia en la conformación de la ciudad mediante las estrategias de densificación (desarrollo inmobiliario vertical). Además del vínculo con la precariedad habitacional. Se pretende que el criterio experto contribuya con el análisis de los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical como estrategias de solución de vivienda integrales.

-Familias e informantes claves del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas: Se aplicaron 20 encuestas a las familias que recibieron la solución de vivienda en el 2008. Asimismo, se realizó una entrevista de dos personas informantes claves.

-Informantes claves del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos: Se realizó una entrevista a dos personas informantes claves.

Para ello se define como criterios de escogencia: a) Disposición y apertura. b) Personas mayores de edad. c) Personas que provengan del asentamiento en condición de tugurio y precario d) Personas que sean residentes del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos. e) Personas pertenecientes a la Junta Directiva del condominio que ejercieron un rol de liderazgo. Todo esto con el objetivo de conocer la perspectiva de la dirigencia en relación con la pertinencia de la solución de vivienda vertical, su opinión respecto a los alcances y limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés social.

Cabe mencionar que, a solicitud de las personas residentes en los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, dada la conflictividad social que caracteriza ambos proyectos habitacionales, por razones de seguridad a la integridad física de la persona informante y la de su familia se modificaron los nombres de las personas informantes del Condominio Los Olivos.

Momentos del proceso de investigación

A continuación, se presentan las etapas del proceso de investigación, el cual se desarrolla bajo el método de ida y vuelta:

Primer momento metodológico: la fase preparatoria y recopilación de información para cumplir con el primer objetivo específico.

Este momento metodológico consistió en realizar los ajustes metodológicos necesarios como: elaboración de instrumentos de recolección de información e identificación de las y los participantes en el proceso de investigación, tales como: profesionales del SVAH, profesionales de la Fundación Costa-Rica, expertas/os en materia de desarrollo urbano, densificación y precariedad habitacional. Además de informantes claves y un sector representativo de la población residente del condominio Las Mandarinas y Los Olivos.

En este primer momento de investigación se cumplió con el primer objetivo específico: *“Identificar los principales factores económicos, sociales y político-institucionales, que determinan que los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, construidos en un periodo comprendido entre el año 1986 y el 2014, se constituyan en opciones integrales de vivienda”*. En esta etapa investigativa se desarrolló la búsqueda de insumos informativos mediante la revisión documental, bibliográfica que favorecieran la identificación de los principales factores sociales, económicos, políticas-institucionales que influyeron en la definición de la vivienda vertical para las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precarios. Asimismo, para cumplir con tal objetivo se aplicaron una serie de entrevistas estructuradas para subsanar vacíos investigativos. En la tabla N°2 se indican las entrevistas realizadas durante esta etapa de investigación.

Tabla 2
Entrevistas fase preliminar

OBJETIVO	INSTITUCIÓN O SECTOR	PERSONA ENTREVISTADA	FECHA
Identificar los principales factores sociales, económicos, políticos- institucionales, que determinan que los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical, en un periodo comprendido entre los años 1986 hasta 2014, se constituyan en opciones de vivienda de interés social para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario	UCR	Manuel Morales (Arquitecto)	22-06-16
	INVU	Lic. Jesús Castellón Prado (Planificación Financiera)	07-07-16
	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Humberto Granados (Jefe de la Unidad Estrategia Socia)	04-07-16
	BANVHI	Marianela Morales Ramírez (Unidad de Comunicación del BANVHI)	08-06-17
	MIVAH	Fabio Ureña	29-05-17
	Municipalidad de San José	Mauricio Vega (Jefe de Departamento Información Catastral y Geografía)	26-05-17
	INVU	Arturo Arguello	09-06-17
	Ex viceministro del periodo 1994-1998	Guido Alberto Monge	20-06-17

Fuente: Elaboración propia, 2017.

La recolección de este tipo de información se realizó por medio de entrevistas semi-estructuradas. Toda la información obtenida de los distintos procesos de recolección de información fue analizada en confrontación con las fuentes documentales y bibliográficas que se consultaron.

Segundo momento metodológico: la obtención de información sobre los proyectos habitacionales en análisis.

En este momento metodológico se cumplió con el segundo objetivo específico que convoca a esta investigación *“Determinar las fortalezas y debilidades del proceso de implementación y ejecución de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, localizados en el Gran Área Metropolitana”*. Para cumplir con tal objetivo, en esta etapa de investigación se visitó en reiteradas ocasiones la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá para revisar los expedientes y ampos técnicos de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical, conocidos como Las Mandarinas y Los Olivos.

Igualmente, se revisaron 50 expedientes sociales de las familias subsidiadas con el bono familiar de vivienda (aplicación del artículo 59 de la Ley 7052) para analizar el componente de clase de esta población.

La información obtenida se completó con la información recopilada mediante las entrevistas semi-estructuradas realizadas a personas líderes y liderezas del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos. Así como a profesionales del MIVAH, INVU, BANVHI y la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. Esto permitió la reconstrucción del proceso de implementación y ejecución de los proyectos habitacionales en análisis. En la tabla N°3 se indican las entrevistas realizadas durante este momento de investigación:

Tabla 3*Entrevistas realizadas en el segundo momento metodológico de la investigación.*

<i>Objetivo</i>	<i>Institución o Sector</i>	<i>Persona entrevistada</i>	<i>Fecha</i>
Reconstruir el proceso de implementación y ejecución de los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical de interés social, construidos en el periodo comprendido entre los años 2002 hasta el 2014, los cuales se constituyen en respuestas a la demanda de vivienda digna por parte de familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario.	Condominio Horizontal Y Vertical Las Mandarinas	Juana Marcos Donaire Mesa (Secretaría Asociación de Las Mandarinas)	22-09-16
		Laura Ramírez	
	Condominio Horizontal Y Vertical Los Olivos	J. Ruiz y E. Castro	06-09-16
	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Humberto Granados (Jefe de la Unidad Estrategia Socia)	08-11-16
	Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá	Antonio Quirós (Administrador. Jefe del Departamento de Bono y Crédito)	08-11-16

Fuente: Elaboración propia, 2017.

Es importante mencionar que, al momento de la construcción metodológica se conoció sobre las expresiones de conflictividad social, asociadas con la presencia de redes de narcotráfico, en el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos. Esta situación se prolongó durante el desarrollo de la investigación. Por esta razón, y con el propósito de resguardar la seguridad de la investigación se decidió únicamente entrevistar a dos informantes claves.

Por razones de seguridad y protección, dado el grado de conflictividad, el nombre de las personas informantes estará en el anonimato.

Finalmente, esta fase se convierte en uno de los momentos metodológicos más importantes debido a la escasez de información analizada sobre el tema de interés y también a la ausencia de sistematizaciones de las experiencias de desarrollo habitacional bajo la modalidad vertical como alternativas para las familias en condición de pobreza extrema y precariedad habitacional.

Tercer momento metodológico: la fase analítica (organización, clasificación y análisis de la información).

En este momento metodológico se desarrolló el tercer objetivo específico *“Establecer los alcances y limitaciones que presentan los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical de interés social construidos en un periodo comprendido entre los años 1986 hasta el 2014”*.

Para cumplir con tal propósito este momento metodológico se dividió en dos sub-fases. En la primera se aplicó una encuesta a una muestra aleatoria a 20 familias en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas con el objetivo de garantizar fiabilidad y veracidad a la investigación. A este sector de la población se le aplicó una encuesta para generar información sobre aspectos esenciales para la presente investigación (e.g. factores sociales que potencian o limitan la solución de vivienda, nivel de satisfacción, superación de la condición de pobreza, entre otros) para contraponerla con las perspectivas de las y los profesionales.

Mientras que en la segunda sub-fase se realizó un proceso de sistematización de la información que se desprende de las entrevistas semi-estructuradas, cuestionarios e insumos provenientes de fuentes documentales y bibliográficas. Este proceso de organización y clasificación de la información obtenida permite facilitar el análisis de la información.

Es necesario mencionar que los momentos metodológicos no parten desde una perspectiva desagregada. Al contrario, se constituyen en momentos de la investigación que se entrelazan y se construyen entre sí. La definición de etapas específicas

correspondió con una estrategia para definir los aspectos más puntuales en los que debe concentrarse la investigadora a la hora de desarrollar el estudio.

Cuarto momento metodológico: la fase informativa

Las actividades desarrolladas en esta etapa presentan “los resultados del trabajo investigativo” (Sandoval, 2002, p.37), particularmente los hallazgos a las y los actores involucrados en el proceso de investigación mediante la invitación a la defensa pública del trabajo final de graduación, en los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, y en las instituciones del SVAH involucradas en la investigación.

Técnicas para la generación y recolección de información

En las investigaciones de tipo cualitativo predominan las técnicas de generación y recolección de información, las cuales se ajusten a las características la situación, la circunstancia, persona o grupo en estudio. Por consiguiente, se utilizaron las siguientes técnicas:

Revisión Bibliográfica.

Gálvez (2002) define a “la revisión bibliográfica es un procedimiento estructurado cuyo objetivo es la localización y recuperación de información” (p.25). Esta técnica contribuye con la recopilación de información idónea para la investigación.

Análisis documental.

Se constituyó en el punto de entrada a la investigación. Según Quintana (2007) tiene “como objetivo revelar los intereses y las perspectivas de comprensión de la realidad” (p. 66) Esta técnica involucró las fases de identificación de los documentos existentes y disponibles; y su respectiva clasificación; seguido de un proceso de selección de los documentos que encajan con los objetivos de la investigación. Se procedió a dar una lectura a profundidad del contenido para extraer elementos de análisis, posteriormente elaboró una lectura en forma cruzada y comparativa, a fin de construir una síntesis comprensiva total. De manera que esta técnica estará presente en la totalidad del proceso (Ver anexo N°2, N°3 y N°4).

Entrevista semi-estructurada.

Esta técnica facilitó la recopilación de información procedente de fuentes primarias que permitieron aproximarse a las experiencias acumuladas por parte de las y los profesionales que participan en el SVAH (Ver anexo N°5, N°6, N°7, N°8). Además de las líderes y lideresas del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos (Ver anexo N°1 y 9).

De modo que, esta técnica es atinente a los objetivos de la presente investigación. Esta técnica se define como:

Un proceso de comunicación que se realiza normalmente entre dos personas; en este proceso el entrevistado obtiene información del entrevistado de forma directa. Si se generaliza una entrevista sería una conversación entre dos personas por el mero hecho de comunicarse, en cuya acción la una obtendría información de la otra y viceversa. En tal caso los roles de entrevistador / entrevistado irían cambiando a lo largo de la conversación. (González y otros, 2000, p.1)

Observación no participante.

Según Quintana (2007) es una técnica útil, especialmente, porque permite apoyar el "mapeo social", debido a que permite: a) Caracterizar las condiciones del entorno físico y social, b) describir las interacciones entre los actores, c) identificar las estrategias y tácticas de interacción social, d) identificar las consecuencias de los diversos comportamientos sociales observados. (Ver anexo N°08)

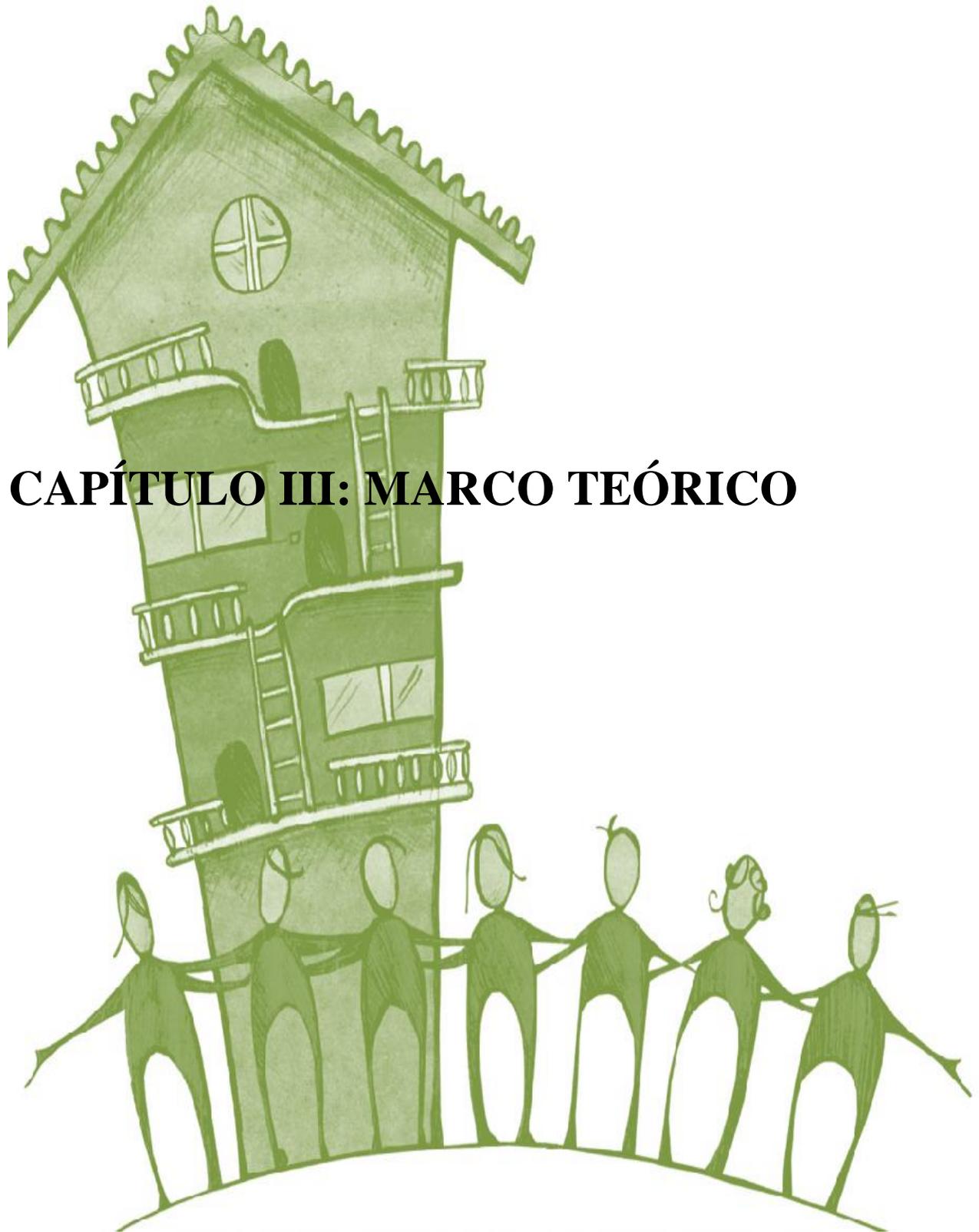
Encuesta social.

De acuerdo con Casas, Repullo y Donado (2003) la encuesta es un instrumento ampliamente utilizado en los procesos de investigación, dado que contribuye con la obtención de datos de modo rápido y eficaz. (Ver anexo N°10) Entre sus características más primordiales sobresale que:

1. La información se obtiene mediante una observación indirecta de los hechos, a través de las manifestaciones realizadas por los encuestados (...)
2. La encuesta permite aplicaciones masivas, que mediante técnicas de muestreo adecuadas pueden hacer extensivos los resultados a comunidades enteras.
3. El interés del investigador

no es el sujeto concreto que contesta el cuestionario, sino la población a la que pertenece; de ahí, como se ha mencionado, la necesidad de utilizar técnicas de muestreo apropiadas. 4. Permite la obtención de datos sobre una gran variedad de temas. 5. La información se recoge de modo estandarizado mediante un cuestionario (instrucciones iguales para todos los sujetos, idéntica formulación de las preguntas, etc.), lo que faculta hacer comparaciones intra-grupales. (Casas et al, 2003, pp.143-144)

Por consiguiente, se aplicó una encuesta a 20 familias del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas con el propósito de conocer sus percepciones y opiniones sobre la vivienda vertical subsidiada.



CAPÍTULO III: MARCO TEÓRICO

Origen y desarrollo del *problema o penuria de vivienda*: Su vínculo con el desarrollo urbano.

El origen del *problema o penuria de vivienda* no se constituye en un problema exclusivo del proletariado moderno; pues históricamente la escasez de la vivienda ha afectado a los sectores más empobrecidos. En el modo de producción capitalista, surgimiento del problema o penuria de vivienda coincide con el surgimiento del desarrollo industrial, el cual provocó que las masas obreras se trasladaran hacia las ciudades industriales, debido a que la ciudad capitalista se convirtió en un polo atrayente para la clase proletaria.

Con la instauración del modo de producción capitalista se inició un crecimiento industrial sin precedentes que modificó el mundo del trabajo. En primer lugar, el traslado de la economía de manufactura a una económica de fábrica provocó el deterioro de las estructuras agrarias, aumentó la migración de la población hacia los centros urbanos debido a que un sector amplio de la mano de obra fue desplazado de la agricultura por las nuevas tecnologías, siendo eventualmente absorbidos por el sector industrial. Durante este proceso la industria, el comercio y los servicios desplazaron a la agricultura, principalmente porque las nuevas actividades hegemónicas no requerían de la tierra como insumo directo, ni de la dispersión de población sino su concentración en las ciudades, acentuando la separación campo-ciudad (Garza, 1988).

La gran industria a inicios del siglo XX, necesitaba la formación de una mano de obra calificada para el manejo de las máquinas-herramientas, con capacidad de ocupar regularmente puestos de trabajo fijados con antelación, y con capacidad de mantener ritmos de intensidad creciente, siendo la principal fuente de abastecimiento de fuerza de trabajo la mano de obra de origen rural (Castells, 1976; Topalov, 1979). Como resultado del proceso de crecimiento económico acelerado aumentó la necesidad de reservas de mano de obra (población urbana), concentrados territorialmente para proporcionar la fuerza de trabajo esencial para la industria y el mercado, dando como resultado la afluencia repentina y des-planificada de los flujos migratorios atraídos (Topalov, 1979; Engels, 1978; Castells, 1976).

Sin embargo, el fuerte movimiento migratorio superó ampliamente las capacidades del equipamiento urbano (Castells, 1976; Lefebvre, 1971; Engels, 1978). En parte porque, la aceleración económica e industrial disputaba la configuración del espacio con el

equipamiento habitacional. Esto provocó que cientos de familias eran desalojadas de las viviendas localizadas en los centros urbanos para instalar centros industriales.

La combinación de estos procesos derivó en la concentración poblacional e industrial en algunas regiones urbanas, pese a que la ciudad capitalista no contaba con equipamiento urbano disponible. Esto provocó con el surgimiento de la demanda de vivienda insatisfecha, lo cual derivó en la expulsión gradual a las regiones periféricas.

En este marco de urbanización capitalista se produjo un conflicto de intereses entre dos sectores del mercado capitalista: el industrial e inmobiliario. En lo que concierne a este conflicto, los intereses industriales tropiezan con los inmobiliarios porque, tanto las manufacturas del centro urbano como las grandes fábricas localizadas en la periferia, estaban objetivamente interesadas en transformar las condiciones de vivienda con el propósito de mitigar el descontento popular y abastecer a la clase obrera, y con ello, su participación en el proceso productivo (Topalov, 1979).

Sin embargo, el capital industrial encontró un obstáculo para la reproducción de la fuerza de trabajo, debido a la valorización del territorio producto de la concentración de la industria, los precios del suelo aumentaron. Por consiguiente, el sector inmobiliario optó por la comercialización de la vivienda a través del alquiler, pues era más rentable debido a la posibilidad de vender el valor de uso de la vivienda a un propietario, por un tiempo definido, y luego, cederla a otro propietario.

Sin embargo, pese a lo anterior, un sector amplio de la clase obrera no logró acceder a la vivienda en las regiones centrales, lo cual condujo a que la mayoría de la clase obrera, dado los precios del suelo urbano más asequibles se albergará en la periferia de la ciudad. Por tanto, el advenimiento de la Revolución Industrial y los procesos urbanos, industriales y económicos que desencadenó dio como resultado que disminuyeran las posibilidades de acceso de la vivienda para la clase proletaria, siendo un bien poco accesible económicamente, dado los altos costos de los terrenos, la especulación inmobiliaria y a la escasa producción habitacional y la desvalorización del salario.

La combinación de estos factores vinculados con el aceleramiento de los flujos migratorios hacia las grandes ciudades; el alza de los alquileres, el hacinamiento y la imposibilidad de encontrar albergue, agravaron las condiciones habitacionales de las y los

obreros. Por consiguiente, en el modo de producción capitalista el surgimiento de la *penuria de vivienda o problema de vivienda* encuentra su raíz en los procesos económicos y urbanos que indujo la Revolución Industrial. En concordancia con lo anterior, Engels (1978) define la penuria de vivienda como:

La penuria de vivienda aparece ante la ausencia de oferta habitacional (...) el incremento de la demanda de unidades habitacionales, las cuales se agotan en los centros urbanos, producto del acelerado crecimiento económico y a la poca dinámica del sector de construcción, obligando a estos grupos poblacionales a ubicarse en sectores periféricos a la ciudad. Principalmente por el agotamiento del terreno debido a la priorización de construcciones para la industria. (p.16)

A partir de lo anterior, es posible analizar que la aparición del *problema o penuria de la vivienda* se encuentra regido por Leyes económicas que regularizan el mercado, y en consecuencia por los procesos de crecimiento económico, social y urbano. Por consiguiente, el *problema o penuria de vivienda* no se constituye en un problema coyuntural ni tampoco en una simple cuestión de desequilibrio entre la oferta y la demanda, sino que corresponde con un desfase entre las necesidades, socialmente dadas, de la habitación y la producción de viviendas y equipos residenciales (Lefebvre, 1971).

En la siguiente sección se aborda el *problema o penuria de vivienda* como una expresión de la *cuestión social*.

El *problema o penuria de la vivienda*: ¿expresión de la cuestión social?

En la presente investigación se concibe que *problema o penuria de vivienda* se constituye en una expresión de la *cuestión social*⁴ entendido como un conjunto de problemas económicos, sociales, políticos, culturales e ideológicos que delimitan la emergencia de la clase obrera como sujeto socio-político en el marco de la sociedad burguesa (Netto, 2003). Por consiguiente, la *cuestión social* “no es sinónimo de la contradicción capital-trabajo y entre fuerzas productivas y relaciones de producción, que

⁴ Este concepto se remonta a la tercera década del siglo XIX en Europa Occidental, que experimentaba los impactos de la primera onda industrializante, que provocó el surgimiento del pauperismo, el cual afectó a la totalidad la población trabajadora. Esta repercusión se constituyó el aspecto más inmediato de la instauración del capitalismo en su fase industrial-competitiva (Netto, 2003).

generan desigualdades, pobreza, desempleo y necesidades sociales- sino de conflicto político, determinado por esas contradicciones” (Pereira, 2003, p.76).

En concordancia con lo anterior, el *problema o penuria de la vivienda* manifiesta una contradicción, pues dado que la demanda de vivienda encuentra sus raíces en la tensión capital y trabajo; pese a que no se constituye en “una consecuencia directa de la explotación del obrero como tal por el capitalista,” (Engels, 1978, p.19) se concentra mayoritariamente en el ámbito de la reproducción.

En cuanto a la influencia en el origen del *problema o penuria de la vivienda* de los procesos económicos, políticos y sociales que se gestan en ámbito de producción capitalista sobresale que con el modo de producción capitalista se desarrollaron las fuerzas productivas a un nivel sin precedentes que derivó en un crecimiento industrial y urbano, cuyas repercusiones: concentración urbana, expulsión de un sector de la clase trabajadora hacia la periferia urbana, especulación inmobiliaria que convirtió a la vivienda en un bien poco accesible, valoración del suelo urbano, afectaron mayoritariamente a la clase trabajadora, que experimentó elevados niveles de pauperización, incluida la necesidad de vivienda. En el esquema N°4 se abordan los elementos que componen dicho término.

Esquema 4

Origen de la penuria de la vivienda: Desde el ámbito de la producción capitalista.



Fuente: Elaboración propia, 2017.

En cuanto al ámbito de la reproducción que marca el origen y desarrollo del *problema o penuria de la vivienda*, se evidencia que el acceso a la vivienda se constituye en una de las necesidades primordiales para la reproducción de la clase trabajadora, principalmente porque la vivienda se constituye en el soporte y en el espacio donde se organiza la familia⁵

⁵ En la presente investigación se comprende que desde su origen, la familia tiene varias funciones, tales como: “reproducción, protección, la posibilidad de socializar, control

obrera y se desarrollan sus principales actividades de consumo. (Castells, 1976) Esto provoca que la vivienda adquiera un valor de uso para la clase trabajadora. A propósito de lo anterior, Topalov (1979) indica que:

La vivienda unifamiliar aislada va a ser el lugar donde se organizan las actividades domésticas, y solamente éstas: higiene y conservación de la salud de las personas, crianza de los niños [y las niñas], producción de una parte de los alimentos, por ejemplo, cuando los grupos de viviendas incluyen huertos familiares. Algunas de estas actividades pueden ser socializadas cuando la vivienda está inserta en un conjunto equipado. (p.62)

Es así como el valor de uso de la vivienda contribuye con el funcionamiento de la unidad doméstica, y se convierte en un espacio donde se desarrollan diversas actividades diarias que garantizan la subsistencia y las condiciones para la manutención y la reproducción de la fuerza de trabajo, favoreciendo los intereses de acumulación del capital y contribuyendo con las condiciones de la explotación capitalista. Topalov (1979) explica que:

El suministro de la mano de obra necesaria para el funcionamiento de la unidad de producción (fábrica, oficina, etc.). La condición aquí es la existencia de un parque de viviendas dentro de los límites geográficos del mercado de trabajo. Este suministro tiene que ser permanente para cada empresa. En otros términos, hay que reducir al máximo la competencia entre empresas con respecto a la mano de obra. Al ser todo igual, especialmente los niveles de remuneración, la condición principal de eso es una localización de las viviendas adaptada a las necesidades de las empresas. (Topalov, 1979, p.64)

social, determinación del estatus para el niño y canalización de afectos, entre otras. La forma de desempeñar estas funciones variará de acuerdo a la sociedad en la cual se encuentre el grupo familiar” (Pérez y Reinoza, 2011, p. 629). Dado que la familia es un grupo social está atravesado por factores históricos, políticos, socio-culturales e inclusive por el desarrollo psico-afectivo de sus miembros, por consiguiente, cada familia es única y diferente, no sólo por las relaciones, roles y el número de personas que la forman, sino también por las actividades y trabajos que realizan o la manera en que se organizan y proyectan. Igualmente, dada su ubicación en la sociedad, la familia ha cambiado en cuanto a su estructura, formas y modelos, conocidas como familias no convencionales, reconstituidas, monoparentales, entre otras.

Por consiguiente, se revela la funcionalidad de la vivienda para los intereses del capitalismo porque contribuye con la reproducción de la fuerza de trabajo, pero también con la extensión de las relaciones capitalistas de explotación, pues mediante la acción estatal se propicia la concentración de las viviendas en función de los intereses de las empresas (Garza, 1999).

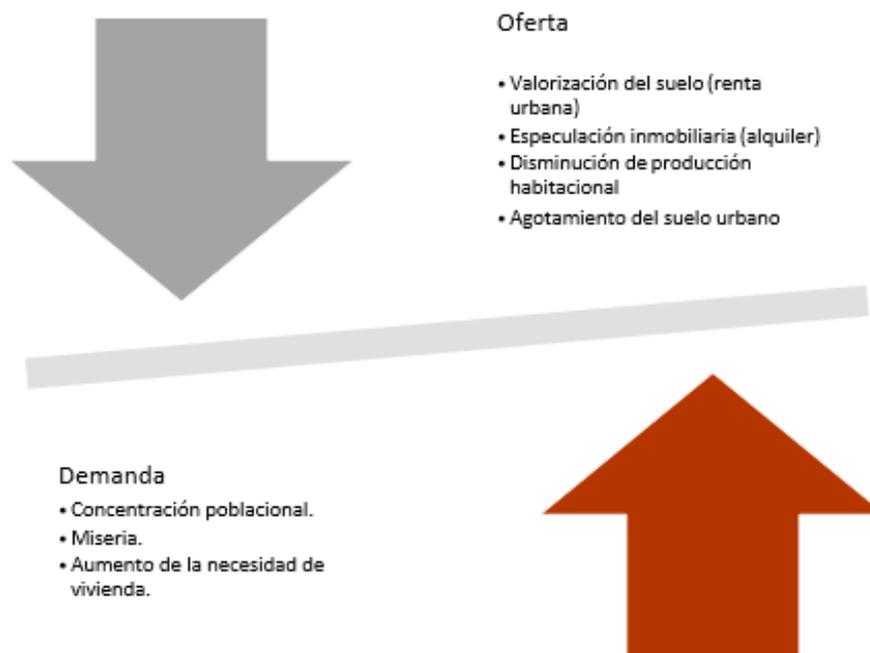
Cabe mencionar que, dado la distinción peculiar del *problema o penuria de la vivienda* mediatizada por las relaciones sociales y económicas que se gestan en el ámbito de producción y reproducción del capital, provoca que esta penuria no afecte solamente a la clase obrera, sino también a la pequeña burguesía (Engels, 1978; Castells, 1976; Lefebvre, 1971).

Lo que caracteriza a esta crisis es que afecta a otras capas sociales distintas a las que se encuentra en último lugar en la escala de ingresos, así como el que alcanza a amplios sectores de los estratos medios, con mejor posición en otros terrenos de consumo, pero incapaces de escapar a la penuria de vivienda suscitada por concentración urbana. (Castells, 1976, p. 179)

Lefebvre (1971) señala que, bajo el marco capitalista la pequeña-burguesía cuenta con una mejor posición que favorece el consumo, sin embargo, no escapa a la penuria de vivienda suscitada por la concentración urbana. Este *problema o penuria de vivienda* no es más una necesidad ineluctable de los procesos de urbanización, sino que responde a una relación entre oferta y la demanda determinada por las condiciones sociales de producción de la vivienda. En el esquema N°5 se exhiben dichos elementos:

Esquema 5

Componentes de la penuria de vivienda en el marco capitalista.



Fuente: Elaboración propia, 2017

Evidentemente, la demanda de acceso a la vivienda presenta sus raíces históricas en la tensión capital-trabajo, pero excede el dominio de dicha contradicción, y se ubica en el ámbito de la reproducción. Precisamente, la tensión del *problema* o *penuria de la vivienda* entre el ámbito de producción y reproducción produce el surgimiento de una contradicción, que a su vez se convierte en un conflicto político, pues con la aparición del modo de producción capitalista se produce un desarrollo de las fuerzas productivas que desencadena desarrollo económico y urbano; sin embargo, las ganancias obtenidas de ese crecimiento son acaparadas por la clase burguesa, provocando que, pese a la riqueza generada, la clase trabajadora experimente procesos de empobrecimiento y miseria.

En el caso particular de la vivienda se constituye en una necesidad fundamental para la reproducción de la clase trabajadora, pues se convierte en uno de los primeros pasos hacia la satisfacción de otras necesidades. No obstante, la urbanización capitalista propició la

expulsión gradual de un sector de la clase trabajadora, pues se desarrolló en función de los intereses del gran capital que prefiere instalar industrias, centros de comercio y de trabajo que permitan la producción y reproducción capitalista, por encima de los conjuntos habitacionales para garantizar la satisfacción de la necesidad de vivienda.

Sin embargo, la urbanización capitalista, máxime que la tierra se constituye en bien agotable, creó sus propios límites asociados con la dotación de equipamiento urbano para albergar a la clase proletaria. Por tanto, paradójicamente, aunque la ciudad ofrece equipamiento (colectivo) urbano de consumo necesario para la reproducción de la mano de obra (enseñanza, educación, salud, vivienda, ocio) se constituye en uno de los obstáculos para el desarrollo económico, debido a su dependencia con la dotación de servicios urbanos (Castells, 1976).

Esto provocó que, por un lado, dado que en el marco capitalista el acceso a la vivienda se convierte en una mercancía, y, por consiguiente, en un bien poco asequible, provocó que la clase trabajadora pugne por el acceso a la vivienda. Sin embargo, el crecimiento urbano y económico de la ciudad capitalista impide dotar de solución habitacional a la mayoría de la clase obrera, pues su desarrollo encuentra límites al crecimiento, pese a que es de interés del capital que la clase trabajadora se localice en las cercanías de los centros industriales y comerciales.

Los asentamientos en condición de tugurio y precario: ¿Un problema de vivienda?

A la luz del análisis del *problema o penuria de vivienda* desde una perspectiva de la *Cuestión social* se concluye que el surgimiento de los asentamientos en condición de tugurio y precario se constituye en un efecto secundario del desarrollo de los procesos de crecimiento urbano y económico capitalista, cuya aparición ha conducido hacia un empobrecimiento de la mayoría de la población urbana.

A su vez ha provocado que estas familias no sean sujetos de crédito para satisfacer su necesidad habitacional, debido a la dinámica excluyente del mercado de tierras, lo cual provoca que estos grupos de familias se vean forzados a optar por viviendas de bajo costo. De modo que, “en este contexto, estas familias no tienen más remedio que vivir en asentamientos irregulares, que les ofrecen un lugar para construir sus hogares, sin tener que

pagar rentas elevadas ni impuestos sobre la propiedad” (Comisión de Vivienda del Senado de la República de México, 2014, p.57).

Jordán y Martínez (2009) plantean que el término asentamiento en condición de tugurio y precario hace referencia a las características deficitarias cualitativas del hábitat de las familias, a nivel de tenencia segura, acceso adecuado al agua potable, al saneamiento y a otros servicios básicos urbanos, a la tipología de vivienda y calidad estructural como a niveles de hacinamiento.

Evidentemente, estos autores conciben el asentamiento en condición de tugurio y precario como la ausencia de una vivienda. Esta noción corresponde con el término tugurio concebido como una vivienda construida con materiales de desecho, cuyas condiciones de habitabilidad son deficientes, con pésimas instalaciones de saneamiento y seguridad en la tenencia, con presencia de hacinamiento y vivienda no sostenible, acceso a agua potable, durabilidad de la vivienda.

Cabe mencionar que, si bien, en este tipo de asentamientos persiste- en la mayoría de los casos- la necesidad habitacional, se constituye en una expresión de la *Cuestión social* atravesada por distintos procesos económicos, urbanos, socio-culturales y político-institucionales. En concordancia con lo anterior, González (2009) define el asentamiento en condición de precario como:

Una forma de hábitat originada en las dificultades que enfrentan los sectores pobres para acceder al suelo urbanizado y por urbanizar. En las urbanizaciones irregulares, los sectores de menores ingresos acceden a la tierra urbana por ocupación de hecho o informal, y ello redundando en precariedad infraestructural (fraccionamiento ilegal, ocupación informal de terrenos públicos, de zonas de protección ecológica; de terrenos de intersticios en áreas centrales u ocupación de suelo periférico y zonas de riesgo ambiental). (p.64)

De esta forma, el asentamiento en condición de tugurio y precario se constituye en el espacio físico donde se concentran los sectores más empobrecidos, generalmente surgen de forma espontánea, sin ningún tipo de planificación; situación que provoca que estos sectores generalmente ocupen:

Zonas no aptas para urbanización generando condiciones de riesgo para esta población, debido al conjunto de amenazas de origen natural como las inundaciones, deslizamientos, etcétera, que puedan presentarse. (...), la inseguridad en la tenencia del suelo y la vivienda por parte de los pobres urbanos al no contar con títulos de propiedad genera una situación de vulnerabilidad frente a reubicaciones forzosas. Mientras que al brindarles seguridad en la tenencia podría estimular. (Vergel, 2010, p.67)

En otras palabras, el asentamiento en condición de precario se convierte en el espacio de encuentro entre las expresiones de la pobreza y la informalidad urbana, pues este tipo de asentamientos no sólo se caracterizan “por la deficitaria situación habitacional, sino también por ser punto de encuentro y de relaciones entre grupos diversos, constituyendo una base de movilidad e integración social para los más pobres” (Sabatini, 2006, p.55).

Biglia, Marsili y Vallina (2008) concuerdan en que los asentamientos en condición de tugurio y precario no sólo se caracterizan por la ocupación ilegal del espacio de manera espontánea y desordenada, dando como resultado un trazado irregular e intrincado, sino también por su composición urbana, carente de calles, división de lotes y espacios verdes o de recreación.

La deficitaria situación habitacional está dada por los altos índices de precariedad, obsolescencia y hacinamiento; es así como las generalidades de los materiales usados para la construcción de las casillas son de desecho como trozos de automóvil, chapas, carteles robados, madera, etc., ubicadas gran cantidad de estas en un espacio reducido y de gran cantidad de personas en cada vivienda. (Biglia, Marsili y Vallina, 2008, p. 53)

Asimismo, el surgimiento de los asentamientos en condición de tugurio y precario se vincula con los patrones de crecimiento urbano, pues su localización se vincula con la distribución socio espacial de la ciudad, cuyo desarrollo determina la concentración geográfica de la pobreza y la marginalidad. Al respecto, Morales (2002) indica que:

Los asentamientos informales constituyen una manifestación socio-espacial de la pobreza y focalizan gran parte de las carencias de la población en vivienda, en infraestructura de servicios urbanos básicos y en el equipamiento para una prestación suficiente de servicios sociales asequibles. (p.43)

En el marco del desarrollo urbano capitalista las ciudades están más fragmentadas y segmentadas, principalmente los barrios populares, los cuales no están integrados ni social ni territorialmente a la estructura urbana de la ciudad. Precisamente en estos barrios populares se localizan los asentamientos en condición de tugurio y precario. González (2009) afirma que “con la aparición de los asentamientos informales suele cambiar la morfología de la ciudad, la conformación de cinturones de miseria en tierras periurbanas, se convierten en un problema de demanda constante al gobierno local.” (p.37)

A raíz de lo anterior, se identifica que, si bien en los asentamientos en condición de tugurio y precario prima la carencia de vivienda, trasciende esta necesidad, pues se vincula con problemas de tenencia por ocupación ilegal, negativa al goce a derechos (vivienda digna y adecuada, acceso a la ciudad, etc.) y satisfacción de necesidades sociales, culturales y económicas.

El Estado y el papel de las políticas sociales en el marco del desarrollo del sistema capitalista

Desde la perspectiva materialista histórica se concibe que el modo de producción vigente determina su superestructura (tipo de sociedad, su estructura y división social). Bajo esta noción, el Estado Capitalista se localiza en la super-estructura, particularmente en el plano jurídico y político, cuya posición permite la colaboración con el desarrollo de la base económica.⁶ (Althusser, 1980) Este aporte es valioso, en tanto permite explicar cómo el Estado responde a condiciones materiales de existencia reguladas por el modo de producción y la dinámica del mercado.

El Estado Capitalista es una garantía para la manutención de las condiciones generales de reproducción del capital y de la producción, o sea, de la acumulación capitalista, asume las inversiones no rentables para el capital, asume las inversiones que demandan recursos que superan la disponibilidad de los capitalistas, transforma los recursos

⁶Ambas categorías analíticas son elaboradas por Marx de “super-estructura” (o base cultural-ideológica-política) que integra lo jurídico-política (el Estado y el Derecho) y el componente ideológico (las distintas ideológicas de índole religiosa, moral, jurídica, político) y en el de “estructura” (o base económica) que corresponde con las fuerzas productivas y con las relaciones de producción y la superestructura, para explicar la realidad en la cual se ubica el Estado, y demostrar la unión mancomunada entre el modo de producción y el Estado.

públicos en medios de favorecer y estimular el capital, crea la infraestructura necesaria para las inversiones y la circulación del capital. (Faleiros, 1980, p.50)

En virtud de lo anterior, se demuestra el carácter histórico e instrumental del Estado Capitalista. En cuanto a lo histórico, para Lenin (1975) la raíz histórica del Estado como aparato de coerción se encuentra asociado con el surgimiento de la división de clases y con su carácter irreconciliable “entre los que unos podían apropiarse siempre del trabajo de otros, donde unos explotaban a otros”. (Lenin, 1975, p.13). En otras palabras, el Estado es un:

Producto y manifestación del carácter irreconciliable de las contradicciones de clase. El Estado surge en el sitio, en el momento y en el grado en la que las contradicciones de clase no pueden, objetivamente, conciliarse. Y viceversa: la existencia del Estado demuestra que las contradicciones de clase son irreconciliables. (Lenin, 1918, p. 275)

En relación con lo instrumental, se concibe al Estado Capitalista como un mecanismo de dominación y de opresión de una clase por otra, siendo que, el Estado no es más que un “comité para gerenciar los negocios comunes de toda la clase burguesa” (Marx y Engels, 1977, p.23). En otras palabras, el Estado es un resultado político e ideológico mediado por determinadas condiciones económicas, siendo la base del “poder organizado de una clase para la opresión de la otra” (Marx y Engels, 1977, p.38).

A propósito de lo anterior, Castells (1981) señala que el Estado no es un puro instrumento de una clase dominante (como aclara aún el marxismo dogmático), ni tampoco es un conjunto institucional neutro, por encima de las clases y de los intereses sociales (como se empeña en sostener, contra toda evidencia, la teoría liberal). “El Estado es la continua cristalización de las relaciones sociales, a lo largo de la historia expresando los intereses de las clases y grupos sociales en los mecanismos de poder institucionalizados” (Castells, 1981, p.74). De esta forma, el Estado Capitalista se constituye en la expresión de la dominación de una clase a otra, y en un reflejo de los procesos de lucha de clases, pero siempre subordinado al interés de las clases dominantes.

Hasta el momento, se ha esclarecido el carácter de clase que sostiene el Estado en un marco capitalista, en el cual aparece la burguesía (dueña de los medios de producción) como única fuerza política que controla el Estado y lo moldea de acuerdo a sus intereses

económicos. Si bien, tal apreciación teórica es acertada, es necesario trascender esta visión debido a que históricamente se ha demostrado que el Estado es una arena política donde también se desarrolla la lucha de clases. Sin embargo, el hecho que el Estado sea un espacio de conflicto político, no implica que éste renuncie a su carácter de clase. Al contrario, esta disputa de la hegemonía incide en que el Estado recurra a estrategias cada vez más represivas para mantener el control y el poder de una clase social sobre otra.

Por tanto, el papel del Estado de garantizar *la explotación de una clase a otra* se basa en mecanismos de coerción física e ideológica, esto significa que el Estado recurre a diversidad de mecanismos y estrategias para mantener el orden social y económico imperante, siendo los *aparatos ideológicos* fundamentales.

No obstante, esto no significa que el Estado sea un poder monolítico, al contrario, se convierte en un espacio de *acción política* donde se presentan diversidad de expresiones políticas, sociales e ideológicas, las cuales se encuentran en constante pugna. Al respecto Poulantzas (1979) explica que las interacciones que se desarrollan en el Estado son diversas, porque la clase dominante no se presenta como un cuerpo uniforme, lo cual provoca una disputa por la hegemonía y por la conducción del Estado. Esto permite descifrar la *supuesta uniformidad* de la clase dominante y contribuye con la caracterización de los actores políticos que confluyen en el espacio estatal, calificado como fracciones de clase. De modo que, el Estado cumple con el “papel de organización y unificación de la burguesía y del bloque en el poder en la medida en que posee una autonomía relativa respecto a tal o cual fracción o componente de ese bloque” (Poulantzas, 1979, p.1).

La heterogeneidad de la clase dominante provoca la disputa por la imposición y la priorización de intereses específicos. Estas fracciones de clase tienen desarrollos desiguales y combinados en su ambición por alcanzar la hegemonía. Al respecto, Poulantzas (1979) y Althusser (1980) coinciden en la caracterización del Estado como una arena política en la cual se desarrolla un juego político desigual, en tanto, las fuerzas políticas que participan no presentan cuotas de poder similares entre sí, específicamente la disputa entre burguesía y la clase proletaria. Pero los aportes de ambos autores, trascienden esa visión, al revelar que, pese a que la burguesía comparte intereses económicos y políticos, no significa que mantenga un cuerpo cohesionado.

Entonces las relaciones políticas y económicas que se desarrollan en el seno del Estado, por lo demás dialécticas, se encuentran en constante tensión y establecen un pulso político feroz, que resulta primordialmente en la satisfacción de los intereses del capital y en menor medida en las demandas de la clase trabajadora. Desde luego, la respuesta estatal contiene fines políticos, pues pretenden contener el descontento de la clase trabajadora ante el enriquecimiento censurable de la burguesía y el empobrecimiento generalizado de la masa obrera.

En parte porque el salario esconde una lógica perversa, pues no garantiza la satisfacción de las necesidades más primordiales para la reproducción de la fuerza de trabajo, pues tiende a fijarse por debajo de su valor de cambio. En ese sentido, el valor de cambio de la fuerza de trabajo, es decir, la asignación del salario a cambio de la venta de la fuerza de trabajo no corresponde con las necesidades de reproducción de la clase trabajadora, sino que responde únicamente a las relaciones de explotación capitalista. Es así como el salario “juega un papel esencial para asegurar la subordinación del trabajo al capital, la sumisión de los trabajadores [y las trabajadoras] a la explotación y a los imperativos de la valorización y de la acumulación del capital” (Topalov, 1979, p.27).

El salario no logra satisfacer la mayoría de las necesidades más primordiales para la manutención y reproducción de la clase trabajadora, sino que se concentra en los bienes y servicios que son producidos y forman parte del proceso de circulación de mercancías, principalmente aquellos que forman parte de la canasta de consumo capitalista⁷. Sin embargo, el régimen capitalista únicamente produce los bienes y servicios que no cumplen con la lógica de acumulación, pues se constituyen en formas mercantilizadas de consumo, las cuales son producidas por el Estado.

Lo mencionado anteriormente, demuestra la raíz histórica del aparato estatal, que atiende las necesidades no contempladas por la canasta de consumo capitalista para prolongar las relaciones de explotación, porque de lo contrario el trabajo forzado y la ausencia de satisfacción de necesidades (a través del salario) reduciría las filas de clase obrera, y, por consiguiente, disminuiría la apropiación de la plusvalía.

⁷Término acuñado por Topalov (1979) en “Urbanización capitalista” para referirse a los bienes y servicios producidos por el capitalismo para que sean consumidos por la clase proletaria.

En este contexto se evidencia que la función social del Estado presenta dos componentes esenciales: las transferencias en forma monetaria y el suministro directo de valor de uso. Las primeras corresponden con asignaciones familiares, subsidios de enfermedad, subsidios de vejez, subsidios de cesantía, etc. Esas transferencias dan acceso a consumos mercantilizados que el salario no permite. Mientras que los segundos, se relacionan con subsidios que propician el acceso a las escuelas y hospitales públicos, viviendas y transportes públicos, etc. “Estos equipamientos constituyen una forma de satisfacción socializada no mercantilizada, o, por lo menos, no capitalista, de necesidades no reconocidas en el salario” (Topalov, 1979, p. 40).

De esta forma el sistema público que contribuye con el mantenimiento de la fuerza de trabajo tiene diferentes formas, una forma monetaria, que favorece el consumo mercantilizado, y otra no monetaria que desemboca en el consumo no mercantilizado:

En la primera categoría, podemos colocar todas las ayudas en dinero: familiar, de cesantía, de vejez, de vivienda, así como reembolso de gastos por enfermedad, etc. Se puede observar que en algunos casos hay financiamiento público para la compra de mercancía en general, mientras en otros aquél está ligado a una categoría particular de mercancías. En todas sus variantes, este financiamiento público no modifica el carácter privado y mercantilizado del proceso de consumo. Pero, en cambio, el financiamiento público de los equipamientos colectivos cambia el carácter mismo del proceso de consumo: hay una producción, o al menos una gestión no capitalista de medios de consumo proporcionados a la población de modo no mercantilizado. (Topalov, 1979, p. 51)

En resumen, se esclarece la lógica que oculta el sistema público, y su funcionalidad para el modo capitalista de producción, principalmente porque mediante las políticas sociales asume una parte de los gastos de la reproducción. Se concibe a la política social como un instrumento de intervención estatal funcional a los intereses del proyecto hegemónico del capital (productivo), aunque tensa y contradictoriamente representan conquistas de las clases trabajadoras y subalternas, los cuales son conquistados por la clase obrera, sin que afecte el status-quo y la acumulación capitalista permanecen inalteradas (Montaño, 2004)

En la siguiente sección se aborda brevemente el desarrollo de la política social de vivienda en Latinoamérica.

La política social de vivienda: Una breve mirada latinoamericana

En la sección anterior se abordó los antecedentes históricos del surgimiento del *problema o penuria de vivienda* en el siglo XIX. En este apartado se reseña brevemente las políticas sociales de vivienda en América Latina.

De acuerdo con Sepúlveda y Fernández (2006) las primeras políticas de vivienda en América Latina en el siglo XX, estuvieron “centradas en el problema de los alquileres de cuartos (...) se organizaron algunos fondos para promover la construcción de algunas “viviendas obreras (...) pero con poco impacto cuantitativo.” (p.21)

En el marco de los procesos de urbanización de la región latinoamericana, que intentaba erradicar a los asentamientos irregulares mediante políticas impulsadas desde el Estado (Maquet, et al, 2013). En la década de los cincuentas, el Estado intensifica las acciones en materia habitacional “cuando la pobreza urbana comienza a tener presencia en forma masiva en su manifestación más visible: los asentamientos irregulares (...) como consecuencia directa de proceso de industrialización sustitutiva, que genera una migración campo-ciudad” (Sepúlveda y Fernández, 2006, p.21).

A partir de la problematización de la pobreza urbana, en la década de los setentas, los distintos Estados nacionales impulsan políticas habitacionales centradas en programas de construcción de viviendas públicas. A este proceso, Sepúlveda y Fernández (2006) se conocen como *políticas de vivienda de primera generación*:

Las políticas basadas en la construcción de viviendas “llave en mano” tienen como principales características, que el tipo de intervención se basa en la “erradicación” de los asentamientos irregulares, el producto de reemplazo es la construcción de un conjunto habitacional sobre terreno libre. Siempre estuvo financiado por fondos públicos, con muy bajo o sin recupero, la decisión y planificación la realiza el Estado en forma centralizada, y la construcción las grandes empresas por licitación pública. La asignación se realiza por listado de handicapología (listado de pobreza) de la población beneficiaria, y el usuario es un receptor pasivo, que no participa en la toma de decisiones. (Sepúlveda y Fernández, 2006, p.25)

En la década de los setentas, las políticas de vivienda demuestran vacíos para atender el acelerado crecimiento de la demanda de vivienda, particularmente la raíz del *problema o penuria de vivienda*. En respuesta a este vacío, “el Programa de Asentamientos Humanos de Naciones Unidas en la primera cumbre mundial Hábitat I (Vancouver, 1976) recomendó abandonar las políticas de primera generación y reconocer los procesos populares constructivos del hábitat” (Sepúlveda y Fernández, 2006, p.25). A este cambio de paradigma se le conoce como *políticas de vivienda de segunda generación*. Este tipo de políticas se caracteriza por la asistencia técnica brindada por ONGs, municipios y/o empresas locales que financian el proceso constructivo.

A propósito de lo anterior, Maquet, et al (2013) aseguran que, en el marco de las políticas de vivienda de *segunda generación*, el “Banco Mundial, en la década de los años 80, apoyó esta política mediante los programas de lotes con servicios y mejoramientos de barrios” (p.24).

Mientras que Sepúlveda y Fernández (2006) manifiestan que a partir de la década de los ochentas y los noventas, en un escenario de crisis económica y la etapa de transición al neoliberalismo, introducido por el Consenso de Washington que promueve la reforma del Estado y el mercado, se inició una transición a las políticas de vivienda de *tercera generación*, debido al debilitamiento del Estado y se transfirió al mercado la atención de los problemas sociales, incluido el tema de vivienda, marcada predominantemente marcadas por el componente de regularización.

Mientras que, Maquet, et al (2013) indica que en estas políticas de vivienda son incentivadas por el BID a partir de la experiencia chilena y basadas en los principios del rol facilitador del Estado y su papel subsidiario frente a la iniciativa privada.

Este tipo de *políticas de viviendas de tercera generación* se concentran en la demanda y en la promoción de acciones que impulsan la participación de agentes externos, preferiblemente no estatales para dar respuesta a necesidades específicas, utilizando estrategias cada vez más puntuales. A continuación, a partir de esta mirada se conceptualiza la política social de vivienda.

Conceptualización de la política social de vivienda

En este apartado se conceptualiza la política social de vivienda en un Estado Neoliberal, máxime que el objeto de estudio se enmarca en dicho escenario. En primer lugar, en secciones anteriores se ha revelado el papel de las políticas sociales, los cuales “aunque dirigidas a las clases trabajadoras, interpretan los intereses de esas clases según la visión de los grupos que controlan el Estado” (Iamamoto, 1992, p.20).

En el contexto capitalista las políticas sociales de vivienda intervienen en la demanda de acceso a la vivienda, concebida como una unidad física que alberga a una familia en un contexto cultural, socio-económico, político, físico-ambiental. Dado el papel que juega la vivienda en la reproducción de la clase trabajadora, el Estado atiende la necesidad habitacional, debido a que en el sistema capitalista la vivienda se convierte en una mercancía con un alto valor monetario, lo cual provoca que se convierta en un bien poco asequible para la clase trabajadora.

Dado el carácter de mercancía que sostiene la vivienda, la mayoría de la clase trabajadora se encuentra desprovista de una unidad habitacional que logre satisfacer sus necesidades básicas. Es por esta razón, surgió la figura de la vivienda de interés social con el propósito de satisfacer la necesidad habitacional proveniente de los sectores más empobrecidos. A propósito de lo anterior, Pérez (2016) señala que la vivienda de interés social contribuye con la satisfacción de las necesidades y expectativas de la población de bajos ingresos económicos. Asimismo, señala que la vivienda de interés social, debe adecuarse de forma progresiva, a la evolución en el tiempo del grupo familiar, garantizar sostenibilidad económica como una vivienda productiva, etc.

Agudelo, Vaca y García (2013) manifiestan que la vivienda de interés social se enfoca en los grupos sociales más empobrecidos, cuya privación afecta las dotaciones iniciales, el desarrollo de capacidades y el nivel de calidad de vida, y los cuales experimentan dificultades para adquirir una vivienda a través de mecanismos netamente comerciales,

Igualmente, Giraldo y Pérez (2006) se refieren a la vivienda de interés social mediada por el otorgamiento de un subsidio estatal, generalmente a título gratuito, y que constituye un complemento de su ahorro, su crédito, otros aportes o fuentes de financiación, para facilitarle la adquisición de una vivienda nueva, la construcción en un lote, terraza o

cubierta de losa de su propiedad o el mejoramiento de una vivienda de interés social de su propiedad.

Los subsidios para vivienda entregados por el Estado, incentivan la demanda por este tipo de activos, generando a su vez mayores oportunidades de empleo, especialmente de mano de obra no calificada, y esto conlleva a que aumente el consumo y el ahorro por parte de los agentes en el futuro. (Giraldo y Pérez, 2006, pp.9-10)

Evidentemente, la política de vivienda se constituye en un medio en función de los intereses capitalistas para prolongar las relaciones de explotación capitalista e incentivar el desarrollo de un proceso de consumo diferenciado (Topalov, 1979). A partir de esta noción, se define política social de vivienda como:

Una intervención que modifica numerosos aspectos del proceso concreto de consumo. Ante todo, transforma el valor de uso de la vivienda de los trabajadores [y las trabajadoras]: sus características concretas como producto, y su localización en el espacio urbano. En seguida, actúa sobre el costo de consumo de la vivienda para su ocupante: el nivel del alquiler o el del costo de acceso a la propiedad. Modifica también las formas de ocupación de la vivienda, por ejemplo, estableciendo normas de ocupación en función del tamaño de la familia. Contribuye también a transformar las relaciones de propiedad. (Topalov, 1979, p.61)

Mientras, que UN-HABITAT (1976) especifica que la política de la vivienda cumple con distintos intereses, por un lado, es una acción sobre las condiciones de valorización de capitales particulares en un sector económico determinado el sector inmobiliario y por el otro lado, contribuye con la reproducción de la fuerza de trabajo. Desde este punto de vista, “la política de la vivienda es un elemento de la reproducción de la hegemonía de la clase dominante sobre la sociedad. Es por esto que está también determinada por la lucha de clases y las exigencias de las clases dominadas”. (Topalov, 1989, p.60)

Rodulf y Boselli (2014) coinciden con lo anterior, y señalan que las políticas habitacionales latinoamericanas en el marco del Estado de Bienestar se concentraron en la *activación de la oferta constructora* para atender las demandas masivas de urbanización e industrialización. Sin embargo, dicho modelo de intervención pública directa no alcanzó sustentabilidad, “por lo que evolucionó hacia modelos de “activación de la demanda” y

desplazó el agente motor hacia el SFNV y el mercado. Ambos modelos refuerzan la perspectiva sectorial vinculada más al crecimiento económico que a la inclusión social.” (p.218)

Acorde con lo anterior, en la actualidad el Estado neo liberal impulsa la privatización de las políticas sociales, incluida la política habitacional encaminadas hacia la re-mercantilización de los bienes y servicios públicos transformados en “servicios mercantiles” (mercancías) que son transferidos al mercado y son vendidos al consumidor. Este proceso se constituye en una *nueva forma de apropiación de la plusvalía del trabajador*.

Igualmente, la política social se encamina hacia la re-filantropización a medida que amplios sectores de la población no son cubiertos por la asistencia estatal (precaria, focalizada y descentralizada) y tampoco tendrán condiciones de acceso a los servicios privados, se transfiere a la órbita de la sociedad civil la iniciativa de asistir a aquellos sectores mediante prácticas voluntarias, filantrópicas y caritativas (Montaño, 2004).

Estas estrategias reducen la intervención social en diversas áreas y actividades, fundamentadas en las prácticas focalizadoras y estrategias descentralizadoras, en detrimento de la calidad de los servicios prestados (Montaño, 2003). Asimismo, la política social en el marco del Estado Neoliberal es acompañada por procesos de tecnocratización para operativizarla; que a su vez promueve prácticas y valores del mercado (Flórez y Salazar, 2009).

En consonancia con lo anterior, en la actualidad estas estrategias marcan la pauta de las políticas sociales de vivienda, las cuales han experimentado transformaciones, en cuanto al paradigma, principios y valores que fundamentan su acción, pues la producción habitacional se transfirió al mercado inmobiliario y de tierras, y redujo la intervención estatal a la distribución y financiamiento con presupuesto público dicha producción.

Cabe mencionar que, en el marco de un sistema capitalista se posiciona en la discusión la adecuación de la vivienda subsidiada con las necesidades del grupo familiar, debido a que, aunque la política habitacional tiene como propósito contribuir con la reproducción de la familia, lo que cual implica satisfacer necesidades de diversa índole (alimentarias, abrigo, privacidad, ocio, educativos, etc.) no significa que las instituciones públicas en

materia habitacional aborde el desarrollo de actividades que favorezcan su satisfacción. Lo anterior, se relaciona con la ausencia de un enfoque integral y una perspectiva intersectorial que propicie la construcción de una vivienda adecuada culturalmente, mediada por los conceptos de producción social del hábitat, ejercicio del derecho urbano.

En cuanto al enfoque integral en la intervención social se requiere que la institucionalidad conciba el problema y las intervenciones desde esta noción. En otras palabras, es fundamental que el análisis del origen y desarrollo del problema se conciba la totalidad de los factores sociales, económico, político-institucionales que intervienen. Esto con el fin de generar estrategias que atienden las necesidades de la población sujeto de atención, pues se procura que los servicios y programas estén centradas en la atención de las necesidades y derechos vulnerados de personas, familias y/o comunidades.

Esta visión integral requiere un elevado nivel de coordinación entre instituciones públicas, con estructuras y capacidades distintas. A este nivel se le conoce como intersectorialidad. Cunill (2014) señala que la intersectorialidad en el aparato gubernamental surge cuando se produce una “a organización funcional por sectores, tales como educación, salud, agricultura, etc.

En otras palabras, la perspectiva intersectorialidad no significa que cada sector institucional desarrolle su propio proceso estatal para atender un problema o demanda en común, sino que de manera articulada atiendan necesidades sociales.

En relación con lo anterior, Fantova (2014) establece que una política intersectorial requiere de una estructuración explícita de medios y fines, una mínima articulación de procesos y agentes, bajo un instrumento propio netamente intersectorial (como una Ley o un plan), que favorezca la autonomía institucional, la gestión coordinada y común, etc.

El término déficit habitacional cuantitativo y cualitativo

En esta sección se aborda los términos de déficit habitacional cuantitativo y cualitativo, debido a que históricamente la política de vivienda se concentra en la atención de la necesidad habitacional, pese a que el surgimiento del *problema o penuria de vivienda* está determinado por procesos económicos, sociales, culturales y político-institucionales que trascienden dicha necesidad. Por consiguiente, se entiende por déficit cuantitativo “la diferencia entre el número de hogares y el número de viviendas permanentes, asumiendo

que cada hogar debería habitar una vivienda independiente” (Saldarriaga y Carrascal, 2006, p. 7).

Cabe mencionar que, si bien históricamente, el Estado costarricense se ha concentrado en la atención de la demanda de acceso a una vivienda pública. En la actualidad, dado la ausencia de suelo urbano para construir masivamente unidades habitacionales, el SVAH está desarrollando acciones de atención de las condiciones habitacionales en los asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente en el financiamiento de soluciones habitacionales en estado de deterioro. Lo anterior, debido a que la ausencia de acciones estatales que atiendan el deterioro progresivo de la unidad habitacional precipita que los proyectos habitacionales de interés social se conviertan en parte de este déficit habitacional cualitativo.

El déficit cualitativo está dado por las condiciones de la vivienda, lo cual se determina mediante el cruce de variables que indican las disponibilidades de servicios (agua, luz, alcantarillado), la calidad y el estado de la vivienda en cuanto a materiales y estado de conservación y, por último, la existencia o no de hacinamiento entendido como el número de personas por cuarto. (Saldarriaga y Carrascal, 2006, p. 7)

A propósito de lo anterior, Ospina y Rodríguez (2008) indican que el déficit cualitativo “se centra usualmente en las condiciones de habitabilidad mínimas necesarias para el desarrollo de una vida digna”. (p.38) A raíz de las definiciones es posible cuestionar las condiciones adecuadas que debe reunir una vivienda para calificarla como “*habitable*” o “*inhabitable*”. En primera instancia, es necesario cuestionar que se entiende por vivienda adecuada y habitabilidad.

La vivienda adecuada como derecho

En primer lugar, el acceso a una vivienda se constituye en un derecho humano reconocido por la *Declaración Universal de Derechos Humanos* de 1948 y en el *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales* de 1966. En ambas declaraciones se concibe que el acceso a una vivienda adecuada es trascendental para el ejercicio y el goce de otros derechos: el trabajo, la salud, la seguridad social, la privacidad y la educación.

Por consiguiente, el derecho a la vivienda adecuada se vincula con su entorno inmediato y con la sociedad en general, debido a la necesidad de habitar un sitio con seguridad y dignidad. De acuerdo con Gago (2009) se entiende el término *hábitat humano* está determinado por factores económicos, sociales, culturales y políticos que facilitan o limitan el acceso de los bienes y servicios que la sociedad produce.

Evidentemente, la comprensión de la vivienda adecuada trasciende el análisis de la unidad física (paredes y techo) y su concepción como mercancía. De acuerdo con Gago (2009) la vivienda adecuada brinda accesibilidad en relación con el trabajo y los servicios básicos, seguridad, iluminación y ventilación adecuadas y una infraestructura básica adecuada. De esta forma, son componentes sustantivos del derecho a la vivienda:

- a) La seguridad jurídica de la tenencia; b) la disponibilidad de servicios, materiales e infraestructuras; c) gastos de vivienda soportables; d) vivienda habitable y asequible; e) en un lugar que permita el acceso a centros de empleo, equipamiento urbano y espacios públicos en zonas aptas para el asentamiento; y g) que responda a una adecuación cultural endógena. (Gago, 2009, p.4)

Evidentemente, esta concepción del derecho a la vivienda (adecuada) se vincula con el ejercicio y goce pleno del derecho a la ciudad (acceso a la infraestructura, servicios básicos, equipamiento urbano y espacios públicos), y el desarrollo de la vida en asentamientos humanos sostenibles, inclusivos e integrados. Asimismo, el derecho a la vivienda adecuada está atravesado por el acceso a una vivienda digna que consiste en el desarrollo habitacional acorde con las necesidades culturales, económicas y sociales. En concordancia con lo anterior, Rios (2008) define que la vivienda digna es un “espacio construido donde un grupo familiar puede concretar la vida de interrelación entre sus miembros, así como el desarrollo de las actividades personales de cada uno de ellos sin conflictos respecto a las pautas de comportamiento propias de su cultura” (p. 130).

A modo de cierre, el derecho a una vivienda adecuada (y digna) consiste en que la estructura física de la unidad habitacional cumpla con los parámetros mínimos de calidad, pero también concibe el ejercicio de los derechos en materia de salud, seguridad, privacidad y alimentación, lo cual implica contar con acceso al equipamiento urbano y servicios. En

otras palabras, el derecho a la vivienda está atravesado por el goce del derecho a la ciudad. En la siguiente sección se aborda dicho derecho.

El derecho a la ciudad

La estructuración urbana impulsada por el capitalismo financiero y el modelo neoliberal han llevado a la privatización de los servicios públicos urbanos. A propósito de lo anterior, Lefebvre (1972) establece que el capitalismo instrumentaliza el espacio para favorecer la producción del capital y la extracción de la plusvalía. Igualmente, para el autor en este espacio surgen las posibilidades de transformación. A la luz de este análisis, concibe el derecho a la ciudad como una acción política de la clase obrera en términos de apropiación de la ciudad, y su incidencia en el desarrollo de la misma. Por consiguiente, el derecho a la ciudad involucra la construcción cotidiana de la misma en un sentido colectivo:

El derecho a la ciudad no puede concebirse como un simple derecho de visita o retorno hacia las ciudades tradicionales. Sólo puede formularse como derecho a la vida urbana, transformada, renovada. [...] ello supone una teoría integral de la ciudad y la sociedad urbana que utilice los recursos de la ciencia y del arte. Únicamente la clase obrera puede convertirse en agente, vehículo o apoyo social de esta realización. (Lefebvre, 1975, p. 139)

A partir de lo planteado por este autor, Harvey (2013) concuerda en la noción del derecho a la ciudad como una acción política orientada hacia la transformación y recuperación de la ciudad como bien común. Este autor incorpora a su noción de derecho a la ciudad el término de producción social del espacio y de la ciudad como un escenario configurado en función de los intereses del capital.

Harvey (2004) sostiene que la reproducción, producción y consumo en el sistema capitalista en función de la apropiación privada del espacio, tiempo y trabajo. Esta situación provoca que en el capitalismo se desarrollen “ajustes espacio-temporales”, las cuales surgen en la expansión geográfica y la reorganización espacial. Esta expansión geográfica del capital configura nuevos paisajes marcados por la instalación de capital fijo (puertos, aeropuertos, carreteras) en los principales centros económicos. A medida que se expande geográficamente, el capital genera múltiples centros de acumulación, sometidos a

dinámicas de construcción y destrucción espacial (Harvey, 2004). A raíz de este análisis, Harvey (2013) define el derecho a la ciudad como:

[...] el derecho a la ciudad tiene que plantearse, no como un derecho a lo que ya existe, sino como un derecho a reconstruir y recrear la ciudad como un cuerpo político socialista con una imagen totalmente diferente, que erradique la pobreza y la desigualdad social y que cure las heridas de la desastrosa degradación medioambiental. (2013, p. 202)

Por consiguiente, desde la perspectiva de Lefebvre y Harvey el derecho a la ciudad (desde una perspectiva marxista) se constituye en un espacio de lucha colectiva anticapitalista a partir de la apropiación del espacio público negado por la introducción de la propiedad privada en función de intereses del capital.

Cabe mencionar que, en el *Foro Social Mundial de Porto Alegre* (2001) se formuló una *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad* fundamentada en los principios de solidaridad, libertad, igualdad, dignidad y justicia social. Este documento está fundamentado en tres ejes que atraviesan el derecho a la ciudad:

- El ejercicio de la totalidad de los derechos humanos que asegure el bienestar colectivo de los habitantes.
- La gestión democrática de la ciudad, a través de la participación de la sociedad de forma directa y participativa, en la transformación y gobierno de las ciudades.
- La función social de la propiedad y de la ciudad, que antepone el bien común sobre el derecho individual de propiedad, que conlleva a un uso social justo y sustentable del espacio urbano.

A la luz de estos ejes, en la *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad*, en el título I *Disposiciones generales*, en su artículo 1, se define el derecho a la ciudad como:

Todas las personas tienen derecho a la ciudad sin discriminaciones de género, edad, condiciones de salud, ingresos, nacionalidad, etnia, condición migratoria, orientación política, religiosa o sexual [...] el derecho a la ciudad es definido como el usufructo equitativo de las ciudades dentro de los principios de sustentabilidad, democracia, equidad y justicia social. Es un derecho colectivo de los habitantes de

las ciudades, en especial de los grupos vulnerables y desfavorecidos, que les confiere legitimidad de acción y de organización, basado en sus usos y costumbres, con el objetivo de alcanzar el pleno ejercicio del derecho a la libre autodeterminación y un nivel de vida adecuado. (2012, p.185)

Cabe mencionar que, aunque en la *Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad* se evade el análisis crítico de las condiciones (objetivas) económicas, sociales y urbanas que obstaculizan que los sectores más empobrecidos gocen del derecho a la ciudad, concuerda con Lefebvre y Harvey, en cuanto a la desigualdad de las relaciones sociales y económicas que imposibilitan su ejercicio, lo cual conlleva a la presencia de una ciudad deshumanizada.

En resumen, el derecho a la ciudad se vincula con el ejercicio pleno de la ciudadanía y gestión democrática de la ciudad, producción social del hábitat, desarrollo urbano equitativo y sustentable, derecho a un medio ambiente sano y sostenible entre otros. Cabe mencionar que el ejercicio de este derecho está atravesado por el derecho a la vivienda.

La densificación y la verticalidad: Tendencias hacia la ciudad compacta

En el proceso de crecimiento de las ciudades capitalistas se ha experimentado una explosión demográfica y su concentración en las regiones urbanas, principalmente por el incremento de los flujos migratorios provenientes; sin embargo, algunas familias no pueden pagar las rentas urbanas elevadas a causa de la especulación inmobiliaria y poca regulación urbana, razón por la cual tienden que asentarse en zonas irregulares, fuera de los límites formales de la mancha urbana. Pero también porque algunos desarrolladores adquieren tierra barata en la periferia para construir comunidades de vivienda a gran escala, dirigida a la clase media.

Tanto el mercado inmobiliario como la política de vivienda han desarrollado viviendas bajo un esquema de crecimiento horizontal. Este patrón de crecimiento urbano ha provocado que la mayoría de las ciudades capitalistas crezcan, se expandan y se desborden hacia las periferias. Este tipo de expansión de la mancha urbana produjo un proceso de conurbación que consiste en la articulación serie de ciudades, regiones y otras áreas urbanas que, a través del crecimiento poblacional y su crecimiento físico eventualmente se fusionan. Evidentemente, las políticas urbanas no han logrado ordenar ni tampoco controlar el proceso de urbanización capitalista, el cual ha modificado los usos del suelo urbano dando

prioridad a las regiones comerciales por encima de los desarrollos habitacionales. Este tipo de urbanización condujo hacia el agotamiento del suelo urbano.

En respuesta, distintas instituciones han establecido como camino desarrollar estrategias de densificación urbana que favorezcan la transformación del patrón de crecimiento urbano, caracterizado por el uso intensivo de la tierra urbana disponible. La Comisión de Vivienda del Senado de la República de México (2014) define la densificación urbana como un conjunto de procesos tendientes a construir ciudades más compactas, eficientes, equitativas y sustentables.

En lugar de expandir su crecimiento hacia nuevos territorios de manera horizontal, la ciudad crece en su interior no solamente de manera vertical, sino también reciclando y re-desarrollando los espacios intra-urbanos abandonados o subutilizados para su mayor y mejor uso. La densificación pretende intensificar el uso mixto de suelo y aumentar la infraestructura de equipamiento y servicios urbanos para satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de habitantes y usuarios en un mismo territorio. (p.6)

La densificación pretende concentrar la mayor cantidad de personas que residan en una superficie localizada en un lugar definido (Díaz y Núñez, 2007). De forma que, las acciones de densificación se orientan hacia la construcción de zonas urbanas que favorezcan la movilidad, el uso de tierra más eficiente, mayor sustentabilidad ambiental, mayor igualdad social y mayores oportunidades económicas. (Comisión de Vivienda del Senado de la República de México, 2014)

Por tanto, la densificación urbana establece como objetivo la construcción de ciudades compactas, sustentables y productivas, con una alta densidad poblacional, con servicios, comercios, e infraestructura con mayor capacidad para generar un equilibrio integral sustentable. Es evidente que la densidad no sólo hace referencia al componente residencial de la ciudad, sino que también involucra el desarrollo de equipamiento urbano y flujos de empleos que atraen a más personas al núcleo urbano.

Salazar (2001) afirma que la densificación de la ciudad se orienta hacia la conformación de una ciudad más compacta, pero también dotar áreas libres y equipamientos adecuados. De modo que, pretende construir una ciudad de alta densidad en sus áreas de expansión, con criterios de funcionalidad, sostenibilidad y equilibrio.

En el marco de los procesos de densificación urbana orientadas hacia la intensificación del uso de suelo, se implementan como estrategias primordiales: la construcción vertical y la rehabilitación de los terrenos subutilizados. Para fines de la presente investigación interesa conocer únicamente el concepto de verticalidad asociada con los procesos de densificación urbana. Díaz y Núñez (2007) señalan que en el mundo arquitectónico surgió la verticalidad como opción constructiva residencial en el siglo XIX, con la combinación del concreto y el hierro, así como con los avances tecnológicos, los cuales permitieron construir edificios de gran altura. Ambos autores aseguran que la verticalidad aparece por primera vez en Roma cuando esta ciudad se convirtió en una gran urbe, en un centro de poder, junto al *domus* tradicional existían casas con tres o cuatro pisos con departamentos para varias familias, con balcones, abriéndose hacia la vía pública. Esta forma de desarrollo residencial continuo en la ciudad medieval, industrial hasta la metrópoli, cuando esta modalidad de construcción alcanzó mayor magnitud a expensas de las modernas técnicas constructivas:

Edificación en altura o verticalización no son sinónimos de mala calidad de vida urbana, pues con un uso adecuado de diseño arquitectónico, buenas proporciones de altura con respecto al ancho de las calles y con buen diseño del espacio público, esta puede cumplir perfectamente con el desarrollo equilibrado de la ciudad. (Díaz y Núñez, 2007, p.269)

De modo que, con la construcción vertical se pretende generar una mayor concentración poblacional en lugar de desarrollar una ciudad expansiva.

Reflexiones sobre el marco teórico

El modo capitalista de producción se convierte en un proceso de producción de mercancías, donde inclusive la fuerza de trabajo se convierte en una mercancía. En el proceso productivo oculta una lógica perversa asociada con la apropiación y exclusión de los medios de producción. La clase burguesa obtiene ganancia a partir del trabajo producido por la clase obrera, la cual vende su fuerza de trabajo a cambio de un salario, que se constituye en una minúscula parte de la ganancia producida. De forma que, las relaciones de explotación que se desarrollan en el marco capitalista reproducen esta lógica perversa y desigualdad.

Cabe señalar que en el capitalismo el valor de las mercancías se determina por el tiempo de trabajo promedio necesario para producirlas. En el caso de la mercancía-fuerza de trabajo, su valor se establece por el tiempo de trabajo socialmente necesario que requiere producir otras mercancías, que garanticen que la y el obrero pueda cubrir sus necesidades, tales como alimentación, vivienda, abrigo. Al ser la fuerza de trabajo una mercancía que forma parte del proceso de producción, se convierte en propiedad del capitalista. Es así como el capitalista se apropia de las mercancías producidas durante la jornada laboral.

Cabe resaltar que, durante las horas en que la y el obrero trabaja, no sólo producen el valor necesario que el capitalista le entregará como salario, sino que también producen un trabajo excedente, conocido como plus-trabajo; propiedad exclusiva del capitalista. Es decir, la compra de la fuerza de trabajo le da la potestad de adjudicarse sin ninguna objeción las ganancias generadas. De esta forma, en el precio de las mercancías, una parte representa los insumos necesarios para la producción, pero hay un valor creado por la y el trabajador, del cual sólo una parte se destina para el pago de salario, y el resto es para burguesía. A esto se le llama plusvalía “el reparto de la plusvalía producido por los obreros y que se les arranca sin retribución, se efectúa entre las clases ociosas en medio de las más edificantes disputas y engaños recíprocos (Engels, 1978, p. 19).

La definición por debajo del valor de cambio de la fuerza de trabajo, que favorece la apropiación de la mayor cantidad de plusvalía, tiene como consecuencia directa la disminución de las posibilidades por parte de la clase trabajadora de satisfacer las necesidades más esenciales, contemplando que el modo de producción capitalista es también el régimen del consumo. De esta forma, el salario sólo contempla la satisfacción de las necesidades asociadas con el proceso de producción, y que están contempladas en la “canasta de consumo capitalista” definida arbitrariamente.

De esta manera, surge una contradicción esencial en el Capitalismo, por un lado, produce una cantidad exorbitante de riqueza, y por el otro, genera una miseria sin precedentes. La razón se relaciona con la lógica de la apropiación privada de la riqueza. En este contexto emerge la “penuria de vivienda” o “crisis de vivienda” ante el avance de las fuerzas productivas del modo capitalista de producción como un resultado histórico y distintivo, aunque colateral. De este modo, el Capitalismo engendra la “penuria de

vivienda”, sin embargo, la lógica de mercado y de la ganancia, disminuye las posibilidades de acceso, no sólo por el valor monetario del salario, sino también por la conversión de la vivienda en mercancía, que la ubica en un bien poco asequible.

A partir de lo anterior, se evidencia que el modo de producción capitalista prepara las condiciones objetivas para la aparición de la “penuria de la vivienda” o la “crisis de la vivienda”. Estas condiciones se relacionan con la monopolización de los medios de producción, la venta de la fuerza de trabajo, la división del trabajo, las relaciones de explotación y dominación que convergen en el proceso productivo, las cuales decantan en la apropiación de la plusvalía por parte de la burguesía y el pago de un salario a cambio de la venta de la fuerza de trabajo que únicamente satisface las necesidades asociadas con el proceso de producción.

Este es un aporte esencial para la comprensión del objeto de estudio, pues posiciona el acceso a la vivienda como una necesidad primordial para la reproducción de la fuerza de trabajo, y por ende en un producto generador de consumo. Y también se ubica como un elemento sustancial para los intereses del capital, porque garantizar un parque habitacional en las cercanías de las industrias y empresas disminuye el valor de cambio del salario, y así favorece la apropiación de un mayor porcentaje de la plusvalía. Se produce acá una contradicción, si, la necesidad habitacional se incrementa y ésta es funcional, en cierta medida para los intereses del capital, cuales son las causas que contribuye con la negación de acceso a la vivienda a la mayoría de la clase proletaria, y sean obligadas/os a optar por unidades habitacionales bajo condiciones de precariedad.

En este contexto aparece el Estado y las políticas sociales, particularmente las políticas habitacionales como estrategias para atender la demanda de vivienda digna, pero también a las necesidades del capital interesado en la construcción de parques habitacionales en las cercanías de las empresas. Sin embargo, el Estado y el sector inmobiliario (actor emergente a partir de la mercantilización de la vivienda) se enfrentan al agotamiento del suelo urbano, y su consecuente encarecimiento, el cual se convierte en un obstáculo que dificulta la dinámica de producción de viviendas. De forma que, para abordar el análisis de las políticas habitacionales, particularmente las opciones de vivienda vertical, es necesario comprender la dinámica del mercado del suelo urbano, el cual se encuentra íntimamente relacionado

con la producción de viviendas. Asimismo, se debe partir de la mercantilización que caracteriza ambos sectores de mercado.



**CAPÍTULO IV: MARCO NORMATIVO
Y JURÍDICO VINCULADO CON LA
ATENCIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS
EN CONDICIÓN DE TUGURIO Y
PRECARIO**

En el presente apartado se aborda el marco normativo y jurídico del SVAH en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente los convenios a nivel internacional, las leyes y decretos que orientan el accionar estatal.

Es importante mencionar que, para efectos de comprensión de la persona lectora del documento, este apartado se organizó de forma cronológica y puntual. La reconstrucción del marco normativo y jurídico excede el periodo de análisis, debido a que inicia en 1976, con la *Primera Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos* porque se constituye en un antecedente importante para el análisis de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical. En este mismo sentido, la mayoría de los componentes que componen esta sección serán abarcados y profundizados en los siguientes apartados.

Marco Internacional en materia de vivienda y asentamientos en condición de tugurio y precario

En 1976 el *Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos*, UNHABITAT realizó la Primera Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, la cual proclamó la Declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos y el Programa Hábitat I.

Esta declaración advierte sobre el proceso de urbanización desorganizada e improvisada que sostienen la mayoría de países, dando como resultado contaminación, hacinamiento, aceleración del crecimiento demográfico, aumento de la demanda de acceso a la vivienda, y un deterioro ambiental generalizado, entre otros aspectos. Ante este panorama, la declaración anuncia que los países miembros deben generar acciones tendientes hacia la construcción de asentamientos humanos más habitables y más eficientes, con estrategias de planificación urbanas acordes con la realidad nacional.

En materia de asentamientos en condición de tugurio y precario, la Declaración defiende el derecho a la propiedad privada, y hace un “enérgico” llamado a los Estados partes a asumir actividades de fiscalización de los terrenos urbanos y a evitar que estos sean ubicados de forma ilegal. De modo que, esta proclamación internacional concibe a las personas precaristas como amenazas para la propiedad privada, por consiguiente, lejos de plantear el desarrollo de medidas alternativas para satisfacer la necesidad habitacional,

demandan sancionar a las personas que asuman esta iniciativa.

En 1996 se realizó la *Segunda Conferencia de la Organización de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos*, la cual aprobó el II Programa de Hábitat y la Declaración de Estambul. Ambos documentos coinciden en la necesidad de dotar de vivienda adecuada y garantizar el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos en medio de proceso de urbanización acelerada. Al mismo tiempo que esgrimen los compromisos adquiridos por los Estados partes en el afán de lograr tales objetivos. Costa Rica suscribe ambos documentos.

El *Programa Hábitat II* expone que la mayoría de la población mundial carece de vivienda y de servicios de saneamiento, particularmente en los países en vías de desarrollo. Esta situación posiciona que el acceso a una vivienda segura y salubre y a los servicios básicos se convierta en aspectos esenciales para el bienestar físico, psicológico, social y económico del ser humano. Sin embargo, el programa revela que tales garantías son amenazadas por el proceso de urbanización (acelerado) al que conduce la lógica capitalista.

Los problemas más graves a que se enfrentan las ciudades y los pueblos, junto con sus habitantes, comprenden la escasez de recursos financieros, la falta de oportunidades de empleo, el aumento del número de personas sin hogar y de asentamientos de precaristas, el incremento de la pobreza y el desequilibrio creciente entre ricos y pobres [...] el deterioro del patrimonio de viviendas y de los servicios e infraestructuras, la falta de instalaciones sanitarias y docentes, el uso indebido de la tierra, la inseguridad en la tenencia, la creciente congestión del tráfico, el aumento de la contaminación, la falta de zonas verdes, las deficiencias en el abastecimiento de agua y el saneamiento, la falta de coordinación del desarrollo urbano y la creciente vulnerabilidad a los desastres". (Programa Hábitat II, 1996, p.13)

Es bajo ese análisis que el Programa Hábitat II (1996) establece como orientaciones político-institucionales, garantizar el acceso a la vivienda adecuada⁸, particularmente para

⁸ Una vivienda adecuada significa algo más que tener un techo bajo el que guarecerse. Significa también disponer de un lugar privado, espacio suficiente, accesibilidad física, seguridad adecuada, seguridad de tenencia, estabilidad y durabilidad estructurales, iluminación, calefacción y ventilación suficientes, una infraestructura básica adecuada que incluya servicios de abastecimiento de agua,

las personas más empobrecidas que residen en las ciudades y en el campo, mediante un criterio que favorezca el desarrollo y la mejora de la vivienda sin perjudicar al medio ambiente. Igualmente, la construcción de asentamientos humanos equitativos sin discriminación de ningún tipo por motivos de raza, color, sexo, idioma, religión, opinión política o de otro tipo, origen nacional o social, bienes, nacimiento u otra condición, con las mismas oportunidades de acceso a la vivienda, la infraestructura, los servicios de salud, alimentos y agua en cantidad suficiente, educación y espacios abiertos.

Además, esos asentamientos humanos equitativos, sostenibles, socialmente integrados y accesibles deben brindar a todas las personas las mismas oportunidades a nivel económico, laboral, social, cultural, ambientales, fundamentado en “la potenciación del papel de la mujer y su participación plena y en pie de igualdad en todos los sectores de la sociedad, tanto rurales como urbanos, son fundamentales para el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos” (Programa Hábitat II, 1996, p.18).

Cabe mencionar que, el *Programa Hábitat II* pretendía que las acciones gubernamentales de atención de las condiciones habitacionales estuvieran alineadas con la coherencia y la coordinación de las políticas macroeconómicas y las políticas y estrategias de vivienda como prioridad social en el marco de los programas de desarrollo nacional y la política urbana a fin de apoyar la movilización de recursos, la generación de empleo, la erradicación de la pobreza y la integración social (artículo 40, inciso a) Y también con el aumento de la oferta de viviendas asequibles estimulando la inclusión de iniciativas públicas, privadas y comunitarias; además de crear y promover incentivos en el mercado, respetando debidamente los derechos y obligaciones de las personas inquilinas y propietarias (artículo 40, inciso f).

Particularmente en el caso de las políticas de vivienda, el Programa Hábitat II establece

saneamiento y eliminación de desechos, factores apropiados de calidad del medio ambiente y relacionados con la salud, y un emplazamiento adecuado y con acceso al trabajo y a los servicios básicos, todo ello a un costo razonable. La idoneidad de todos esos factores debe determinarse junto con las personas interesadas, teniendo en cuenta las perspectivas de desarrollo gradual. El criterio de idoneidad suele variar de un país a otro, pues depende de factores culturales, sociales, ambientales y económicos concretos. En ese contexto, deben considerarse los factores relacionados con el sexo y la edad, como el grado de exposición de los niños y las mujeres a las sustancias tóxicas. (Programa Hábitat, 1996, p.37)

que la formulación, la evaluación periódica y la revisión, cuando proceda de las políticas de vivienda se convierten en la base para el suministro de una vivienda adecuada.

En relación con los principios de *la Declaración de Estambul sobre los Asentamientos Humanos* en 1996, estos continúan la línea establecida por el Programa Hábitat II vinculado con la generación de acciones que garanticen el acceso a la vivienda adecuada y asentamientos humanos más seguros, salubres, habitables, equitativos, sostenibles y productivos en un contexto mediado por procesos de urbanización (descontrolado) que ha dado como resultado el deterioro de las condiciones de la vivienda y los asentamientos humanos. La Declaración externa como preocupación central el deterioro de las condiciones de vida de las personas que residen en asentamientos humanos, particularmente aquellos que se encuentran bajo condiciones de precariedad habitacional. En el punto 4) establece que:

Para mejorar la calidad de vida en los asentamientos humanos, debemos luchar contra el deterioro de condiciones que, en la mayoría de los casos y sobre todo en los países en desarrollo, han alcanzado dimensiones críticas. (...) prestando atención prioritaria a la tendencia a una concentración excesiva de la población; las personas sin hogar; el aumento de la pobreza; el desempleo; la exclusión social; la inestabilidad de la familia; la insuficiencia de recursos; la falta de infraestructura y servicios básicos; la ausencia de una planificación adecuada; el aumento de la inseguridad y de la violencia; la degradación del medio ambiente y el aumento de la vulnerabilidad ante los desastres.

Básicamente este punto hace referencia a los resultados obtenidos por el modelo de desarrollo económico y urbano implementado, y advierte sobre las posibles consecuencias sociales y económicas que introduce dicho modelo. Para revertir tal proceso y cumplir con los propósitos que inspiran tal declaratoria, proponen erradicar la pobreza y la discriminación, por promover y defender los derechos humanos y las libertades fundamentales de todos y por satisfacer sus necesidades esenciales, como la educación, la nutrición, los servicios de salud durante todo el ciclo de la vida humana, y, en especial, una vivienda adecuada. Además de la ampliación de la oferta de vivienda asequible mediante la eficiencia de los mercados de vivienda, el mejoramiento al acceso a la tierra y el crédito.

A inicios del siglo XXI, se proclama la *Declaración del Milenio* (2000), la cual en su tercer capítulo asociado con el “Desarrollo y la erradicación de la pobreza” plantea que hasta ese momento más de 1.000 millones de seres humanos se encontraban viviendo bajo condiciones de extrema pobreza. Este instrumento se propone reducir a la mitad, para el año 2015, el porcentaje de habitantes con ingresos inferiores al dólar por día, al igual que a las personas que padezcan hambre. Mientras que, para el año 2020, define como propósito haber mejorado considerablemente la vida de por lo menos 100 millones de personas que viven en tugurios, como se propone en la iniciativa *Ciudades sin barrios de tugurios* que desprende de esta declaración.

A modo de cierre, se evidencia la preocupación generalizada de las diversas declaraciones a nivel internacional vinculada con el proceso de urbanización desequilibrado e improvisado en detrimento ambiental y social. Ante este panorama, estas declaraciones coinciden con que la urbanización no ha garantizado un mejoramiento de las condiciones materiales de existencia de la población, al contrario, ha propiciado que cada vez más familias, presionadas por la necesidad de acceso a la vivienda, sean forzadas a albergarse en asentamientos en condición de tugurio y precario, ubicados algunos en escenarios de riesgo ambiental. De modo que, estas declaraciones apuestan por la construcción de asentamientos humanos eficaces, equitativos y/o inclusivos que se conviertan en vehículos que conduzcan hacia el acceso a derechos y satisfacción de las necesidades más primordiales.

Marco nacional en materia de vivienda y asentamientos en condición de tugurio y precario: Previo a la promulgación del SFNV

En la década de los cuarenta, se impulsó un proceso de urbanización en la GAM introducido por el Modelo de Sustitución de Importaciones, que fomentó el desarrollo de la industrialización. En ese periodo se aprobó la Constitución Política en 1949, la cual en el artículo 65 le atribuye al Estado la responsabilidad de la producción habitacional destinada para sectores populares; sin embargo, no se estableció alguna entidad pública responsable de producir viviendas populares hasta la década de los cincuenta, cuando en 1954 se creó el INVU mediante la Ley N° 1788 *Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo*.

En esta ley, en su artículo 4 se establece que el INVU deberá priorizar la atención de la carencia habitacional de las familias de “más bajos recursos”, y planificar el desarrollo y controlar el crecimiento de las ciudades y de los otros centros menores, con el fin de promover el mejor uso de la tierra. De modo que, con la creación del INVU se inició una “fase de un Estado Interventor, directamente vinculado a la producción de vivienda y a la planificación del desarrollo urbano” (Román, 2013, p.56).

A partir de ese momento, el INVU encabezó el proceso de producción habitacional, principalmente en el Área Metropolitana de San José, en adelante AMSJ, debido al aumento de los flujos migratorios internos, atraídos por el proceso de industrialización que promovió el modelo de Sustitución de Importaciones. (L. Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017) Este proceso desencadenó en un rápido crecimiento del AMSJ, donde el Estado, a través del INVU interviene directamente en la atención de la demanda de vivienda.

En la década de los sesentas, se intensificó la presencia de unidades habitacionales bajo condiciones tuguriosas, el Estado en respuesta a esta situación en 1966 promulgó la Ley N° 2760 *Ley de Erradicación de Tugurios y defensa de Arrendatarios*, que declara de utilidad pública la erradicación de Tugurios.⁹ La declaración de utilidad pública establece que la erradicación de tugurios es de interés colectivo y bien colectivo, y por tanto, involucra a toda la institucionalidad pública. En esta misma Ley, en el artículo 13, instruye al INVU y a los municipios que alberguen tugurios en sus terrenos a realizar procesos integrados con la

⁹Para efectos de esta la Ley, en el artículo 2 se define tugurio como “local destinado a vivienda establecido en un inmueble, objeto de declaratoria oficial de inhabitabilidad. Compréndase ese concepto casas, apartamentos, cuartos y, en general, toda construcción o estructura destinada total o parcialmente al expresado fin, aunque solo se trate de refugio en sitio no urbano de carácter improvisado.” Este concepto se complementa con la denominada área de Tugurio en el entendido que comprende “todo circuito, predominantemente residencial, en que las calles, falta de servicios, así como las construcciones o estructuras son perjudiciales a la seguridad, salud o moralidad de la comunidad, por razones de hacinamiento, diseño defectuoso, falta de luz y ventilación, sin salubridad o combinación de estos factores.”

Igualmente, cabe mencionar que, en el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos no se identificó una conceptualización sobre los términos tugurio y precario, más bien, en ocasiones se utilizan como sinónimos, pese a que existen definiciones teóricas que las distinguen la una de la otra.

finalidad de ejecutar programas de renovación,¹⁰ y así evitar la formación de nuevos asentamientos en tugurio.

Acorde con la preocupación estatal de erradicar los asentamientos en condición de tugurio a través de procesos de “renovación” y “rehabilitación” (ambos términos utilizados por la Ley N° 2760) se promulga la Ley N° 4240 *Planificación Urbana* en 1968, que en su artículo 1) establece como estrategia prioritaria erradicar las zonas de tugurios y rehabilitar las áreas urbanas en decadencia o en estado defectuoso a la renovación urbana.

En esta Ley se establece como responsabilidad institucional elaborar un reglamento con el mismo nombre, el cual contenga las regulaciones que los gobiernos locales deben adoptar para conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas y en decadencia. Sin embargo, el reglamento de renovación urbana se creó hasta el 2014, situación que produjo que los asentamientos consolidados estuvieran sujetos a cumplir con normas comunes y no con normas de excepción como pretendía la Ley.

Es evidente que en la década de los cincuenta y setenta se intensificaron los esfuerzos de atención de las condiciones habitacionales desde una perspectiva de urbanismo; a inicios de la década de los setentas, en 1971 se promulgó la Ley N°4760 *Ley de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social*.

Con la creación de esta institución se marcó un punto de inflexión en materia de vivienda, pues se suprimió el componente urbano que marcó la pauta en las actuaciones estatales debido a que las competencias del IMAS se dirigen hacia la atención a la demanda de vivienda de las personas que viven en “pobreza extrema” para lo cual, debe implementar programas de estímulo o de asistencia (artículo 2, Ley 4760). Con el IMAS es más evidente la tendencia viviendista en la producción habitacional.

Desde que se registró la primera intervención del Estado en materia de vivienda a inicios del siglo XX hasta la década de los sesentas, las acciones estatales se habían concentrado

¹⁰ La Ley 2760 “Ley de Erradicación de Tugurios y defensa de arrendatarios” entiende renovación (integral del Área) como un proceso mediante el cual se sincroniza y coordina una serie de medidas con efecto directo a las áreas ya desarrolladas o construidas, con el fin de mantener y restaurar un estado de conveniencia comunal; abarca un programa general para mejorar las condiciones de vida y de trabajo en las diferentes zonas de un conglomerado urbano, e incluye no sólo la prevención del deterioro sino también un tratamiento para su corrección..

mayoritariamente en dos instituciones públicas: INVU e IMAS, sin la presencia de una instancia rectora. Es hasta finales de la década de los setentas, en el año 1979, cuando se firmó el decreto N°10299-p, que instauró la rectoría del Sector, pues con el decreto se designó el primer ministro sin cartera de Vivienda y Asentamientos Humanos. En ese mismo año, se decretó la directriz N° 10458-P-DP que creó el SVAH.

En la década de los ochentas se experimentó un periodo de crisis económica que incrementó la demanda de solución habitacional vivienda; sin embargo, la ausencia de recursos en las instituciones estatales de vivienda provocó el aumento de la presión popular en contra del gobierno de Monge Álvarez (1982-1986) y Arias Sánchez (1986-1990). La presión ejercida propició que ambas administraciones presidenciales formularan “una serie de acciones que van a perfilar la creación de lo que hoy se conoce como el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda” (Ulibarri, E; González, C; Valverde, A; Gutiérrez, R; Pujol, R y Solano, J., 2005, p. 8).

De modo que, en la década de los ochentas se promulgó una serie de Leyes y decretos para atender la demanda de solución habitacional de las familias más empobrecidas. En primera instancia, en la década de los ochentas, en 1986 se promulgó la Ley N° 7055 *General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República*, la cual creó vía norma presupuestaria el MIVAH, adscrito al Ministerio de la Presidencia. Este Ministerio asumió la función de brindar soporte técnico a la Rectoría del Ministro o Ministra, quien mantiene su condición como ministro sin cartera “y su permanencia en la institucionalidad del país se basa en la existencia de cada año del contenido de partidas en el presupuesto nacional de la República destinados a cubrir los gastos correspondientes a ese Ministerio” (Ulibarri et al, 2005, p. 8).

Cabe mencionar que, tanto el SVAH como el Ministerio carecen de una Ley orgánica, pues el primero fue creado mediante un decreto ejecutivo y el segundo es un artículo de una Ley que no corresponde con el tema habitacional. Esto se ha convertido en uno de los principales obstáculos para el Sector, y principalmente para el MIVAH porque está sujeto a los intereses políticos y a la aprobación de una partida presupuestaria (anual) para mantenerse como ente estatal y también para establecer su rol institucional. Esta situación debilita la legitimidad institucional.

A inicios de la administración Arias Sánchez, en 1986 mediante el Decreto Ejecutivo N° 17270-P se declaró emergencia nacional la erradicación de tugurios y el otorgamiento de vivienda digna. Conforme a esta declaratoria se constituyó la Comisión Especial de Vivienda, en adelante CEV y se creó el Fondo Especial de Erradicación de Tugurios. La CEV se encontraba adscrita a la Comisión Nacional de Emergencia (CNE), lo cual le permitió operar sin tener que aplicar procedimientos concursales normales de contratación administrativa, por así consignarse en el artículo 4 de la Ley 4374 *Ley Nacional de Emergencia*, lo que le facilitó iniciar en forma inmediata, las contrataciones de bienes y servicios tendientes a erradicar los tugurios y precarios existentes. En 1994 la CEV cerró operaciones.

En 1986 el marco institucional responsable de erradicar los asentamientos en condición de tugurio y precario incluía instancias como el INVU, IMAS y la CEV. Sin embargo, pese a los esfuerzos institucionales, éstos eran insuficientes para atender un problema social de tal magnitud y complejidad. Es por esta razón que, mediante la Ley 7052 *Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda)*, se crea el SFNV con el BANHVI como ente rector y las entidades autorizadas como ente ejecutoras.

Seguidamente, la tabla N°4 que sintetiza las Leyes y decretos asociados con la atención de asentamientos en condición de tugurio y precario previo a la promulgación del SFNV.

Tabla 4

Síntesis de Leyes y decretos de Costa Rica asociados con la atención de asentamientos en condición de tugurio y precario previo a la promulgación del SFNV (1949-1986).

NOMBRE	FECHA
Constitución Política de Costa Rica.	1949
Ley 1788 Ley Orgánica del Instituto Nacional De Vivienda Y Urbanismo INVU.	1954
Ley 2760 Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de Arrendatarios.	1961

Ley 4574 Código Municipal.	1970
Ley 6282 Ley de Construcciones.	1979
Ley 4760 de Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social I.M.A.S.	1971
DECRETO N°10299-P se designó el primer ministro sin cartera de vivienda y asentamientos humanos.	1979
Directriz n° 10458-p-dp se creó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos.	1979
Ley 7055, Ley General de Presupuestos Ordinarios y Extraordinarios de la República.	1986
Decreto ejecutivo N° 17270-p Declaración de Emergencia Nacional la atención de precarios y tugurios y creación de la CEV.	1986

Fuente: Elaboración propia, 2017.

A modo de cierre, en la década de los ochentas se creó una nueva institucionalidad estatal asociada con la atención de la necesidad de vivienda, encabezado por el SFNV. Esta institucionalidad introduce a la empresa privada en el proceso de producción habitacional, de manera que, las instituciones estatales que históricamente habían asumido la atención de la demanda de vivienda pierden protagonismo en dicho proceso.

Marco normativo y jurídico en materia de vivienda y asentamientos en condición de tugurio y precario: Posterior a la creación del SFNV Nacional para la Vivienda

En la década de los noventas, en 1991 se promulgó la Ley 7208 *Ley de Reforma del SFNV y creación del BANVHI* que en el artículo 52 establece que el bono familiar de vivienda abandona su condición de préstamo, y se convierte en un subsidio estatal no reembolsable porque se eliminó la necesidad de repagar el subsidio.¹¹

¹¹ Inicialmente, los subsidios eran otorgados por medio del Bono Familiar de Vivienda; conocido como “un crédito con garantía hipotecaria de primer o segundo grado sin tasa de interés, con un

Artículo 52.- El monto máximo del subsidio se otorgará como **donación (el resultado es propio)** a las familias cuyos ingresos mensuales no excedan el límite mayor, de una vez el salario mínimo mensual de un obrero no especializado de la industria de la construcción. Por encima de este y hasta el máximo de cuatro salarios mínimos mensuales de un obrero no especializado de la industria de la construcción, el monto del subsidio se definirá en relación inversa al ingreso mensual familiar, conforme al Reglamento del Fondo de Subsidios para la Vivienda y se otorgará también como donación."

La designación del bono familiar como gratuito, significó el traslado de concepción del bono de vivienda, de un préstamo sin intereses y con un periodo prolongado de tiempo para pagar tal deuda adquirida a un subsidio para financiar la construcción de viviendas, pero también es una decisión con tintes políticos-electorales, debido que Calderón Fournier en campaña electoral había proclamado tal promesa.

Según el Programa de la Nación (2009) la medida se justifica por cuanto el cobro de los montos correspondientes a los créditos de los bonos, al no tener intereses y por los plazos de recuperación, hacían que esta actividad no fuera rentable, no generaba ganancias y, por

plazo de 15 años (extendible en condiciones especiales a 25 años) y con un período de gracia de entre 3 y 15 años". (Morgan, 2001 p. 23) En ese entonces, el bono familiar de vivienda se concibió como un subsidio complementario que favorecía el acceso a la vivienda digna por parte de las familias más empobrecidas, y no en un sustituto del crédito para financiar la construcción de la unidad habitacional porque "el bono se entregaba a las familias junto con un crédito complementario, con tasas de interés del mercado, que permitiera a la familia adquirir una solución de vivienda de acuerdo con su capacidad de pago". (Morgan, 2001, p. 23) Con el financiamiento temporal de las soluciones habitacionales para las familias más empobrecidas, las empresas constructoras se aseguraban una demanda "efectiva" para las unidades habitacionales construidas. Basados en esa noción, las empresas constructoras podían invertir en proyectos de vivienda de interés social, al conseguir financiamiento a corto plazo con las entidades autorizadas.

Cabe destacar que, el monto del bono familiar de vivienda como crédito complementario se establecía en función de los ingresos familiares reportados, siempre y cuando estos fueran iguales o inferiores al salario mínimo. La deuda adquirida con el Estado podía postergarse hasta el momento en que su situación socioeconómica les permitiera asumir la deuda parcial. De ahí el carácter temporal del subsidio porque las familias accedían al bono, pero el monto debía ser reintegrado al Estado. No obstante, este monto era recuperado de forma parcial, porque no se cobraban los intereses sobre el monto del subsidio, lo cual, en cierta medida implicaba "una pérdida significativa para el Estado y una disminución, también significativa, en las mensualidades que, de otra forma, la familia tendría que pagar," (Morgan, 2001, p. 23) principalmente porque la ausencia de tasa de interés favorecía el pago de las cuotas en moneda devaluada.

el contrario, se convertía en una carga y, por consiguiente, en un desestímulo para las entidades autorizadas

En materia de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario, en los artículos 61, 146, 147, 148 de Ley N° 7208, se contemplan diversas exoneraciones a las que están sujetos los procesos de construcción de vivienda popular, vivienda de interés social y el desarrollo de urbanizaciones, que involucra las gestiones para dotar de vivienda destinada para estos sectores empobrecidos. Esto sirve como un incentivo para la producción de viviendas de interés social. Junto con la Ley N° 7208, y el artículo 64 de la Ley N°7052 facilitó la intervención estatal en asentamientos en condición de tugurio y precario, eximiéndolos de trámites complicados y facilitando la atención en menor tiempo.

Bajo estas condiciones las familias más empobrecidas incrementaron las posibilidades de acceder a una vivienda digna porque la construcción de la vivienda era subsidiada. Sin embargo, en 1999, el artículo 61 de la Ley 7052 asociado con el visado municipal y las excepciones para las construcciones de proyectos habitacionales de interés social, al igual que el artículo 6 de la Ley N°7151 *Ley de autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social para traspasar terrenos de su propiedad* que facilitaba la legalización de los proyectos desarrollados, fueron declarados como inconstitucionales mediante la resolución N° 467-99 de la Sala Constitucional en 1998.

Ambos artículos les daban prioridad a los asentamientos consolidados al restringir la cantidad de trámites necesarios para iniciar su intervención. A partir de ese momento, todos los asentamientos consolidados deben cumplir con las mismas normas urbanísticas que cualquier otro proyecto habitacional (Programa Estado de la Nación, 2005, p.10).

En 1998 se promulga la Ley N°7794 *Código Municipal*, que deroga la Ley N°4574 (anterior Código Municipal), la cual establece que, las municipalidades deben recurrir el procedimiento de licitación pública o remate para traspasar la propiedad a las familias de escasos recursos. Esta Ley básicamente elimina la posibilidad de que las municipalidades desarrollen proyectos de vivienda de interés social debido a que los terrenos municipales que estaban destinados este fin, sólo podían optar por el BFV a través de una donación del terreno al BANHVI, para que el banco fuera el que desarrollara el proyecto. Esto último se fundamenta en el artículo 48 de la Ley N° 7052 (Programa Estado de la Nación, 2005,

p.10).

En ese mismo año se promulga la Ley N° 7933 *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*, la cual nace como respuesta a “la iniciativa de reforma de la Ley de Propiedad Horizontal, en vista de las muchas reformas que debía sufrir esta última, el legislador optó por una Ley completamente nueva, que constituyera un producto más ordenado” (Quesada, 2011, p.14). Esta Ley establece las disposiciones generales para someterse al régimen de condominio aplicable a edificio o a desarrollos habitacionales, comerciales, turísticos, industriales o agrícolas. El artículo 39 de la presente Ley reza:

La figura del condominio de interés social, bajo declaratoria expresa del Banco Hipotecario de la Vivienda. En los condominios de interés social, los complejos habitacionales disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio

Asimismo, la Ley N° 7933 establece que se debe reglamentar lo dispuesto por la Ley. Sin embargo, es hasta el 2005 cuando se promulga el *Reglamento a la Ley Reguladora de la propiedad en condominio* vía Decreto Ejecutivo No.32303-MIVAH-MEIC-TUR, el cual regula las relaciones que se desarrollan en el marco de la convivencia en condominio.

En materia habitacional, el SVAH identificó la necesidad de reglamentar y normar lo referente a la construcción de obras de urbanización y de vivienda, con la finalidad de contar con especificaciones técnicas que uniformaran los criterios de utilización de materiales y las prácticas constructivas que se emplean en el desarrollo de los nuevos proyectos de vivienda y casos individuales, amparados al artículo 59 de la Ley del SFNV.

Este artículo se refiere principalmente a los proyectos que se realizan para atender situaciones de emergencia, casos de familias en extrema necesidad y la erradicación de tugurios. La propuesta de normativa y especificaciones que se elaboró fue consultada con la Cámara Costarricense de Construcción, con el Ministerio de Salud, con constructores y desarrolladores privados y con las entidades autorizadas. Como resultado de este proceso se publicó en la Gaceta No. 52 del 14 de marzo del 2003, la Directriz No.19, denominada *Especificaciones Técnicas y Lineamientos para la Escogencia de Tipologías*

Arquitectónicas para la Construcción de Vivienda y Obras de Urbanización, financiadas con el BFV.

Luego de seis meses de aplicar dicha directriz, se realizó una evaluación que permitió aclarar y precisar sus contenidos, con el fin de desarrollar de mejor forma los proyectos habitacionales. Luego de esta evaluación, se publicó la Directriz N° 27 en La Gaceta N° 175, del 11 de setiembre del 2003, la cual deroga y sustituye la anterior.

En ese marco institucional se decretó en 2003 la Directriz No. 27 *Especificaciones técnicas y lineamientos para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización* en atención al artículo 59 de la *Ley del SFNV Nacional para la Vivienda* (SFNV) que prevé la atención prioritaria para los sectores de la población más empobrecida, siendo necesario establecer parámetros (mínimos) de construcción de proyectos y viviendas de interés social y las urbanizaciones que son construidas con financiamiento proveniente del art. 59 de la Ley 7052.

Esta directriz consigna que el MIVAH, en su condición de ente rector del SVAH, se constituye en el principal responsable de establecer estos parámetros tomando en cuenta especialmente la ubicación geográfica, la población objetivo, los criterios para la selección de terrenos, los criterios para el diseño y la construcción de viviendas y las especificaciones técnicas y normas para la escogencia de cinco tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización.

A continuación, se presenta la tabla N°5 que resume las principales disposiciones que establece la directriz N°27, principalmente aquellas relacionadas con la construcción de proyectos habitacionales de interés social.

Tabla 5

SVAH: Resumen de la Directriz N° 27 Especificaciones técnicas y lineamientos para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización emitida por el MIVAH, 2003.

Directriz N° 27	Descripción
En el artículo 3,	En este artículo se establece que los proyectos habitacionales establece los criterios deben ser desarrollados a baja escala, evitando los

para la selección de terrenos megaproyectos, con un máximo de 200 viviendas por desarrollo. Asimismo, define los criterios idóneos para la selección de los terrenos en los cuales se construirán proyectos habitacionales de interés social como: la ubicación de fuentes de trabajo, la cercanía del sitio de proyecto a centros urbanos, el equipamiento social existente en el sitio, capacidad de ampliación (centros de salud, escuelas, colegios, comercio), el grado de desarrollo urbano o rural de la zona, las rutas y medios de transporte disponibles. Debe prestarse especial atención a la consideración de aspectos de riesgo por tipo de suelo, fallas sísmicas locales, zonas de inundación, peligro de deslizamiento o derrumbe, avalancha y otros. En cuanto a aspectos de salud pública y ambiente, se deberán considerar las condiciones de disposición y tratamiento de desechos sólidos y líquidos, la conducción de aguas pluviales, entre otros aspectos.

En el artículo 4, se definen los criterios para el diseño y la construcción de las viviendas. En este artículo se consigna que el diseño de viviendas debe contemplar las modalidades de horizontal o vertical, sin sobrepasar la cobertura legal permitida del lote donde se asienten, particularmente dentro del GAM, todo en concordancia con las normativas que dicten los planes reguladores donde éstos se encuentran aprobados. En zonas de muy céntrica localización y/o en que se pueda aprovechar la infraestructura existente, resulta de especial interés que se presenten proyectos que incluyan soluciones verticales, considerando el criterio de alta densidad (más de 300 hab./ha) y mediana altura (4 pisos máximo).

En el artículo 5, Criterios para el Diseño y Construcción de las Viviendas Establece que el diseño de vivienda debe contemplar aspectos ambientales, arquitectónicos y climáticos existentes en el sitio del proyecto, a partir de las tipologías definidas por el MIVAH y el CFIA. Estos diseños deberán estar fundamentados en

estudios, hechos por profesionales o laboratorios inscritos en el CFIA, de suelos, de hidrología, de estabilidad de taludes, de percolación y otros, los cuales deberán tener una cobertura y precisión tal que se minimice la ocurrencia de imprevistos en el proceso constructivo.

<p>En el artículo 6, se consignan las características mínimas de infraestructura de urbanización de interés social</p>	<p>En este artículo se indica que los proyectos de vivienda de interés social deberán contar con un mínimo de obras de infraestructura que permita a los usuarios vivir en un lugar con servicios básicos, confortable, seguro y agradable. La infraestructura deberá cumplir con los lineamientos que establezca el INVU y el ente municipal respectivo</p>
---	--

Elaboración propia a partir de la Directriz N°27, 2017

Mientras que en, 2006 se promulgó la Ley N° 8534 *Reforma del artículo 59 de la Ley del SFNV Nacional para la Vivienda, N° 7052, y sus reformas*. Este artículo establece que los proyectos habitacionales de interés social dirigidos a atender a las familias que residen en asentamientos en condición de tugurio y precario, previa autorización de la Junta Directiva del BANHVI, podrá destinar hasta un cuarenta por ciento (40%) de los ingresos anuales del FOSUVI, para subsidiar, mediante las entidades autorizadas del SFNV.

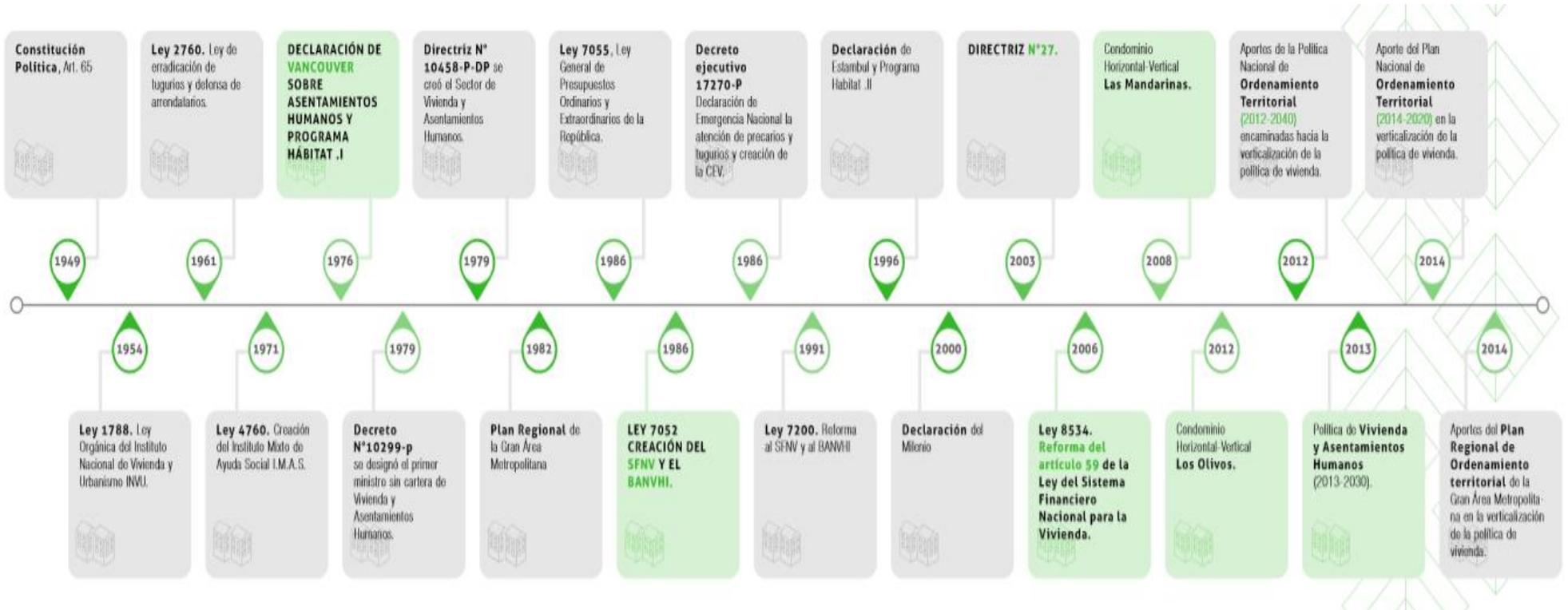
la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos, obras de urbanización, mejoras, construcción de viviendas, en caso de proyectos individuales o colectivos de erradicación de tugurios y asentamientos en precario, localizados en zonas rurales o urbanas, para las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario mínimo y medio de un obrero no especializado de la industria de la construcción o que hayan sido declarados en estado de emergencia. (s.p)

De modo que, con la aplicación del artículo 59 de la Ley N° 7052 que favorece el incremento en un 40% el porcentaje de los recursos financieros anuales destinados para los programas de erradicación de tugurios y asentamientos en precario se constituye en un incentivo para las entidades autorizadas y las empresas desarrollaras.

En otro orden de ideas, evidentemente en la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario ha sido acompañada por diversidad de declaraciones internacionales, decretos, leyes y reglamentos, los cuales se presenta en el siguiente esquema.

Esquema 6

Reconstrucción del componente normativo y jurídico vinculado con la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario.



Fuente: Elaboración propia, 2017

A modo de cierre, se observa que las declaraciones internacionales en materia de vivienda conciben la unidad habitacional como una estructura física ubicada en un asentamiento humano sustentable, integrado, solidario e inclusivo. Sin embargo, el análisis del cuerpo normativo y jurídico a nivel nacional que acompaña la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario no refleja esta preocupación, por el contrario, persiste la tendencia vivendista, enfocada en la construcción de unidades habitacionales. A excepción, de las recientes políticas en materia de vivienda y ordenamiento territorial: PNVAH, PNOT, PLANOT, Plan GAM; oficializadas posterior a la construcción de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos.

Asimismo, dada la ausencia de una política escrita y articulada a nivel nacional dirigida a la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario, la aprobación de leyes y reglamentos en la práctica ha funcionado como la única fuente del desarrollo y ejecución de la política (escrita), pues han demarcado el actuar institucional.

En los siguientes capítulos, se reconstruye el nivel de formulación de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario con el fin de identificar los factores económicos, sociales y políticos-institucionales que mediaron en su definición.



**CAPITULO V: MARCO HISTÓRICO E
INSTITUCIONAL DE LAS ACCIONES
EN MATERIA DE ERRADICACIÓN DE
ASENTAMIENTOS EN CONDICIÓN DE
TUGURIO Y PRECARIOS**

Sistema Financiero Nacional para la Vivienda: origen y desarrollo

Dado los antecedentes en materia jurídica y normativa que acompañan la intervención en los asentamientos en condición de tugurio y precario, se identificó que la creación del SFNV demarca el actuar institucional, debido a que la mayoría de la producción habitacional costarricense se financia con recursos provenientes de dicho Sistema, incluyendo los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical; objeto de análisis en el presente estudio.

Por consiguiente, en la presente investigación se dará especial énfasis a este sistema. En el actual apartado se abordan los principales factores que contribuyeron con la creación del SFNV 1986, porque su creación marca un punto de inflexión en materia habitacional, pues se encuentra alineado con los principios introducidos por el neoliberalismo asociados con el asistencialismo, las prácticas focalizadoras y la descentralización, los cuales delimitan el aparato estatal.

Precisamente estos principios rigen las operaciones del SFNV, y marca la pauta de la producción habitacional de interés social en Costa Rica que distorsiona la noción de derechos, pues constituye a la vivienda como una mercancía.

A partir de lo anterior, en el presente capítulo se abordan de las acciones de atención de la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario en el Gran Área Metropolitana, en un periodo comprendido entre 1986 hasta el 2000.

Para facilitar la comprensión, en este apartado se aborda el periodo histórico (1986-2000), debido a que se considera que las acciones institucionales generadas en ese lapso son antecedentes de la vivienda vertical como opción de interés social para familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precarios.

La crisis económica de la década de los ochentas: el incremento de la demanda de vivienda

En el presente apartado se aborda las causas que contribuyeron con el surgimiento del SFNV en el año 1986. Estos factores se asocian con la crisis capitalista, que alcanzó su punto álgido en el año 1982, y afectó a las economías dependientes como la costarricense. Esto provocó un empobrecimiento generalizado de la clase trabajadora, el incremento de

demanda de vivienda y la proliferación de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM.

A finales de la década de los setenta, la economía costarricense empezó a mostrar signos de debilitamiento asociados con la crisis del modelo de desarrollo cepalino basado en la industrialización sustitutiva de importaciones (1948-1980), altamente dependiente de la economía internacional. Las contradicciones que contribuyeron con el surgimiento de la crisis económica en la década de los ochentas, encuentran su raíz en los desequilibrios de la economía en la crisis petrolera en 1979, la cual aumentó los precios de los bienes de servicios importados como consecuencia del alza en los precios mundiales de los combustibles y de los precios de los hidrocarburos (Rovira, 1987).

Dada la alta dependencia con los precios internacionales del petróleo, en los primeros años de la década de los ochentas la economía costarricense experimentó uno de los momentos más críticos en su historia. En esa época la inflación provocó la devaluación de la moneda, y con ello incrementó el valor de las importaciones, pues la industria requería de importaciones baratas de materias primas, bienes intermedios y de capital para producir.

Por tanto, el encarecimiento de las importaciones perjudicó a la industria, y causó la disminución de las importaciones, que a su vez desencadenó en un aumento de los precios de los bienes, (e.g. productos agrícolas); reduciendo, por consiguiente, el ingreso fiscal y el ingreso de divisas por la exportación de los bienes producidos.

En consecuencia, se produjo una paralización de la producción que derivó en una caída estrepitosa del crecimiento económico, la caída del PIB per cápita, del consumo privado per cápita, la inversión, la producción y el empleo.

Igualmente, la crisis capitalista produjo una extraordinaria elevación de las tasas internacionales de interés, lo cual encareció el crédito externo (en relación con las políticas anti inflacionistas de los países centrales buscando un control de la oferta monetaria), el descenso del ingreso neto de capitales y transferencias de recursos a la región y el encarecimiento de la deuda externa (Fernández, 1995). El aumento de los intereses de la deuda externa debido a la elevación de las tasas de cambio monetario (depreciaciones y devaluaciones) y al alza de los intereses bancarios pertenecientes a los organismos financieros internacionales, provocó un ascenso dramático del costo de la deuda pública.

Ante el excesivo endeudamiento y del aumento de la deuda pública, el gobierno de turno Carazo Odio (1978-1982) optó por aplicar medidas antipopulares asociadas con la disminución de la inversión pública. En la administración Carazo Odio (1978-1982) se levantó como política económica el endeudamiento a corto plazo con intereses que alcanzaron cifras inauditas con el propósito de mantener la liquidez internacional y contener la inflación. Sin embargo, estas medidas generaron un efecto adverso porque provocaron el incremento dramático de la deuda, la cual obligó a un mayor endeudamiento, principalmente porque el país destinaba la mayoría de los recursos provenientes de la deuda externa al financiamiento de las altas importaciones de bienes de consumo costarricense. En consecuencia, se produjo una des-incentivación del ahorro y un aumento del consumo interno ante la depreciación del colón frente al dólar, lo cual afectó las importaciones.

En 1981, bajo el mandato de Carazo Odio (1978-1982) el país declaró la moratoria a la deuda externa, interrumpiendo los flujos de financiamiento y rompiendo las relaciones con los organismos financieros internacionales.¹² Esta declaratoria de moratoria a la deuda externa provocó severas consecuencias, particularmente para el Sector Público, pues se había convertido en una fuente de financiamiento para el aparato estatal. Este desfinanciamiento de las arcas públicas obligó, en el contexto de una crisis económica y fiscal, a reducir significativamente el gasto público, lo cual afectó al sector institucional, en términos de calidad y cantidad.

Las instituciones se vieron obligadas a recortar el presupuesto de los programas que ejecutaban, lo que se tradujo en unos pocos casos en pérdida de cobertura, y deterioro en la calidad de muchos. Además, se redujeron sustancialmente las inversiones: se dejaron de construir nuevas edificaciones y de comprar nuevos equipos, e inclusive no se repararon equipos básicos y obras de infraestructura se deterioraron por no recibir el mantenimiento mínimo. (Sauma y Trejos, 1982, p.344)

De modo que, con la declaración de la moratoria de deuda externa y la interrupción de inyecciones de capital a la inversión pública provocaron que el sector público experimentó una importante disminución financiera, y en consecuencia una reducción de la calidad de la

¹² En 1982 la deuda externa pública se triplicó en comparación con el promedio anual de endeudamiento para el periodo 1976-1979, principalmente por la política económica que implementó la gestión presidencial. (Rovira, 1987, p.45)

atención brindada. Evidentemente, como consecuencia de la disminución del empleo, del encarecimiento de los bienes y servicios, y de la reducción de los servicios públicos a causa de la contracción del gasto público, ocasionó que la capacidad adquisitiva de la mayoría de la clase trabajadora se mermara, y con ello el consumo. Sauma y Trejos (1982) señalan que en ese periodo histórico se produjo “una pérdida del poder adquisitivo de los salarios del orden del 10% anual en promedio para los años del período. Los precios más que se duplicaron” (p.338).

Esta combinación de factores causó un empobrecimiento generalizado en la clase trabajadora, a tal punto que, las familias pertenecientes a los sectores medios experimentaron un proceso de empobrecimiento (Molina y Palmer, 2002). A propósito de lo anterior, Román (2013) explica que este periodo se caracteriza por un empobrecimiento de la población a niveles sin precedentes que superan el 50%.

Evidentemente, la crisis capitalista de la década de los ochentas provocó un desbalance en los mercados mundiales, afectando primordialmente a las economías dependientes, las cuales experimentaron la caída estrepitosa del desempleo, la disminución de las exportaciones, el aumento del déficit fiscal, una inestabilidad cambiaria, la inflación, el debilitamiento de la actividad productiva y el deterioro del ingreso real.

Esta crisis colocó en “aprietos” a los gobiernos costarricenses de turno que aplicaron una serie de medidas antipopulares y anti-obreras para cumplir con el pago de la deuda externa, que trajeron consigo un mayor empobrecimiento de la clase trabajadora, que la estaba “pasando mal” con la crisis. Sin embargo, cuando ese “remedio” no funcionó, el gobierno Carazo Odio (1978-1982) declaró moratoria de la deuda externa, lo cual provocó que los organismos financieros sancionaran al país, mediante la prohibición de empréstitos. En consecuencia, se produjo un aumento del desfinanciamiento del aparato estatal materializado en la disminución de la cantidad y calidad de los servicios ofrecidos, los cuales habían experimentado un aumento en su demanda, debido al empobrecimiento generalizado.

En el apartado siguiente se aborda otro factor que influyó en el origen del SFNV vinculado con la intensificación de los flujos migratorios del campo a ciudad en la década de los ochentas que propició un crecimiento demográfico en la región urbana del país.

Aceleramiento del crecimiento demográfico como un factor que propició el incremento de la demanda de vivienda.

Dado que, en la década de los ochentas, se aceleró el crecimiento demográfico debido a que se aplicaron medidas de ajuste estructural con el propósito de introducir un proceso de modernización productiva, el cual redujo drásticamente los niveles de protección al productor nacional y que también propició una homogenización del régimen de incentivos a la producción para estimular las exportaciones (Barquero, 2011).

Este proceso incentivó el incremento de las corrientes migratorias rural-urbana, que resultó en el aumento de las tasas demográficas en la GAM, dada la reducción de la mortalidad, el inicio del descenso de la fecundidad y “el crecimiento vegetativo de la población urbana propiamente dicha” (Posas, 2000, p. 504). El vertiginoso crecimiento de los flujos migratorios en la GAM también se encuentra asociado con las migraciones producto de la crisis económica y de las guerras regionales que durante la década de los setentas y ochentas atravesaron países como El Salvador, Nicaragua y Guatemala.

Este fuerte proceso de migración interna, sumado al crecimiento vegetativo de la población urbana propiamente dicha, condujo hacia una concentración de la población urbana. A tal punto que en 1984 la GAM albergaba a 1.236.987 personas que representa un 51,18% de la población total. Mientras que, en 2000 en la GAM habitaban 2.011.622 personas en la GAM, que se constituye en el 52,79% de la población total. En cuanto al AMSJ, en ambos periodos, registró un 29% del total de la población. A continuación, se presenta una tabla N°6 que muestra la evolución demográfica en el país a nivel general y las áreas urbanas.

Tabla 6*Evolución demográfica de Costa Rica, la GAM y el AMSJ 1984-2000*

Variable (Año 2000)	Costa Rica		Gran Área Metropolitana		Área Metropolitana de San José	
	1984	2000	1984	2000	1984	2000
Superficie (km ²)	51.280,90	51.280,90	1.967	1.967	305,87	305,87
Población	2.416.809	3.810.179	1.236.987	2.011.622	722.846	1.108.535

Fuente: Elaboración propia con datos del INEC.

Dado que, desde en la segunda mitad del siglo XX, se transformó la economía regional, trasladándose de una base cafetalera a una producción industrial y de servicios; dando como resultado que las actividades económicas se concentraran en la GAM y a su vez se desestimulará los oficios agropecuarios tradicionales. En consecuencia, se produjo un aumento de los flujos migratorios de campo a ciudad, influenciados por las promesas de desarrollo y bienestar de la incipiente industria de servicios (Sánchez, 2014; Sáenz; Ruiz; Arce; Alonso y Fernández, 2007).

A raíz de lo anterior, las ciudades se convirtieron en polos de atracción industriales, comerciales y sociales que propicio que la mayoría de la población se concentrará en la región urbana; sin embargo, las ciudades que componen la GAM no se encontraban debidamente equipadas a nivel urbano para dar respuesta a la necesidad habitacional.

En la GAM, la mayoría de las familias, incluyendo a los sectores medios, se encontraban impedidas para pagar los elevados alquileres de vivienda y las altas tasas de intereses para acceder a una vivienda propia, debido a la incongruencia entre el nivel de los precios y los ingresos familiares.

Lo anterior se vincula con que las y los campesinos que se vieron forzados a migrar hacia los centros urbanos en busca de fuentes de trabajo; enfrentaron que “no estaban preparados para laborar en la industria, en el comercio o en el servicio público, por lo cual tenían que aceptar una baja remuneración” (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.60). Dado el encarecimiento de los bienes y servicios y la desvalorización del salario, las posibilidades de acceso a la vivienda se redujeron sustancialmente, principalmente porque en ese periodo el acceso a la vivienda se había incrementado cuatro veces más en comparación con los años setentas.

Por consiguiente, “el 80% de las familias costarricenses no disponía de los ingresos familiares suficientes para aspirar a una solución de vivienda” (Álvarez et al, 1989, p. 101). De modo que, la mayoría de las familias más empobrecidas, no calificaban para ninguna de las soluciones habitacionales que ofrecía el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, porque por sus recursos no eran sujetos de crédito (Gutiérrez y Calvo, 1991).

Asimismo, el proceso inflacionario impactó gravemente el ramo de la construcción, pues aumentó los costos de construcción incluidos los rubros de materiales y mano de obra (Gutiérrez y Calvo, 1991). Esto provocó que la oferta por parte del Sector Privado disminuyera de forma abrupta, y, por consiguiente, se encareciera la solución habitacional, principalmente porque en esa época el valor de los terrenos variaba constantemente.

El precio de la tierra incidía directamente sobre las obras terminadas y por lógica, dicho valor se trasladaba al de cada solución de vivienda. Esta situación encarecía el producto y limitaba las posibilidades de obtención de la vivienda, por parte de las familias de recursos limitados. (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.56)

Al igual que, los agentes privados el Sector Público enfrentó limitaciones para construir unidades habitacionales, no sólo aquellas vinculadas con el encarecimiento de los materiales de construcción y los suelo urbanos para urbanización, sino que también contó con el agravante que experimentó una insuficiencia en la oferta de servicios estatales “concretamente, los de agua potable, transporte, evacuación de aguas negras y pluviales, en mayor grado, limitaban la oferta de vivienda, toda vez que no podía desligarse el concepto de “vivienda”, de los servicios públicos mínimos vitales” (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.56).

De modo que, el ascenso de la demanda de vivienda como resultado de los masivos flujos migratorios y de la deuda de los centros urbanos en materia de equipamiento urbano y habitacional. Igualmente, la incapacidad de los agentes privados y públicos para ofrecer viviendas que se ajusten a las posibilidades económicas de las familias, o producir acorde a la demanda expresada, máxime que la mayoría enfrentaban escenarios de pobreza y en otros casos miseria; además del aumento en el valor monetario de la vivienda, provocaron que muchísimas familias a finales de la década de los setentas e inicios de la década de los ochentas vieran reducidas las posibilidades para satisfacer su necesidad de vivienda, , lo cual propició el aumento de la presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario en las áreas urbanas. Asimismo, las familias más empobrecidas no sólo optaron por ubicarse en asentamientos en condición de tugurio y precario, sino que también engrosaron sus filas, núcleos familiares pertenecientes a los sectores medios imposibilitados para pagar el alquiler de la vivienda.

La crisis capitalista en los ochentas: El incremento de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM y la organización popular.

En el marco de la crisis capitalista que repercutió con mayor contundencia en la clase trabajadora, porque les condujo a escenarios de miseria y hambre. La agudización de las condiciones materiales de existencia aceleró la conformación de asentamientos en condición de tugurio y precario en las regiones urbanas, principalmente el AMSJ debido a que muchas familias empobrecidas migraron del campo a la ciudad en busca de fuentes de trabajo que les posibilitarán mejorar su condición económica.

[...] provocó una rápida migración campo-ciudad, en busca de mejor condición económica. Se dieron grandes cambios en las estructuras sociales de las diferentes regiones del país, dándose un gran advenimiento de masas de obreros campesinos que se instalaban en asentamientos humanos desprovistos de servicios. Constituían poblaciones que precisaban de un hogar, escuela, asistencia médica, recreación. No contaban siquiera con los servicios básicos de agua, luz, letrinas, etc. Hasta que las instituciones pertinentes (AYA, ICE, entre otras) les asistían. (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.59)

Sin embargo, la mayoría de las fuentes de trabajo ofrecía puestos laborales con bajas remuneraciones y pésimas condiciones laborales, que la clase trabajadora se vio forzada a

aceptar. Las bajas remuneraciones y el encarecimiento de los bienes y servicios debido a la desvalorización de la moneda costarricense, provocaron que la satisfacción de las necesidades básicas se convirtiera en misión imposible. En consecuencia, se produjo un aumento de la demanda de servicios estatales como salud, educación y vivienda; sin embargo, el desfinanciamiento del Estado ocasionó una disminución de la calidad y cantidad de servicios estatales ofrecidos, a tal punto que el Estado no logró atender la demanda creciente.

La disminución de la inversión social contribuyó con la paralización de los proyectos habitacionales dirigidos a las familias más empobrecidas debido al desmantelamiento del aparato estatal (Badilla y Cerdas, 2013). Ante la disminución de la inversión social y oferta de servicios estatales se produjo un descontento generalizado, el cual se tradujo en el incremento de las figuras organizativas, principalmente de los comités pro vivienda (Franceschi, 1995), los cuales inicialmente no estaban vinculados con recuperaciones de tierra de ociosa, sino que más bien, sino que estaban integrados por personas pertenecientes a la clase media imposibilitadas para pagar su alquiler. Sin embargo, conforme avanzó la crisis capitalista, más familias se sumaron a los asentamientos en condición de tugurio y precario como una estrategia de sobrevivencia, pero también como una forma de presión al Estado.

Román (2013) comenta que esta ola de invasiones, especialmente en el área urbana, se constituye en la segunda forma de tugurización/precarización que ha experimentado el país.

Estos, en general, se conforman de familias que la crisis precipita a la pobreza y, usualmente, no son capaces de sostener el pago del alquiler de una casa. Ello hace que integren sectores medios-medios y medios bajos relegados por la crisis, lo que les concede un alto grado de organización y beligerancia, que se traduce en una enorme capacidad de movilización. [...] Consecuentemente, a la llegada de la crisis en la mayor parte de las ciudades del país, pero, sobre en aquellas ubicadas en la Gran Área Metropolitana, en un periodo relativamente corto miles de familias optan por ocupar terrenos en condición precaria, muchos de ellos localizados en puntos muy visibles del espacio urbano. (Román, 2013, p.113)

De acuerdo con Badilla y Cerdas (2013) las invasiones a los predios urbanos, de fines de la década de 1970 y principios de los años ochenta, surgieron como efecto de un acelerado proceso de deterioro de las condiciones de vida de sectores medio y bajo de la población, a raíz de la crisis económica.

La situación pone al descubierto las limitaciones coyunturales del Estado para poder responder a la demanda de vivienda, ante lo cual los sectores sociales necesitados se organizan mediante grupos de vivienda recurriendo a la toma de lotes vacíos. Estas unidades organizativas van encontrando formas de articulación con mayor capacidad de presión, dando lugar a los llamados “frentes de vivienda”. (Badilla y Cerdas, 2013, p.126)

Este proceso de organización popular se aceleró a medida que transcurrió la década de los ochentas, pues los comités de vivienda dispersos a nivel geográfico, se fortalecieron a nivel organizativo, y se agruparon en espacios de coordinación política, conocidos como Frentes de Lucha por Vivienda que “en general, ejercían presión para objetivos puntuales y específicos (consecución de una partida específica de algún diputado para comprar un terreno, invadir un terreno, etc.” (Morgan, 2001, p.8). Dicho proceso de organización popular se tradujo en la conformación de numerosos comités dedicados a la ocupación informal como estrategia de demanda de solución habitacional, a tal punto, que en esa época cerca del 10% de la población se encontraba adherida a estos comités (Badilla y Cerdas, 2013).

La primera organización que centralizó dichos espacios, particularmente aquellos ubicados en la Meseta Central, fue la Coordinadora de Lucha por Vivienda Digna (COPAN), fundado en noviembre de 1980; “como resultado de la iniciativa de la Organización Socialistas de los Trabajadores (OST), partido de orientación trotskista, que desde 1978 venía participando en la organización de varios comités de vivienda localizados en los barrios del sur de la capital” (Badilla y Cerdas, 2013, p.126-127).

En ese entonces el Partido Liberación Nacional (PLN) construyó su propia estructura de comités de vivienda, conocida como el Frente Democrático de la Vivienda (FDV) en 1981, “con el propósito de presionar al gobierno de Rodrigo Carazo Odio, rival de ese partido, en la búsqueda de soluciones habitacionales para las familias de escasos recursos y así evitar

que la lucha por vivienda fuera capitalizada por COPAN” (Badilla y Cerdas, 2013, p.126-127). Esta coordinadora adquirió mayor protagonismo en materia de lucha por vivienda para contrarrestar estos esfuerzos en medio de contexto político altamente revolucionario a nivel Centroamericano.

Desde la mirada liberacionista, el problema de vivienda se visualizó como “un peligro potencial” que amenazaba la estabilidad del régimen democrático liberal de Costa Rica, debido a que estos procesos organizativos estaban siendo liderados por una agrupación de izquierda en un contexto revolucionario a nivel centroamericano. Badilla y Cerdas (2013) señalan que, a finales de los setentas e inicios de los ochentas, surgieron muchos Comités de Vivienda, que optaron por utilizar métodos históricamente atribuidos a las organizaciones de izquierda, los cuales “oscilaron entre frecuentes manifestaciones públicas y bloqueos en las vías públicas, así como algunas cuantas tomas de edificios públicos, retención de altos funcionarios del gobierno y huelgas de hambre” (Badilla y Cerdas, 2013, p.126).

Este proceso de recuperación de tierras ociosas se intensificó a finales de la administración Monge Álvarez (1982-1986), pese a que la economía a nivel internacional se estabilizó, y que la economía costarricense mostraba signos de aparente recuperación, dando como resultado el surgimiento de un asentamientos en condición de tugurio y precario-tugurioso concentrados en la GAM, especialmente en el sector sur conocidos como: los Cuadros de Goicoechea, los Guido en Desamparados y Finca San Pedro en Pavas entre otros.

Durante este periodo presidencial el gobierno Monge Álvarez (1982-1986) participó activamente en la conformación de los asentamientos en condición de tugurio y precario y/o tugurios, principalmente en el área urbana, como una medida para contener el ascenso de la efervescencia popular. Este proceso se gestó en complicidad con el FDV, y consistió en coordinar invasiones a terrenos públicos, sobre las cuales el FDV negociaba (previamente) que no se produjera un desalojo y, más bien, que estas sirvan de base a un proyecto de vivienda (Román, 2013). Esto “aprovechándose del hecho que, con su partido en el gobierno, se podía hacer esto con relativa impunidad” (Morgan, 2001, p.8).

Igualmente, este proceso se fundamentó en una acción concertada entre el Estado y el FDV que permite la reubicación o consolidación de asentamiento, en terrenos del Estado. Esta estrategia propició la “concentración de grandes contingentes de familias demandantes de viviendas en fincas en la periferia de la ciudad, con el objetivo de desarrollar proyectos de vivienda” (Román, 2013, p.126).

A partir de 1986, con la promulgación de la Ley N° 7052 de creación del SFNV y el BANVHI se abrió un periodo de tuguización/precarización por acción de grupos organizados y controlados por el Estado se constituyen en la tercera ola de invasiones, en otras palabras, en una forma de “institucionalización de la precarización-tuguización”. En concordancia con lo anterior, Gutiérrez y Calvo (1991) señalan que las invasiones en distintas regiones del país se gestaron:

[...] a vista y paciencia de las autoridades de vivienda, pues en alguna forma, había complacencia por parte del Ministro del ramo, Fernando Zumbado. Su intervención más bien era para sostenerlos en los terrenos invadidos o en precario y facilita el financiamiento para adquirir o expropiar el inmueble y construirles, en muchos casos con ayuda mutua y la asistencia técnica de las instituciones del Sector Vivienda designados para tal fin. (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.185)

Este proceso de invasiones en las áreas urbanas se extendió hasta el año 1985, y se incrementó cuando en campaña electoral, Oscar Arias, candidato del PLN, prometió la construcción de 80.000 viviendas para los sectores más empobrecidos; promesa que se tradujo en el apoyo masivo por parte de los comités de vivienda, organizados por su propio partido, e inclusive de los comités pro vivienda organizados por el COPAN (adversario político en materia de vivienda). Morgan (2001) afirma que:

La expectativa despertada por las promesas de campaña, combinada con el afán de los dirigentes de las diferentes tendencias del PLN de sacar ventaja, provocó el desencadenamiento, entre marzo y mayo de 1986, de las mayores invasiones precarias en terrenos urbanos de la historia de Costa Rica. (p. 11)

En consecuencia, este proceso ocasionó “la proliferación de asentamientos de tugurios en la periferia de las ciudades, ejerciendo presión ante las instituciones involucradas y de esta manera solicitar una de las 80000 viviendas prometidas en campaña por el gobierno

actual” (Chamorro et al, 1988, p.51). Dada la presión popular y la ausencia de una estructura institucional para la ejecución de la promesa electoral, contribuyó con el surgimiento del SFNV. Si bien es cierto, “que ya existían dos instituciones dedicadas a esta problemática: INVU e IMAS; también es cierto que estas dos entidades en el transcurso de su gestión no habían cubierto un programa habitacional de grandes dimensiones en un corto periodo” (Chaves y Alfaro, 1990, p.106).

Igualmente, Costa Rica se adhirió a la Declaración de Vancouver sobre los asentamientos humanos y el Programa Hábitat I celebrado en 1976, lo cual influyó en la creación del MIVAH, el cual incorporó los dos grandes ejes de la agenda: vivienda adecuada para todos y asentamientos humanos sostenibles, participativos e igualitarios. Esta influencia se convierte en uno de los factores determinantes que inciden en la creación del SFNV, con el propósito de cumplir con los compromisos establecidos por el Programa Habitar, en cuanto a la producción de viviendas para todos (J, Román, comunicación personal 06 de octubre del 2017).

A partir de esta realidad, en el año 1986 en la primera administración Arias Sánchez se promulgó la Ley N°7052 que creó el SFNV y el BANVHI como instancias financieras que canalizan los recursos económicos hacia los sectores tradicionalmente marginados del mercado formal de la vivienda para multiplicar el potencial productivo del país en materia de vivienda. Esto se evidencia en el artículo primero, de la Ley 7052 que establece que el SFNV debe captar recursos para el financiamiento mediante el fomento del “ahorro y la inversión nacional y extranjera, con el fin de recaudar recursos financieros para procurar la solución del problema habitacional existente en el país, incluido el aspecto de los servicios” (Artículo 1, Ley 7052).

De esta forma, a partir de la captación de recursos financieros, el SFNV desarrolló mecanismos necesarios para crear un subsidio directo sobre el costo de la vivienda, y convertir en demanda efectiva a familias más empobrecidas, con el propósito de que la población logre acceder al financiamiento (Chaves y Alfaro, 1990). De modo que, el SFNV se constituyó en una medida estatal para equilibrar el desbalance entre la oferta y la demanda de vivienda, principalmente para favorecer la producción habitacional de forma masiva y así atender el rezago en la atención de la demanda de vivienda.

A modo de cierre, la creación del SFNV es resultado de una serie de procesos políticos, sociales y económicos mediatizados por la crisis capitalista. La creación del SFNV se enmarca en un contexto que introduce un nuevo marco estatal e institucional a causa del agotamiento del Estado Benefactor y de la mirada política e ideológica hacia el Estado Neoliberal.

Con la creación del SFNV se transforma del SVAH, porque se redefinieron las funciones del IMAS y del INVU, debido a que, en la década de los ochentas, el IMAS se enfocó en el desarrollo de procesos auto constructivo a través de la implementación del programa habitacional, conocido como “Plan Oscar”. Este programa se concentró en las zonas rurales del país. Mientras que, en esa época, el INVU se concentró en la construcción de viviendas de interés social, especialmente en el área urbana.

En la sección siguiente se desarrolla brevemente un análisis de la estructura del SFNV con el fin de conocer su dinámica.

La creación del SFNV como una estrategia de la oferta de vivienda en el marco de la introducción del neoliberalismo

En el marco del agotamiento del Estado desarrollista-benefactor que introduce los principios neoliberales que impulsa un ajuste estructural, el cual implica el reordenamiento de las funciones del Estado y la privatización de las empresas estatales, surge el SFNV y el BANVHI en 1986 cuando se promulga la Ley N°7052.

La creación del SFNV y del BANVHI introdujo un proceso de reordenamiento del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos que transformó el paradigma de las políticas públicas en materia de vivienda, pues previo a su constitución, el desarrollo habitacional había sostenido un modelo mucho más centralizado, el cual consistió en que el Estado, especialmente el INVU y el IMAS,¹³ asumieran gestiones en calidad de financiador,

¹³ El INVU como el IMAS se encontraban inscritas dentro del marco estatal de atención en materia de vivienda. Principalmente porque el INVU, en su Ley orgánica, se le adjudicó la potestad de erradicar los tugurios, función que se mantiene en la actualidad. Mientras que, el IMAS sostenía como actividad la erradicación de la pobreza, la cual se encuentra mediatizada –en algunos casos– por escenarios de precariedad habitacional. Al igual que, las municipalidades, mediante la Ley 4574 y la Ley 6282 (reforma al artículo 4.4 del Código Municipal), las cuales contaban con competencia para desarrollar proyectos de vivienda, comprar terrenos y venderlos con facilidades de pago para las personas subsidiadas, previo a la autorización previa de la Contraloría General de

diseñador, implementador y supervisor. Sin embargo, con el surgimiento del SFNV este modelo de desarrollo habitacional sufrió cambios sustanciales porque se introdujo la participación de las entidades autorizadas, en su mayoría integrado por agentes privados (Bancos, Fundaciones, Cooperativas, etc.) y civiles (ONG), en el proceso de diseño e implementación del proceso habitacional.

Y no es el Estado el que se va a encargar de producir, de construir las casas de los sectores de menores ingresos. Su función se circunscribe a brindarle condiciones a estos sectores para que puedan “salir” al mercado a comprar su solución habitacional. Por lo tanto, se requiere que las familias cuenten con los recursos para poder pagar el valor de mercado de la vivienda (FUPROVI, 2009, p.8)

De modo que, con la creación del SFNV, el Estado en materia habitacional, únicamente se concentra en la gestión, distribución y fiscalización de los fondos financieros destinados para la construcción de viviendas. Es evidente que este SFNV reproduce los principales postulados ideológicos neoliberales porque reduce la actuación estatal a la normación, a la planificación, a la financiación y a la supervisión de la producción habitacional, porque traslada la ejecución a la empresa privada y/o a la sociedad civil. Acorde con lo anterior, Roa (2012) explica que la principal consecuencia del modelo neoliberal sobre la provisión de vivienda urbana es la delegación a la empresa privada de la construcción y venta de los proyectos habitacionales, impidiendo con esto el retorno de la totalidad de los recursos invertidos al Estado para la adecuación de los terrenos y la construcción de equipamientos de servicios.

Aunque la introducción del Estado Neoliberal inicia con la aplicación del PAE I (1985), el proceso de reforma costarricense se intensifica enérgicamente con el PAE II (1989) y el PAE III (1999). De modo que, el surgimiento del SFNV coincide con la fase de Reforma del Estado Benefactor, en la cual se implementó un proceso de privatización, pues involucró a las entidades autorizadas y agencias constructoras (agentes ajenos al Estado) en el proceso de producción de viviendas y reorientó los recursos financieros hacia la empresa privada. Es decir, a estas empresas se les otorgó la potestad de administrar los bienes y los

la República. (Undécimo Informe sobre el Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible, p.9)

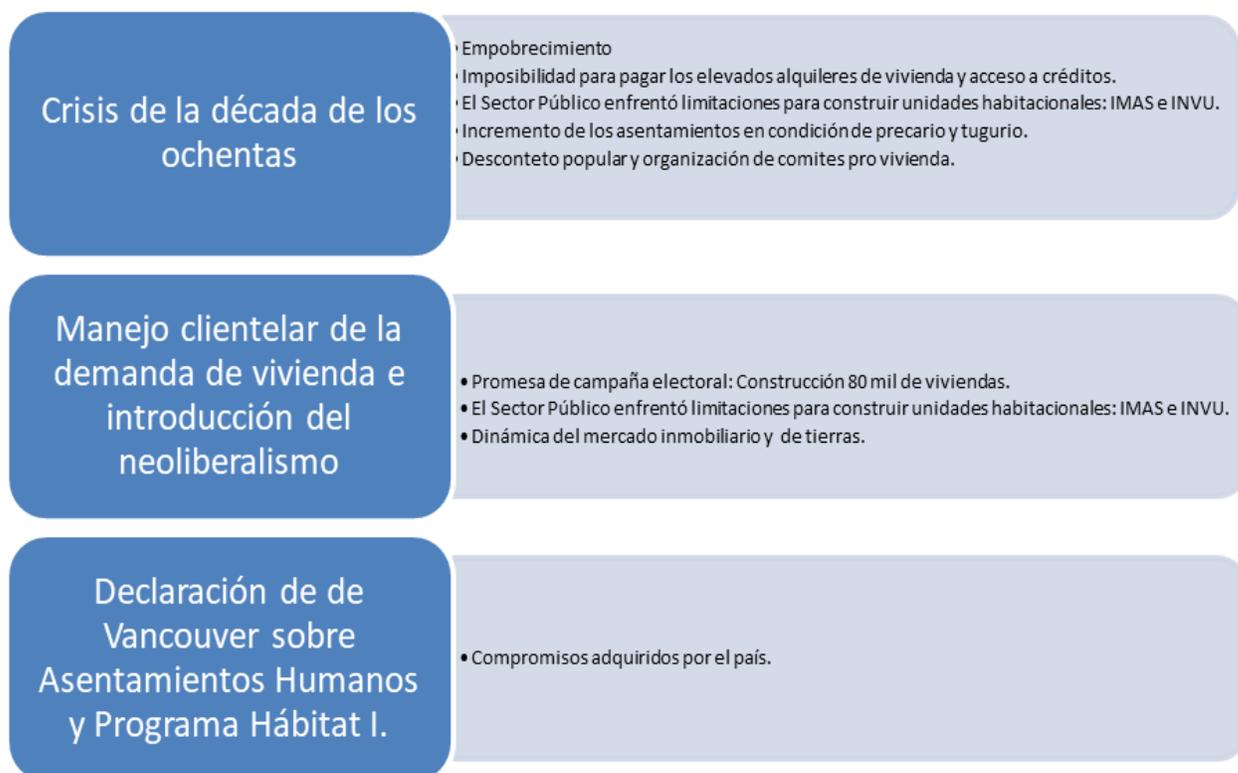
servicios públicos, sin tener que transferir dichos activos. A este proceso se le conoce como privatización parcial porque implica que el Estado compra servicios a una empresa privada, y opera en un escenario con pocas o nulas restricciones, se liberan los precios y las tasas de interés y se elimina cualquier mecanismo de control sobre las inversiones que el Estado financia, pero cuyos réditos son privados (Posas, 2000).

De modo que, con el surgimiento del SFNV se dio un paso firme hacia la inclusión del mercado (inmobiliario y constructor) al proceso de producción habitacional, lo cual estimuló la participación de la empresa privada, destinando recursos económicos en cantidades antes no disponibles para el financiamiento interno, principalmente porque previo a la creación del SFNV, el mercado financiero para el desarrollo inmobiliario se desenvolvía bajo una dinámica poco regular debido a la ausencia de recursos y al crecimiento de las tasas de interés de los créditos para vivienda (Mora y Solano, 1994).

Cabe mencionar que, la introducción de la ideología neoliberal cuestiona el papel del Estado en términos generales, sin embargo, se concentra primordialmente en la inversión social destinada a la atención de las necesidades básicas de la clase trabajadora. Razón por la cual, plantea reducir el gasto público, lo cual implicó el desfinanciamiento de programas y servicios sociales. Sin embargo, esta crítica no se materializa cuando se trata de financiar a empresas privadas (pertenecientes al mercado), porque el neoliberalismo apunta a que los recursos utilizados para financiar la inversión social deben reorientarse hacia el mercado con el propósito de aumentar las ganancias. Es precisamente este el espíritu que encierra la creación del SFNV. En el esquema N°7 se indica los principales factores económicos, sociales y político-institucionales que contribuyeron con el surgimiento del SFNV.

Esquema 7

Factores económicos, sociales y político-institucionales que contribuyeron con la creación del SFNV



Fuente: Elaboración propia, 2017.

A modo de cierre, con el SFNV se descentraliza el proceso de producción habitacional debido a que las entidades autorizadas encargadas de tramitar, diseñar e implementar la solicitud de subsidio de vivienda se multiplican a nivel nacional. Asimismo, se privatiza la política habitacional, en tanto se suman agentes privados en el proceso de producción de vivienda financiado mayoritariamente con presupuesto público, Esto determina la lógica y fines que prevalecen en este campo, porque media los intereses mercantiles.

En la siguiente sección se aborda la estructura del SFNV, cuya organización refleja lo anteriormente analizado.

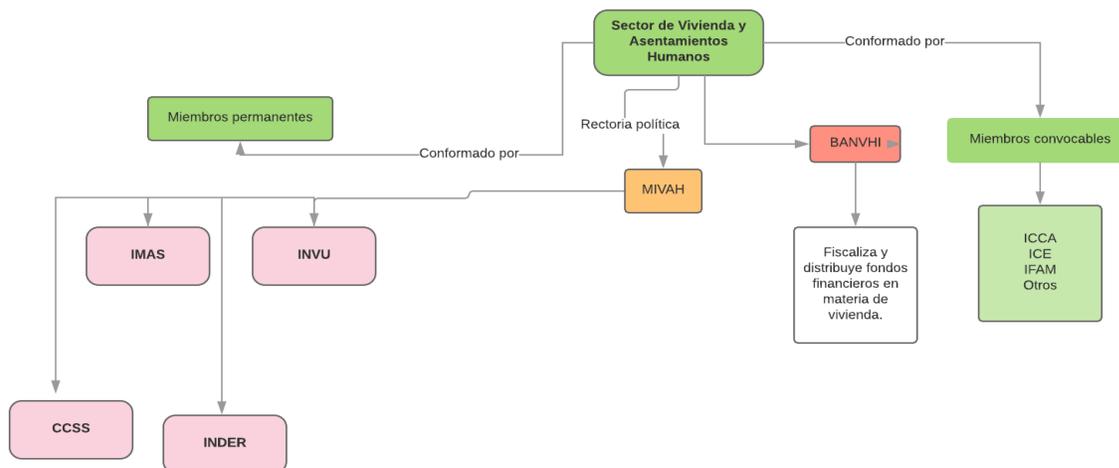
Estructura del SFNV.

El SVAH se creó en 1979, con el propósito de concentrar los esfuerzos de distintas instituciones públicas bajo una única rectoría. Actualmente el Sector está conformado por

diversas instituciones públicas, que juegan un rol de suma importancia, el siguiente esquema N°8 ilustra parte de las instituciones que conforman el sector.

Esquema 8

Esquema del Sector De Vivienda y Asentamientos Humanos



Fuente: Elaboración propia, 2017.

En el esquema N°8 se presentan los **miembros permanentes del SVAH**, que se constituye en aquellas entidades públicas, que por sus competencias institucionales participan activamente en el proceso de solución habitacional. Mientras que las **entidades convocables**, dada sus funciones participan en momentos puntuales del proceso de asignación de vivienda.

En este marco del SVAH se encuentra el SFNV y el BANHVI. Ambas entidades se crearon en 1986 cuando se promulgo la Ley N°7052. El BANVHI asume un rol de rectoría, supervisa y gestiona el SFNV un instrumento financiero para estimular la producción de viviendas (artículo 2, Ley N°7052).

Dado el perfil financiero del Sistema en mención, forma parte del SFNV, y “se encuentra bajo la supervisión de la Auditoría General de Entidades Financieras y es fiscalizada por la Contraloría de la República.”¹⁴ (Román, 2013, p.85) Igualmente, debido a

¹⁴ En la Ley 7107 “Ley de Modernización del SFNV de la República” en el artículo 124 se crea la Auditoría General de Entidades Financieras (AGEF), la cual es un órgano de desconcentración máxima adscrito al Banco Central de Costa Rica, que tiene como potestad la fiscalización del funcionamiento de todos los bancos, incluidos el Banco Central de Costa Rica, las

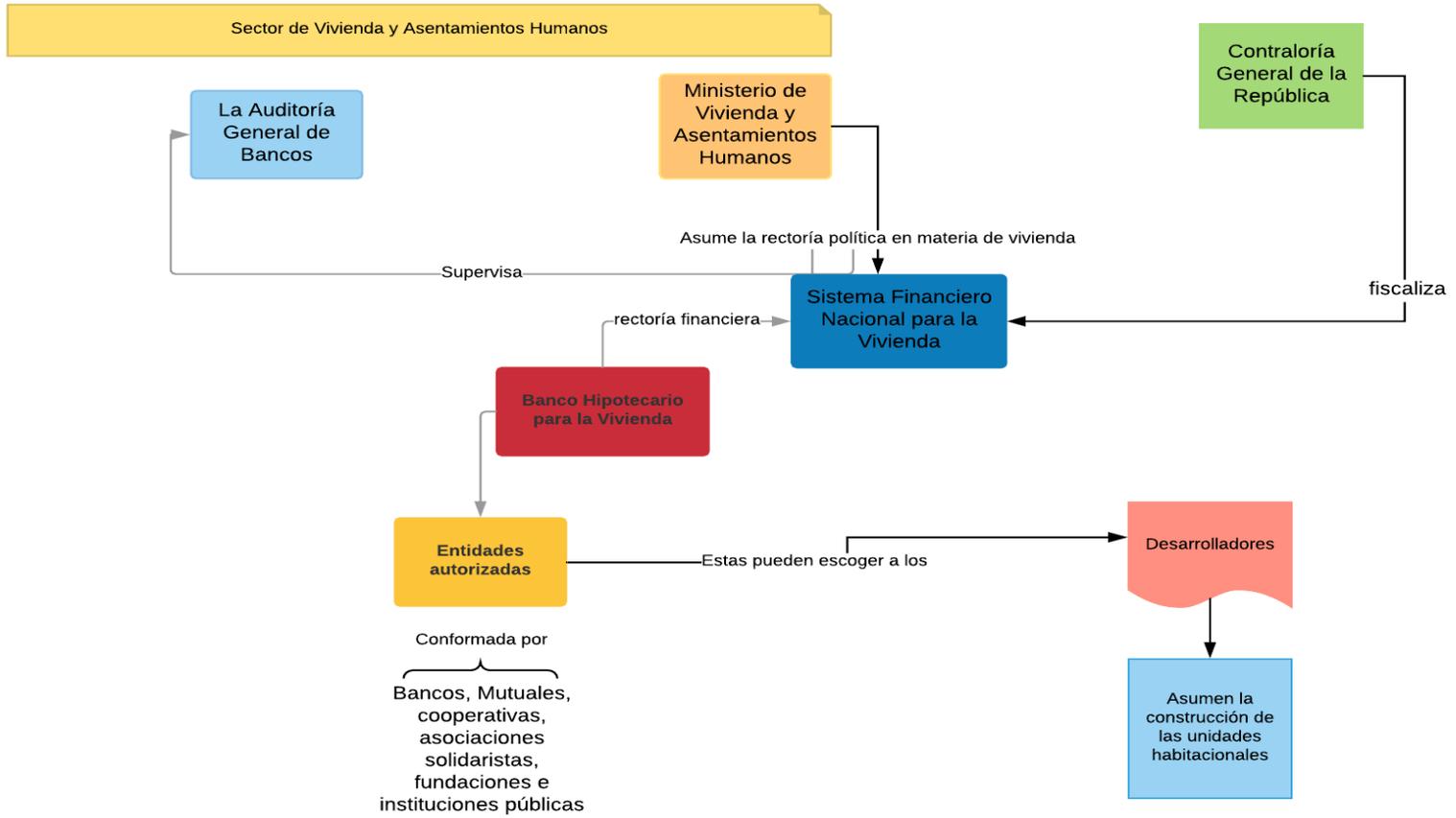
su carácter financiero, este Sistema es fiscalizado por la Superintendencia General de las Entidades Financieras (SUGEF).¹⁵ Seguidamente, se presenta un el esquema N° 9 del SFNV

sociedades financieras de carácter no bancario y las demás entidades públicas o privadas, independientemente de su naturaleza jurídica, que operen habitualmente, en forma directa o indirecta, en actividades de intermediación entre la oferta y la demanda de recursos financieros, o en la prestación de otros servicios bancarios. (Artículo 124, Ley 7107)

¹⁵ Esta entidad tiene como propósito velar por la estabilidad, la solidez y el funcionamiento eficiente del SFNV nacional, con estricto apego a las disposiciones legales y reglamentarias y de conformidad con las normas, directrices y resoluciones que dicte la propia institución, todo en salvaguarda del interés de la colectividad. De acuerdo con su página web oficial. Consultar en

Esquema 9

Esquema de la estructura del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV)



Fuente: Elaboración propia, 2017

A partir de la figura anterior, se demuestra que el BANVHI se posiciona en un nivel de gestión financiero vinculado con la distribución y el manejo de fondos públicos mediante el BFV y en menor medida la fiscalización de obras de construcción (artículo 5, Ley N°7052), debido a que las entidades autorizadas asumen dicha función primordialmente.

Esto demuestra el carácter eminentemente financiero del BANVHI, aunque esta entidad maneja la distribución de los recursos públicos para el financiamiento de los programas de vivienda no está facultada para realizar las operaciones financieras directamente con las personas usuarias, es por esta razón que se le atribuye a este Banco el calificativo de “*banco de segundo piso*”. Morgan (2001) explica que:

El BANVHI convierte la demanda social de la vivienda en demanda líquida de vivienda, subsidiando una parte de su costo a las familias de bajos ingresos. Esto alienta a las empresas constructoras a invertir en proyectos de vivienda de interés social al asegurar una demanda efectiva para las casas una vez construidas. Para conseguir financiación a corto plazo para invertir en sus proyectos, la empresa recurre a los entes financieros existentes para este fin, llamados, dentro del nuevo sistema "entes autorizados". (Morgan, 2001, p.22)

De modo que, estas entidades autorizadas lideran los procesos de calificación y tramitación de las solicitudes del BFV, subsidio estatal en materia de vivienda creado en el marco de la Ley N° 7052, así como el otorgamiento de préstamos hipotecarios. Para ello, desarrollan diversidad de estudios de factibilidad y viabilidad que contribuyen con la definición de un plan de construcción de infraestructura habitacional.

Este plan es presentado a la Junta Directiva del BANVHI, que avala o rechaza la propuesta del proyecto de vivienda. De esta forma, las **entidades autorizadas**, en la práctica se convierten en “*captadores de la demanda de vivienda*” y en “*intermediarios*” entre la demanda y la oferta de vivienda de interés social.

Con la creación de estas entidades financieras autorizadas (e.g bancos, mutuales, cooperativas, asociaciones solidaristas, fundaciones e instituciones públicas) se trasladan las funciones estatales de producción habitacional a los agentes privados, principalmente en la captación de la demanda, la implementación y la ejecución de la solución habitacional.

Los proyectos de vivienda son gestionados por la empresa privada, que adquiere el terreno, diseña el proyecto, gestiona los permisos de construcción y lo presenta ante un ente autorizado (banco o mutual de vivienda), quien lo presenta al BANHVI. Si el BANHVI encuentra que los costos de solución están dentro de los límites donde el subsidio es aplicable y cuenta con los permisos requeridos, “califica” el proyecto, lo que garantiza que el proyecto, al terminarse, contará con la aplicación de los subsidios (el "bono familiar"). (Morgan, 2001, p.10)

Estas entidades autorizadas tramitan la demanda de vivienda, cuentan con acción limitada, pues no les compete desarrollar directamente proyectos o construcciones individuales de vivienda, excepto las reparaciones, mejoras u obras adicionales que se deban efectuar en inmuebles adjudicados como pago de obligaciones (artículo 67, Ley N° 7052) pues dicha función es asumida por las **empresas constructoras o desarrolladoras**,¹⁶

Evidentemente, estas entidades cumplen con un papel de intermediarios entre la población demandante de solución habitacional y las empresas desarrolladoras que construyen las unidades habitacionales con el financiamiento público.

Para el cumplimiento de los objetivos establecidos por el SFNV y el BANVHI, son financiados mayoritariamente por dos fondos: el Fondo Nacional para Vivienda (FONAVI) y Fondo de Subsidio para Vivienda (FOSUVI). El primero financia las soluciones habitacionales para el resto de sectores sociales, y segundo financia bonos familiares de vivienda de interés social. Ambos fondos son administrados, distribuidos y reglamentados por el BANHVI.

Para efectos de la investigación interesa conocer el FOSUVI constituido con los recursos del 33% de todos los ingresos anuales del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (artículo 46 de la Ley N° 7052), un 3% de los presupuestos nacionales, ordinarios y extraordinarios, aprobados por la Asamblea Legislativa y las donaciones y otros aportes de entes públicos y privados, nacionales o extranjeros.

Este fondo se encarga del trámite del subsidio de vivienda otorgado por el Estado para dotar de vivienda a familias más empobrecidas que no cuentan con los recursos para acceder a la

¹⁶ En el artículo 9) del “Reglamento sobre la organización y funcionamiento del SFNV Nacional para la Vivienda” se les confiere a las entidades autorizadas la potestad de escoger las empresas constructoras, desarrolladoras y comerciantes que colaboran con el proceso de ejecución del proyecto

vivienda, conocido como BFV, el cual se constituye en un subsidio directo, no reembolsable para las familias que registran ingresos menores a los cuatro salarios mínimos de un obrero de la construcción (¢1.454.226 aproximadamente), a partir de la Administración Calderón Fournier (1990 – 1994) cuando se aprobó la Ley N° 7208 que modificó sustancialmente el SFNV y el FOSUVI. De esta forma, el bono familiar de vivienda se convierte en un subsidio destinado para las familias, cuyos recursos económicos, impiden afrontar el proceso de solicitud de vivienda, y para costear la construcción de la misma. En la práctica la mayoría de los bonos familiares de vivienda se han dirigido hacia las familias que registran ingresos menores a los dos salarios mínimos (Román, 2013).

Evidentemente, la mayoría de los recursos financieros se destinan hacia las familias más empobrecidas, principalmente porque en el 2006 se aprobó la Ley 8534 *Reforma del artículo 59 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, N° 7052*, y sus reformas “el cual establece que las familias que cuenten entre sus miembros con una o más personas que sufran impedimento físico total y permanente, con jefatura femenina y que residen en asentamientos en condición de tugurio y precario recibieran un mayor financiamiento para la construcción de su unidad habitacional.

Con la promulgación de la Ley N°7052 que origino el SFNV y el BANVHI se introdujo un proceso de transformación en materia habitacional. En el siguiente apartado se reconstruye las principales acciones en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el marco del SFNV. Igualmente, se aborda un acercamiento a la influencia de dichas acciones en el modelo de desarrollo urbano, debido a que los patrones de crecimiento urbano han contribuido con el surgimiento de la vivienda vertical.

El modelo de producción habitacional de interés social en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario en área urbana:

En este apartado se determinó que el modelo de producción habitacional de interés social en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario reproduce el enfoque vivendista y la lógica economicista que prioriza la construcción masiva de viviendas para satisfacer la necesidad habitacional. Precisamente este enfoque permea la producción habitacional costarricense, con el agravante que la dinámica que se experimenta en este tipo de asentamientos requiere de una atención integral y multisectorial.

A continuación, se caracteriza el modelo de producción habitacional en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente las funciones de la Comisión Especial de Vivienda (CEV) y el SFNV (incluido el INVU).

La participación de la CEV en el desarrollo de la política de vivienda en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario.

En la primera administración Arias-Sánchez se fundó una nueva instancia gubernamental paralela a las ya existentes, pero con una dinámica distinta de operación, exenta de entramientos de funcionamiento y a cargo del programa de *Erradicación de Tugurios*, con soluciones a corto plazo (Chaves y Alfaro, 1990).

A partir de ese análisis, en 1986 se creó la *Comisión Especial de Erradicación de Tugurios* (CEET), posteriormente denominada Comisión Especial de la Vivienda, vía Decreto ejecutivo N° 17270-P como una estrategia para formalizar la mayoría de los asentamientos en condición de tugurio y precario fundados a finales de la década de los setentas e inicios de la década de los ochentas (Pujol et al, 2009). Asimismo, es una respuesta a la ausencia de recursos en las instituciones estatales de vivienda, y el aumento de la presión popular para acceder a la vivienda.

Esta declaratoria permitió que las instituciones competentes dispusieran de recursos de la CNE para financiar distintas soluciones habitacionales con el fin de agilizar el proceso de asignación de vivienda. Por tanto, instituciones como el INVU y el IMAS, las cuales se encontraban inscritas dentro del marco estatal de atención a esta problemática, se sumaron al proceso de erradicación de precarios y/o tugurios. El INVU que, por Ley, sostenía la obligación de velar por la erradicación de precarios y/o tugurios, y el IMAS, que tenía como actividad ordinaria la erradicación de la pobreza.

Cabe mencionar que, la CEV inició gestiones, pero en calidad de fiscalizador de los recursos financieros para el desarrollo habitacional en materia de erradicación de precarios y/o tugurios; sin embargo, debido a los problemas en la ejecución de los programas, se trasladó el conjunto de proyectos habitacionales a la atención directa de la CEV. (Chaves y Alfaro, 1990) Por tanto, la CEV se convirtió en una Unidad Ejecutora y en la administradora del Fondo Especial de Erradicación de Tugurios.

Por medio del mismo Decreto ejecutivo N° 17270-P se declaró como emergencia nacional la erradicación de tugurios y el otorgamiento de vivienda digna. Al estar este organismo adscrito a la Comisión Nacional de Emergencia (CNE) junto con la declaratoria de emergencia nacional, logró operar sin tener que aplicar procedimientos concursables normales de contratación administrativa, por así consignarse en el artículo 4 de la Ley N° 4374 *Ley Nacional de Emergencia*, lo que le facilitó iniciar en forma inmediata, las contrataciones de bienes y servicios tendientes a erradicar los tugurios y precarios existentes.

Cabe destacar que, el desarrollo habitacional en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario desde la CEV se concentró en tres frentes:

-Unidad Ejecutiva: La CEV tramitaba la demanda de acceso a la vivienda de forma directa, gestionando y financiando las soluciones habitacionales construidas por las familias subsidiadas.

-Financiamiento a grupos organizados: La CEV otorgó financiamiento a los grupos organizados, principalmente a la COPAN y al Asociación Nacional de Vivienda (ANAVI) para la ejecución de proyectos habitacionales específicos.

-Financiamiento a empresas: Bajo esta modalidad, la CEV promovía la participación de empresas desarrolladoras en la formulación de proyectos de interés social destinados para la erradicación de los asentamientos en condición de tugurio y precario. La empresa desarrolladora gestionaba la adquisición del terreno, y asumía la planificación del proyecto. La CEV fiscalizaba la inversión, el avance de obras, entre otros (Chaves y Alfaro, 1990).

De esta forma, la CEV sostuvo un vínculo con las empresas desarrolladoras relativamente similar al sostenido entre el BANVHI y las entidades autorizadas.

Igualmente, la CEV desarrolló proyectos habitacionales de interés social con la colaboración de grupos organizados y familias subsidiadas, siendo que, esta instancia se convirtió en la principal instancia gubernamental que sirvió “como fuente de capital para el desarrollo de proyectos gestionados y/o construidos por grupos organizados. En esencia, se establecía una relación entre la CEV y el grupo o asociación similar a la asumida entre un ente autorizado y un desarrollador” (Morgan, 2001, p.26). Es así como las organizaciones de vivienda presentaban

planos, presupuestos y estudios de mercado necesarios para la formulación del proyecto ante el BANHVI, por medio de la Comisión. Una vez calificado, la CEV, con sus fondos, podía comprar terrenos (si esto era necesario), dar un adelanto para iniciar la construcción y seguir desembolsando de acuerdo con el avance de obra, recuperando su inversión al formalizar las viviendas a nombre de los miembros de los beneficiarios.

Este tipo de relación entre los grupos organizados y la CEV era muy conveniente para los grupos por varias razones. En primer lugar, el desarrollo de un proyecto por medio de los entes autorizados hubiera implicado la existencia de una garantía para el dinero adelantado, imposible de alcanzar para los grupos. Adicionalmente, al utilizar dinero de la CEV, en vez de un préstamo puente, no se pagaba intereses sobre los dineros girados, lo que redujo el costo final de la solución de vivienda al no tener que incluirse el costo financiero (Morgan, 2001).

De esta forma, la CEV, asumió un rol protagónico en la producción de vivienda para las familias más empobrecidas ubicadas en asentamientos en condición de tugurio y precario y tugurio, que “consistían en la urbanización y construcción de casas en terrenos ocupados por precaristas o la construcción de casas en lotes previamente urbanizados por el INVU “(Morgan, 2001, p.13).

Durante ese proceso, el gobierno promovió la participación de las diferentes organizaciones de masas en proyectos de autoconstrucción; con el objetivo de ampliar la oferta de vivienda, pero principalmente con el fin de institucionalizar el conflicto social por vivienda. De esta forma, las agrupaciones pro vivienda se convierten en aliados y en un brazo constructor del Estado, perjudicando el papel protagónico que los comités pro vivienda habían sostenido. Este tipo de proyectos buscaban que las agrupaciones pro vivienda se transformaran en productoras de unidades habitacionales.

Durante ese lapso, la modalidad autoconstrucción adquirió mucha relevancia, hasta el punto en que, se desarrollaron distintas estrategias de autoconstrucción. Sin embargo, no todas estas experiencias fueron exitosas, porque las personas no sólo se dedicaron a la construcción, sino que también asumían otros oficios, extendiendo el proceso de construcción, sumado a los excesivos procesos burocráticos que se debían realizar.

Sin embargo, en 1992 mediante la Resolución N° 3410 la Sala Constitucional declaró que la utilización de la *Ley de Emergencias* y el decreto que creó la CEV eran inconstitucionales. Con

el cierre de la instancia se emitió un Decreto Ejecutivo N° 22257-MP-MIVAH-J, los proyectos no iniciados o concluidos por la CEV decretó el traslado de las gestiones a las entidades autorizadas y así en 1994, la CEV dejó de funcionar.

Dado que esta comisión sostenía diversos procesos de construcción habitacional mediante el Decreto Ejecutivo N° 22257-MP-MIVAH-J se indicó estableció que los proyectos no iniciados y no concluidos debían ser atendidos por las entidades autorizadas (Morgan, 2001). Sin embargo, A. Arguello (comunicación personal, 09 de junio del 2017) indica que, esta función la asumió en solitario el INVU, pues desde el cierre de la CEV hasta la actualidad, ha asumido los procesos de formalización de los proyectos habitacionales de interés social en materia de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario construidos por dicha comisión.

De acuerdo con Morgan (2001), la liquidación de la CEV como instancia estatal y como intermediario de los procesos de supervisión, diseño y ejecución de proyectos habitacionales de interés social, liderados por las organizaciones popular, implicó que éstas estuvieran sometidas bajo un SFNV que las ubicaba en condición de desventaja. Poco a poco, conforme avanzaban los años, las organizaciones de lucha por vivienda desistieron de asumir los procesos de construcción habitacional:

Al liquidarse la CEV como institución, los proyectos en proceso de ejecución fueron repartidos entre diferentes entes autorizados para su supervisión. La ausencia de una institución que cumpliera el papel de la CEV como intermediador en la ejecución de los proyectos de grupos organizados impuso un obstáculo casi imposible de superar para que estos grupos mantuvieran el grado de protagonismo que habían gozado en la producción de vivienda de interés social. (Morgan, 2001, p.26)

Cabe mencionar que, la CEV se convirtió en una medida provisional y transitoria para el primer periodo presidencial Arias-Sánchez, debido a que anunció como meta sectorial la construcción de 80 000 viviendas destinadas para la clase trabajadora. Esto implicó reestructurar el Sector de Vivienda tradicional para atender el rezago del déficit habitacional mediante la promulgación de la Ley N° 7052 que creó el SFNV y el BANVHI como ente rector y las entidades autorizadas como ente ejecutoras.

La participación del SFNV en el desarrollo de la política de vivienda en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario

Con la introducción del SFNV, la CEV continuó asumiendo gestiones en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precarios, aunque con algunas modificaciones introducidas por la Ley orgánica del SFNV, particularmente en el transitorio XI, que consigna que los asentamientos consolidados que atendía la CEV, serían financiados con el bono familiar de vivienda. Esto garantizó la disponibilidad de recursos para la erradicación de precarios y, a la vez, reforzó el rol de la CEV como ente ejecutor para la erradicación de precarios y la construcción de vivienda de interés social.

Asimismo, el artículo 59 de la misma Ley, dispuso de un instrumento financiero para la atención de este tipo de asentamientos, pues su aplicación permitió incrementar los recursos financieros destinados para la producción habitacional orientada hacia la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario y/o tugurio.

En la década de los ochentas, los procesos de reforma del Estado y la desregulación económica favorecieron el desbordamiento de la demanda de vivienda, principalmente aquella proveniente de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM. Esto condujo hacia la organización de la demanda en comités o grupos de vivienda que pugnaron por soluciones habitacionales

Desde la creación del SFNV, la política en materia de vivienda se concentró en las gestiones desarrolladas por el BANHVI, lo cual favoreció el proceso de masificación de la vivienda, en función de la cantidad de BFV entregados. En los primeros años de operaciones del SFNV se aceleró la producción habitacional a tal punto que se produjo más de 4000 unidades habitacionales por año en promedio, lo cual permitió recuperarse del déficit causado por la no construcción de viviendas en la primera mitad de los años 80 debido a la crisis económica suscitada (Pujol et al, 2009).

Aunque en los primeros años de gestión del SFNV se logró acelerar la producción habitacional para equilibrar el desbalance entre la demanda y la oferta de vivienda, logrando disminuir el rezago habitacional acumulado. El SFNV no logró estimular la producción de la vivienda (de interés social) construida por agentes privados, ni tampoco propiciar la intermediación de las entidades autorizadas (conformada por Sociedad Civil, ONGs,

Fundaciones y el INVU). Al contrario, las entidades autorizadas únicamente se dedicaron a producir viviendas destinadas para familias pertenecientes a la clase pequeño burguesa local.

En este sentido, el SFNV fracasó en su objetivo de estimular la participación de los agentes privados en el proceso de producción habitacional, particularmente viviendas de interés social, pues en comparación con años anteriores al surgimiento del SFNV, en términos de actores involucrados y la dinámica se asemejó a la de la década de los setentas y a la primera parte de los años ochenta. En otras palabras, la política de vivienda, entonces, en muchos aspectos, dio un giro de 360 grados, que la ubicó en su punto de origen (Morgan, 2001).

Este vacío en materia de vivienda de interés social provocó que el INVU, en calidad de entidad autorizada (estatal) de dicho sistema, continuará asumiendo la construcción de vivienda de interés social, tal y como lo venía gestionando desde su creación en 1954. En otras palabras, en los primeros años de creación del SFNV, el Estado en lugar de asumir un rol de supervisión y gestión de los recursos financieros destinados para la producción de vivienda, continuó sosteniendo la solución de vivienda para los sectores más empobrecidos, principalmente gestionando bonos familiares de vivienda de forma individualizada.

Igualmente, en los primeros años de gestión del SFNV, el Estado continuó con la organización de las familias agrupadas en comités de vivienda para contener la efervescencia popular, e inclusive fomentó el desarrollo de invasiones (FUPROVI, 2009). Estos comités pro vivienda simpatizantes con el gobierno de turno invadieron terrenos públicos municipales y estatales del sector vivienda (IMAS, INVU) y/o de otras instituciones del Estado porque contaban con el beneplácito institucional, pero también en ciertos casos, se coludían con el propietario de las tierras (Mora y Solano, 1992; Morgan, 2001; Vega y Valerio, 2002; FUPROVI, 2009).

Evidentemente, con el SFNV se potenció las invasiones a terrenos ociosos, principalmente porque el Estado priorizó la “regularización de los asentamientos, la provisión de infraestructura urbana, la dotación de servicios básicos para las viviendas y el otorgamiento de los bonos de vivienda” (Vega y Valerio, 2002, p.130) con fines intereses político-electorales. Esta tendencia en la producción habitacional impulsó una acelerada urbanización por parte del Estado (a partir de 1986, en respuesta parcialmente a la presión de los comités de vivienda organizados a raíz de la crisis) (Franceschi, 1995; Pujol y Pérez, 2012; Badilla y Cerdas, 2013).

Con el surgimiento del SFNV inició un nuevo proceso de crecimiento urbano, producto de la política de vivienda de la administración Arias Sánchez; la cual estableció una serie de subsidios y garantías crediticias, además de la eliminación de requisitos municipales para la construcción de proyectos de vivienda de interés social (Vega y Valerio, 2002).

A continuación, se aborda brevemente la influencia de las acciones en materia habitacional promovidas por el SFNV con el modelo de desarrollo urbano en el GAM.

La influencia del SFNV en el desarrollo urbano en la GAM en un escenario carente de planificación urbana

Desde 1968 cuando se promulgó la Ley N°4240 *Planificación Urbana*, en los artículos 2°, 4°, 63 y transitorio 2° le atribuyó al INVU la responsabilidad de formular una herramienta de planificación regional para el país; sin embargo, es hasta 1982 cuando se oficializó vía Decreto Ejecutivo N° 13583 VAH-OFIPLAN, el *Plan de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana*, en adelante Plan GAM. Esto significa que desde la creación del INVU hasta la década de los ochentas, la producción habitacional careció de planificación y regulaciones urbanas. No obstante, pese a que, a inicios de la década de los ochentas se creó dicho instrumento, no se logró controlar el crecimiento urbano ni revertir los patrones de expansivo descontrolado que se habían introducido desde la creación del INVU.

En parte, porque el Plan GAM, decretado en 1982, carecía de legitimidad para controlar el proceso de crecimiento urbano, pues para algunos municipios no era vinculante. De esta forma, el Plan GAM se convirtió en un referente institucional, pero no orientó las acciones en materia de desarrollo urbano a nivel regional. (L. Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017)

Igualmente, la ausencia de planes reguladores que controlen el crecimiento urbano regional en la mayoría de los municipios, la eliminación de los mecanismos de control, del pago de impuestos y de los permisos de construcción desde la creación del SFNV (L. Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017) provocó que la mancha urbana en la GAM se expandiera sin control y de forma poco apta, debido a los esquemas de crecimiento horizontal y a la poca densificación, lo cual ha conllevado a la rápida saturación y explotación del suelo urbano y los recursos naturales; factores que han ejercido fuerte presión sobre el anillo de contención urbano. A su vez que, propició la concentración urbana y el agotamiento de suelos (de calidad) urbanizables. (M. Morales, comunicación persona, 22 de junio 2016)

La política de vivienda en general se concentró en la construcción de viviendas y se priorizó los términos cuantitativos, y estuvo marcada por la ausencia de “planificación, sin prever desarrollos urbanos integrados; construcción indiscriminada de casas, sin ajustarse a una zonificación del territorio, sin considerar la disponibilidad y calidad de servicios (luz, agua, alcantarillado, transporte, centros educativos y comerciales, etc” (Gutiérrez y Calvo, 1991, p. 214).

La expansión de la mancha urbana de forma desordenada y des planificada se vincula también con el papel de las acciones en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en el AMSJ, pues en los primeros años de gestión del SFNV, estas actuaciones se concentraron en atender dicha demanda, en función de los intereses político-electorales, sin contemplar necesariamente las normativas de regulación urbana ni tampoco a la luz de la normativa urbana. (L. Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017)

Este modelo de producción habitacional encajó perfectamente con los intereses político-electorales que permearon a la mayoría de las campañas presidenciales, principalmente en la década de los ochentas y noventas, pues el incremento de la demanda de vivienda digna, ubicó el tema en la palestra de la discusión política, y lo convirtió en un instrumento para obtener votos.

Es así como el SFNV introdujo un esquema altamente politizado asociado con los comités pro de vivienda principalmente porque la “promesa electoral de vivienda” había resultado exitosa en términos de capital político en las distintas campañas presidenciales. Esta estrategia electoral fue duplicada por los gobiernos sucesores a Óscar Arias, convirtiendo al Bono Familiar de Vivienda (BFV) en un botín electoral (en muchas campañas electorales se ofrecieron bonos de vivienda a cambio de votos en los barrios marginales), principalmente, en la década de los noventa, a partir del año 1994, con la declaración de la Ley N° 7208 *Ley de Reforma del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del Banco Hipotecario de la Vivienda* en 1991, con la cual establece en el artículo 52, que el bono familiar de vivienda abandona su condición de préstamo, y se convierte en un subsidio estatal no reembolsable porque se eliminó la necesidad de repagar el subsidio.

Con la declaración del bono familiar de vivienda como gratuito, aunado a las exoneraciones en el plano de la construcción otorgadas en los artículos 61, 146, 147, 148 de la Ley N° 7208, produjo una intensificación de las prácticas clientelares, que resultaron en una politización del

subsidio de la vivienda. Esto provocó que el manejo de la política habitacional se fundamentará en intereses y deseos políticos, y no necesariamente en criterios técnicos acordes con la dinámica de demanda de atención de solución habitacional. (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016).

En las administraciones Arias Sánchez (1986-1990) y Calderón Fournier (1990-1994), dictaron normas de excepción a los proyectos habitacionales de interés social (de atención a asentamientos en condición de tugurio y precario); estas normas tenían como propósito que a estos proyectos no se les aplicaran normas urbanas. Sin embargo, no se creó un marco regulatorio para la atención urbana de estos asentamientos, pese a que, la Ley N° 4240 *Planificación Urbana* así lo contempló. En consecuencia, estas normas fueron declaradas inconstitucionales y en la actualidad, para atender asentamientos en condición de tugurio y precario, se debe cumplir con todas las regulaciones de un proyecto habitacional ordinario (Ulibarri, E; González, C; Valverde, A; Gutiérrez, R; Pujol, R y Solano, J., 2005).

A medida que avanzó la década de los noventas, se aceleró este proceso expansivo del modelo de producción habitacional de interés social que construía viviendas unifamiliares de un piso (esquema horizontal y que implicaba grandes extensiones del suelo urbano, principalmente las tierras relativamente accesibles económicamente para abaratar los costos de construcción de los proyectos habitacionales de interés social, la mayoría de estos terrenos se localizaban en la periferia a menor costo (Martínez, 2015).

Este modelo de producción habitacional provocó que a medida que transcurrió el tiempo la mayoría de la población y actividades económicas se concentraron en regiones periféricas del núcleo central, y en consecuencia derivó en un crecimiento “granulado disperso” fuera del anillo de contención (e.g. Oreamuno, Alvarado y Paraíso) (Plan Gam, 2013).

Igualmente, en 1995 las cabeceras de cantón más cercanas al cantón de San José, experimentaron un aumento en la distribución de la población, (e.g. San Juan, San Vicente, Guadalupe, San Pedro y Curridabat) porque se convirtieron en polos de desarrollo de sus propios cantones unido a la cercanía a la ciudad de San José, principal centro de consumo y servicios del AMSJ. Mientras que, el distrito de Pavas, la distribución de la población se incrementó notablemente debido a que a inicios de la década de los ochenta se instalaron varios

asentamientos en condición de tugurio y precario, (e.g. finca San Juan, Santa Fe, Oscar Felipe, entre otros).

Al mismo tiempo que, al noroeste de San José, en los distritos de Pavas y Uruca se reportan altas tasas de crecimiento poblacional, debido a que, en esas regiones se localizaban los asentamientos en condición de tugurio y precario más densos, al igual que San Felipe de Alajuelita y Patarrá de Desamparados (Vega y Valerio, 2002). Esto porque históricamente las familias que invaden, por el carácter ilegal de la actividad, prefieren terrenos relativamente distantes del centro urbano, y así actuar con impunidad. (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016). Por tal razón, estos asentamientos generalmente se localizan en los terrenos con una renta diferencial del suelo baja.

Los cantones de Aserri y Alajuelita son los cantones con los valores del suelo más bajos ya que en estos es donde se localizan proyectos urbanísticos con población de escasos recursos, en donde la planificación de la trama urbana ha sido desordenada o en algunos casos esta no ha existido, por lo que, desde el punto de vista visual, no da cabida a precios del suelo altos. Lo mismo sucede al sur del cantón de Desamparados donde se localizan algunos asentamientos con carácter de hacinamiento o precarios. (Vega y Valerio, 2002)

Esta tendencia se vincula con el incremento del mercado inmobiliario de tierras y viviendas, principalmente por el aumento de la presencia de desarrollos urbanos de interés social, y, por la localización de asentamientos humanos como La Carpio en el distrito de Uruca. En otras palabras, conforme los distritos del AMSJ se distancian del distrito central de San José, las tasas de población presentan una tendencia paulatina de aumento. Esto en cierta medida, evidenció condiciones más favorables para el desarrollo residencial: precios del suelo más bajos, mayor disponibilidad de tierra para urbanizar y cercanía en tiempo y distancia con el centro económico y urbano. (Sánchez, 2014; Vega y Valerio, 2002)

Sin embargo, esta pauta en el crecimiento demográfico en el AMSJ no ha sido uniforme, al contrario, algunos distritos registran tasas negativas, siendo distritos dormitorio. Vega y Valerio (2002) señalan que el resto de los distritos han presentado un “crecimiento muy leve y en algunos casos este ha sido negativo, como Mata Redonda, Hospital y Guadalupe, por cuanto han tenido un incremento en las actividades comerciales y de servicio lo que ha desincentivado el uso residencial.” (Vega y Valerio, 2002, pp.76-77)

Esto se explica, en parte porque el mercado inmobiliario concentró el desarrollo residencial en suelos con menor valor, los cuales generalmente se concentran en las regiones periféricas del AMSJ, pese a que esta área cuenta con mayor equipamiento urbano. Sin embargo, esta región registra los valores del suelo más elevados, lo cual encarece la solución de vivienda y desestimula la oferta. Este patrón de crecimiento residencial incentivó los movimientos de la población hacia otros cantones del AMSJ e incluso hacia otras provincias del país promovida por el creciente desarrollo comercial y de servicios, y consecuentemente, la disponibilidad de empleos (Vega y Valerio, 2002).

Y, por otra parte, por la masificación de la vivienda de interés social, especialmente en la década de los ochentas y noventas, debido a la disponibilidad de suelo urbano para la construcción de proyectos habitacionales y la ausencia de aplicación de las regulaciones urbana, se optó por el desarrollo en “verde”. A. Arguello (comunicación personal, 09 junio de 2017) señala que la mayoría de las reubicaciones en ese periodo fueron desarrolladas por el MIVAH.

Esta tendencia implicó en algunos casos la reubicación de las familias localizadas en asentamientos en condición de tugurio y precario en los cantones centrales de la GAM. En consecuencia, esta tendencia habitacional contribuyó con la pérdida de población en los distritos centrales, dando como resultado que, el AMSJ experimentara un proceso de desaceleración demográfica que condujo hacia una subutilización del equipamiento urbano, pese a que esta área continúa manteniendo la hegemonía como centro económico, comercial y urbano.

Igualmente, estos proyectos habitacionales de interés social se construyeron en regiones que necesariamente no cumplían con los parámetros de calidad, ni tampoco se encontraban debidamente equipados a nivel de infraestructura urbana, a tal punto que, las comunidades que surgieron estaban aisladas debido a la ausencia de redes de transporte y movilidad urbana. En otras palabras, la masificación de la vivienda de interés social que implicó necesariamente abaratar los costos de construcción, condujo hacia la predilección del SFNV por priorizar los suelos urbanos más baratos, y no los de mayor calidad, sin ningún tipo de planificación urbana ni territorial. Este incentivo provocó que la mayoría de

proyectos habitacionales de interés social “estaban ubicados cada vez más lejos de los centros urbanos costarricenses” (Sánchez, 2014, p.42).

Estas acciones en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario dieron como resultado que en la década de los noventas, la mayoría de las familias subsidiadas concentradas en las áreas centrales del GAM se trasladaran hacia las regiones de la periferia o a la zona rural, alejados de las redes institucionales (centros educativos, de salud, y entre otros), familiares y laborales, esto pese a que, las “reubicaciones deben ser el resultado de la imposibilidad de atención en sitio de las familias, ya sea por falta de espacio o por condiciones de riesgo.” (FUPROVI, 2014, pp.22-23) Acorde con lo anterior, Morales (2002) refiere que:

podrían justificarse medidas de traslado o de reubicación cuando estas últimas condiciones representan una amenaza real para la vida humana; o bien, el mejoramiento progresivo “in situ”, cuando al entorno físico se ha sobrepuesto una estructura social de barrio y comunidad, en donde es evidente un proceso de esfuerzo e inversión de la gente por mejorar su hábitat. (p.43)

Evidentemente esta práctica institucional trasgredió los derechos de la población subsidiada, porque trasladó a esta población mayoritariamente a regiones carentes de equipamiento urbano y colectivo (centros educativos y salud), redes de apoyo institucional y familiar; ausencia de fuentes de trabajo, resistencia vecinal al proyecto y desarraigo cultural. (Memoria Institucional, 2014-2015, MIVAH, p. 37)

Está marcada tendencia provocó que diversas familias abandonaran la solución habitacional o inclusive optaran por alquilarla, pese a su prohibición. Este enfoque vivendista que prioriza la construcción de una unidad habitacional impide que se desarrolle un seguimiento institucional posterior a la entrega de vivienda que permita detectar estos casos a tiempo, y revertir sus repercusiones. (A. Quirós, comunicación personal, 08 de noviembre 2016; G. Monge, comunicación personal, 20 junio 2017)

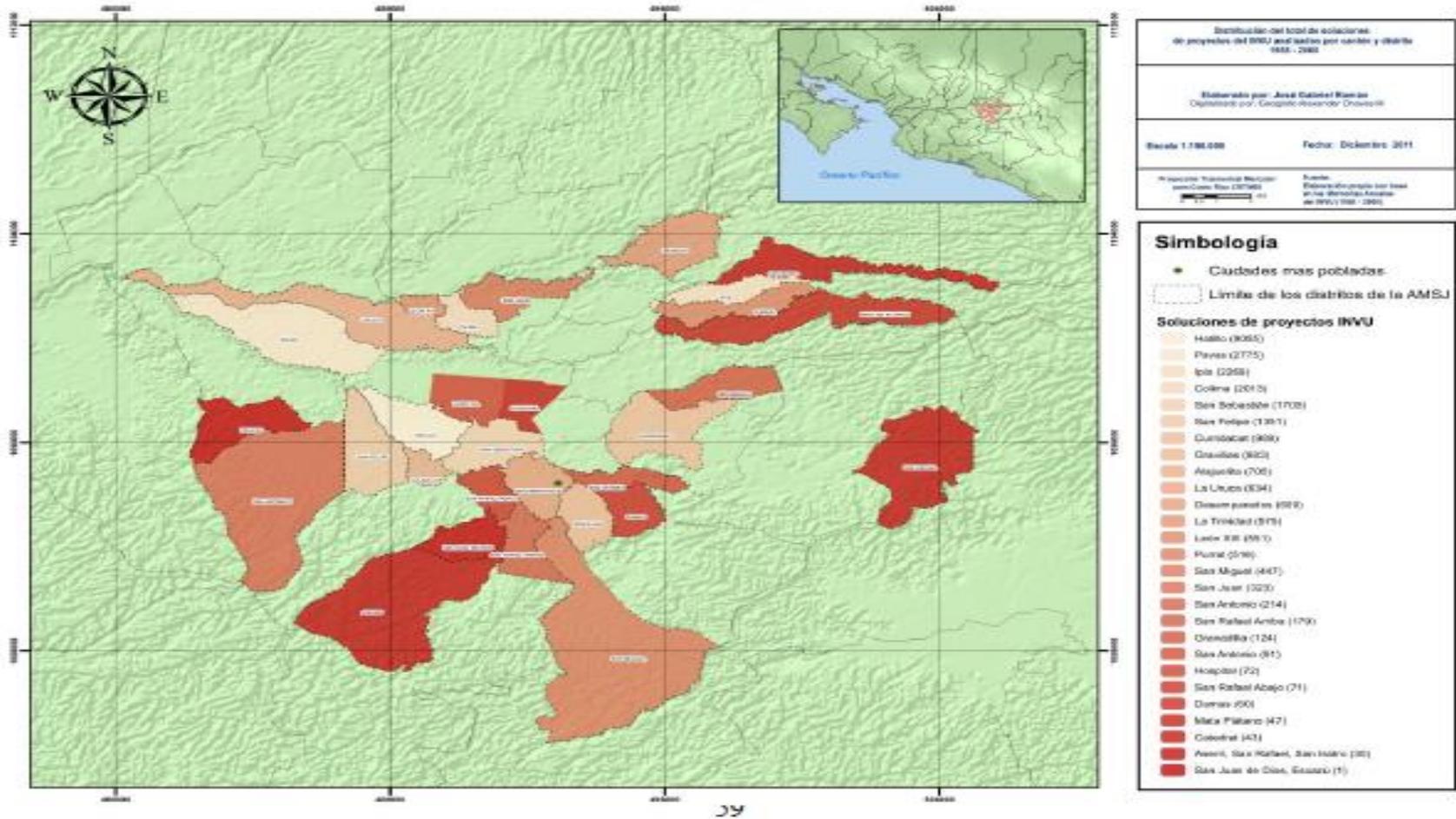
Este esquema constructivo de vivienda de interés social provocó el desplazamiento de la población beneficiaria (generalizadamente de ingresos bajos o medio-bajos) hacia la periferia de San José: Pavas y La Uruca (San José), Patarrá (Desamparados), Ipis (Goicochea) y San Felipe de Alajuelita. (Pujol et al, 2009) Y consecuentemente, su

concentración en esas zonas, principalmente en las regiones del sur y noreste del Área Metropolitana de San José que cuentan con la mayor presencia de proyectos habitacionales de interés social.

En el mapa N°2 se muestra la tendencia del SFNV de otorgar BFV en el AMSJ, al 2000. Si bien el mapa no desagrega las modalidades del BFV, si logra evidenciar el “carácter expulsivo” del Bono Familiar de Vivienda, pues la mayoría de los subsidios otorgados se localizan en las áreas periféricas del AMSJ, debido al bajo valor del suelo en esas regiones.

Mapas 2

Distribución del Bono Familiar de Vivienda



Fuente: Román, 2013, p.39

Evidentemente, el SFNV ha contribuido con el crecimiento urbano expansivo que ha caracterizado el AMSJ, principalmente hacia el sur en los distritos de San Miguel, Salitrillos, Patarrá y Aserri. Al noreste, en Ipís y Purral, al noroeste en el distrito de Pavas, y al oeste en San Felipe.

En consecuencia, este esquema constructivo carente de planificación urbana y territorial, contribuyó con la focalización de la inversión pública principalmente en las áreas de la periferia de San José porque en esas regiones se localizan los precios más accesibles económicamente, los cuales necesariamente no reunían los parámetros de calidad del suelo y se situaban en escenarios de riesgo.

Las pautas que marcaron el modelo de producción habitacional asociado con la atención de las condiciones habitacionales de las familias ubicadas en asentamientos en condición de tugurio y precario dieron como resultado la focalización espacial de la inversión pública, pues en “el periodo 1986-1992, doce distritos con mayor cantidad de viviendas sociales construidas representaban el 60% del total, para 1995-2001, este porcentaje había aumentado al 80% y era de alrededor del 75% para 2002-2008.” (Pujol et al, 2009, p.24) Este proceso de focalización de la inversión pública en materia de vivienda de interés social perdura hasta la actualidad.

Según Sánchez (2014) esta tendencia se prolonga hasta el periodo comprendido entre 2000-2011, el cual concentró el 78% de las viviendas construidas en proyectos de interés social en 16 distritos, tales como: Pavas, Hatillo, Patarrá (incluyendo Los Guido, que en 2000 formaba parte de Patarrá), Ipís, Purral, San Felipe de Alajuelita, Patalillo, Agua Caliente, Paraíso, Orosi, Dulce Nombre, San Rafael de Oreamuno, San Francisco de Heredia, Santa Lucía de Barva y Llorente de Flores.

Esta tendencia institucional consolidó la segregación socio-espacial porque mientras hacia el oeste y el este se localizan la mayoría de apartamentos y condominios, los cuales se constituyen en opciones residenciales para familias pertenecientes a la pequeña burguesía y a la burguesía local. Hacia el sur, particularmente en los cantones como Desamparados y Alajuelita se consolidan zonas de residencia para sectores pertenecientes a la clase trabajadora, principalmente el sector más empobrecido.

Esta concentración geográfica de los proyectos habitacionales de interés social contribuyó con la aparición de la segregación socio-espacial; un patrón espacial que concentró territorialmente en áreas de alta densidad en el sur del AMSJ a un conglomerado de proyectos habitacionales de interés social en distritos localizados en la periferia de la GAM, los cuales se expande horizontalmente y cada vez se encuentran más alejados del centro urbano.

Evidentemente, la producción habitacional de interés social ha influenciado los patrones de crecimiento urbano en la GAM, caracterizado por un patrón extensivo, de poca altura y baja densidad (cantidad de habitantes por unidades de superficie). En este esquema de crecimiento urbano se compone predominantemente por la presencia de la vivienda unifamiliar aislada (de una planta). El modelo de desarrollo urbano se ha desarrollado desvinculado de las estrategias de crecimiento económico y social, sino que ha estado marcado por el crecimiento demográfico y su tendencia a urbanizarse.

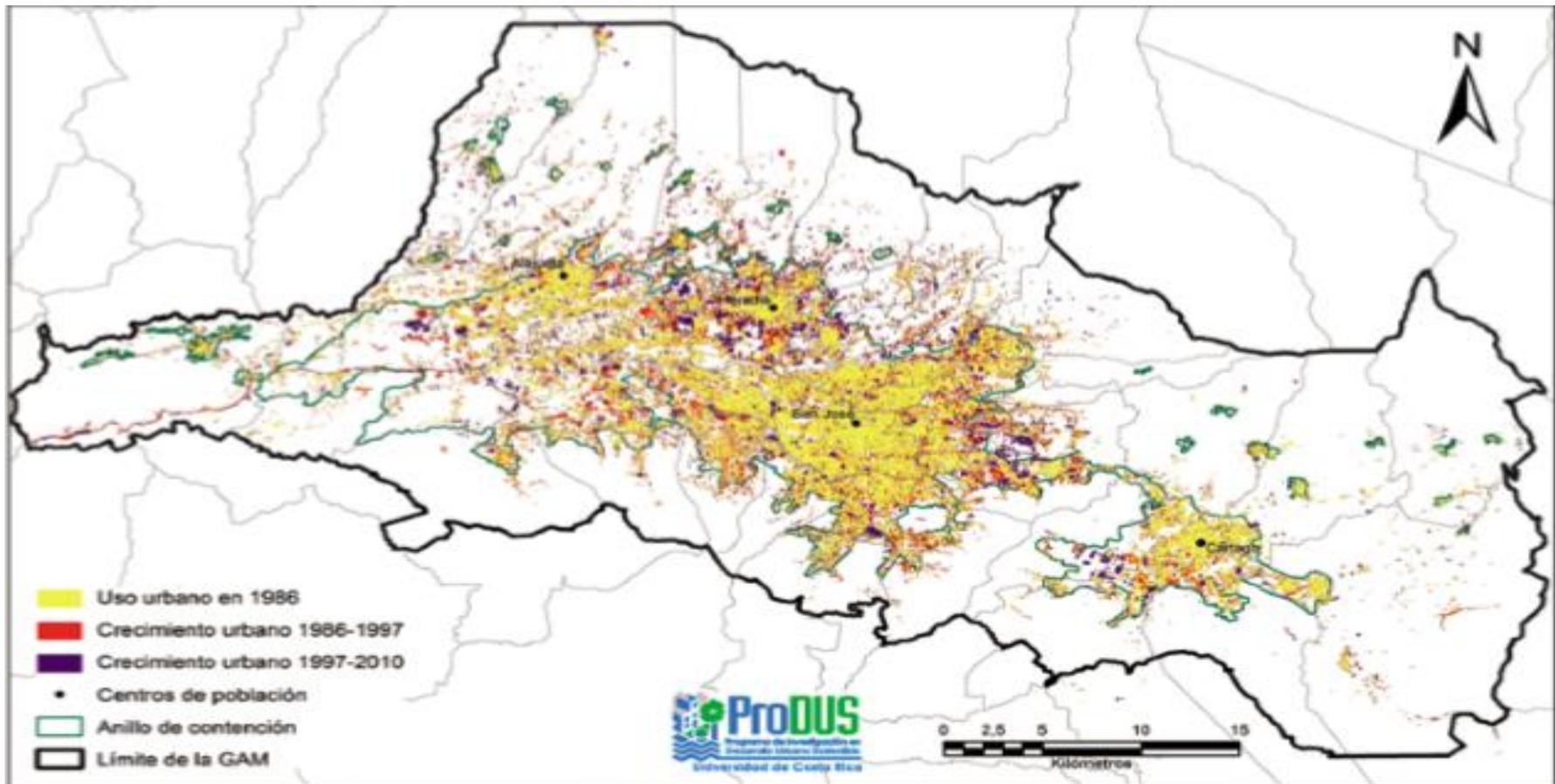
Esta tendencia de urbanización se ha caracterizado por sostener patrones de crecimiento expansivos, especialmente en la GAM, lo que ha traído consigo repercusiones a nivel ambiental, económico y social. En cuanto a los costos sociales, destaca que el desarrollo habitacional se ha concentrado en la periferia del AMSJ, mientras que las fuentes de empleo y de los centros comerciales y de servicios sociales se concentran mayoritariamente en esta región. Esto obliga a que las familias se vean forzadas a realizar traslados más extensos entre sus lugares de residencia, de empleo y de servicios, lo cual implica mayor inversión de tiempo y dinero por consumo de combustible.

Igualmente, este crecimiento urbano ha provocado mayores gastos estatales públicos en infraestructura de servicios básicos (electricidad, acueductos y alcantarillados, telecomunicaciones, sistemas de recolección y tratamiento de desechos sólidos, etc.), y de servicios sociales (educación, seguridad, transporte, salud, etc.), para satisfacer las necesidades de la población que se asienta en la periferia. Evidentemente, este patrón de crecimiento urbano resulta cada vez más costoso en términos económicos, ambientales, físicos espaciales y sociales. (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2017; F. Ureña, comunicación personal, 29 de mayo del 2017, L. Vega comunicación personal, 27

de mayo del 2017). Seguidamente se presenta el mapa N°3 que demuestra este patrón de crecimiento urbano en la GAM

Mapas 3

Evolución de la mancha urbana en el GAM (1986-2010)



Fuente: Sánchez, 2014, p.12

Este proceso de crecimiento urbano provocó que la mancha urbana del GAM se expandiera exponencialmente, a tal punto que en la década de los noventa la mancha urbana se esparciera hasta las regiones afuera del anillo de contención, debido a que gran parte de los proyectos habitacionales se construyeron “fuera del anillo de contención, en zonas claramente inapropiadas para su urbanización y señaladas como tales o como zonas de reserva para urbanización después del año 2000 en el plan regional metropolitano de 1983” (Pujol et al, 2009, p.26).

Este patrón de crecimiento urbano se sostiene hasta la actualidad, según el Programa del Estado de la Nación (2015) en 2012 se registró que más de una cuarta parte de la superficie urbanizada (27,0%) se localizó fuera del anillo de contención, particularmente en las áreas al norte y el oeste de la GAM, en comparación con el 1,0% en el año 1986.

A modo de balance, con la creación del SFNV en 1986, se transformó el patrón de crecimiento de la mancha urbana, principalmente porque el Estado Costarricense se centró en la atención de las viviendas (a través de subsidios a la oferta) y a la expansión de infraestructura urbana con la construcción de proyectos de vivienda de interés social, redes de agua potable, alcantarillado y electricidad, en ausencia de planificación urbana y territorial.

Este modelo de desarrollo urbano de baja densidad ha causado la creciente escasez de tierra urbana en algunas regiones del GAM, y en otras un encarecimiento de las mismas. Esto ha provocado un “caos” en el tejido urbano de la ciudad, provocando un incremento en los costos de urbanización debido a la imposibilidad de prever y planificar servicios y equipamientos urbanas (Pérez y Castellano, 2008) principalmente porque las regiones urbanas continúan recibiendo flujos migratorios.

Esto a su vez coloca al Estado en una situación compleja, pues debe garantizar el equipamiento urbano necesario para el desarrollo de la industria y mercado, pero también de la clase trabajadora que se alberga en las regiones urbanas. De modo que, el Estado se encuentra en una encrucijada, pues carece de los recursos financieros necesarios para la inversión de vivienda debido al debilitamiento que enfrenta el mismo.

A partir de la reconstrucción histórica se visualiza que la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario ha formado parte de la agenda política de las

administraciones presidenciales. En parte por la presión popular y organizativa ejercida por las familias desprovistas de vivienda y por el acelerado crecimiento de este tipo de asentamientos en la década de los ochentas. Pero también porque con la creación del SFNV como instrumento financiero para el desarrollo habitacional se ha marcado una tendencia de focalización a los sectores más empobrecidos. Esto demuestra que el SFNV ha marcado la pauta en el desarrollo de la política habitacional.

Asimismo, se identifica la descoordinación entre los patrones de crecimiento urbano y desarrollo habitacional que ha provocado la instauración de un modelo urbano fragmentado, expansivo y de baja densidad. Estos patrones de crecimiento urbano han provocado una escasez del suelo urbano a bajo costo y un encarecimiento en los distritos centrales de San José. Precisamente, la combinación de estos factores económicos, sociales y político-institucional contribuyen con la aparición de la vivienda vertical como una opción de interés social. Por consiguiente, en el siguiente capítulo se reconstruyen las acciones y decisiones a nivel político-institucional que contribuyeron con la definición de la vivienda vertical como una opción de interés social.



**CAPÍTULO VI: HACIA LA
VERTICALIZACIÓN DE LA POLÍTICA
DE VIVIENDA**

Un modelo de desarrollo urbano y residencial “clasista” en la Gran Área

Metropolitana: La verticalización del área urbana

En esta sección se aborda brevemente el modelo de desarrollo urbano y residencial en la GAM desarrollado en un periodo entre 2000-2014, debido a que a inicios del Siglo XXI se inicia un proceso mucho más acelerado que introduce el esquema arquitectónico de tipo vertical localizado en áreas urbanas como opciones residenciales para los sectores de la pequeña-burguesía y la burguesía local, lo cual denota un carácter de clase. Con el propósito de demostrar que en el área urbana costarricense esta tipología arquitectónica se ha relacionado con los grupos con mayor capacidad adquisitiva, con miras a evidenciar que la construcción de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos construidos en los años 2008 y 2010 opciones de vivienda dirigidas a las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario se constituyen en un hito en materia urbana.

La urbanización costarricense provocó el crecimiento de la mancha urbana metropolitana que se ha expandido sin control, al mismo tiempo que, propició la concentración urbana y el agotamiento de suelos (de calidad) urbanizables. Este proceso ha producido un deterioro crítico en los sistemas de infraestructura de servicios y equipamiento básico urbano que atenta contra los derechos de las personas que viven en las ciudades, particularmente aquellas en situación de pobreza. Esta tendencia no necesariamente responde a lineamientos previos de planificación urbana o a un diseño preestablecido de ordenamiento (Programa del Estado de la Nación, 2015).

Este modelo de crecimiento urbano provocó que hacia el Este la mancha urbana superará los bordes de crecimiento establecidos (e.g. cantón La Unión), debido a la preferencia inmobiliaria de construir en los límites de crecimiento de la GAM, pues los suelos sostienen mejores precios de compra” y para aprovechar el equipamiento social y urbano para uso residencial. “Esto significa que la GAM ha crecido principalmente mediante el desarrollo de espacios vacíos en los bordes o dentro de áreas urbanas consolidadas, y no tanto mediante dispersión de desarrollos urbanos lejanos del área construida existente” (Sánchez, 2014, p.3). Esto implicó que a medida que transcurrió el tiempo mayor cantidad de población y actividades económicas se han concentraron en regiones periféricas del

núcleo central, y en consecuencia derivó en un crecimiento “granulado disperso” fuera del anillo de contención (e.g. Oreamuno, Alvarado y Paraíso) (Plan Gam, 2013).

El crecimiento desordenado de la mancha urbana ha provocado patrones de crecimiento hacia el Oeste marcados por un crecimiento lineal del territorio de uso urbano, especialmente en el sector montañoso de menor aptitud urbana. (e.g. especial en los cantones de Alajuela, Escazú y Santa Ana con porcentajes de crecimiento muy altos como Santa Ana), principal ente porque esta forma de expansión ha sido focalizada, y ha favorecido que esta región se convierta en un fuerte polo de atracción económica y laboral, sin embargo, carece de estrategias de densificación para un mejor aprovechamiento del territorio, principalmente porque gran parte de la población de los centros de Alajuela, Heredia y San José se encuentra dispersa (Plan Gam, 2013).

Estos patrones de crecimiento en la GAM se relaciona con el auge de los desarrollos comerciales y los oficentros periféricos, éstos han surgido como modelos arquitectónicos que acompañan la expansión territorial dentro del proceso de globalización, el cual privilegia la imagen corporativa, al separar y dar carácter exclusivo a las actividades empresariales, crear grandes centros de ocio y recreación, o concentrar en espacios particulares todas las comodidades que, en muchos casos, las ciudades en su configuración tradicional no ofrecen (Martínez, 2009).

Este patrón de crecimiento urbano se origina en la década de los noventas, y se encuentra asociado con el modelo residencial tipo "seaside", exitoso en EEUU, y que llegó al país de la mano de los “malles”, ofreciéndole a la burguesía local un estilo de vida "idílico"; una ciudad, sin “anomalías”; rodeado de grandes muros, casetas de seguridad y auto marginándose del resto de la ciudad, principalmente de las expresiones de desigualdad y conflictos sociales. Influenciados por esta tendencia, los condominios amurallados y urbanizaciones con "aguja" adquirieron protagonismo y mayor aceptación (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016).

Precisamente, en los últimos años en estas regiones el crecimiento residencial bajo la modalidad vertical está replanteando no sólo la forma de vivir de la población, sino el desarrollo de las tradicionales residenciales horizontales, principalmente porque las empresas inmobiliarias han incursionado en el desarrollo residencial vertical por temas de

rentabilidad y para alcanzar el máximo aprovechamiento del suelo urbano con un alto valor económico.

Igualmente, este proceso responde al crecimiento demográfico y de la demanda de acceso a la vivienda, pero también a los procesos de repoblamiento en la ciudad capital, principalmente en los distritos del cantón de San José como Mata Redonda, Merced y zonas cercanas a La Sabana, aprovechando los beneficios de la ciudad y una zona de alta plusvalía. Estos procesos de repoblamiento, aunque lentos, han sido encabezados por los sectores de la burguesía y pequeña burguesía local (FUPROVI, 2012).

L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) indica que, en su momento, el sector inmobiliario se trasladó hacia Santa Ana y Guachipellín en Heredia. Sin embargo, en la actualidad, se está redirigiendo hacia el cantón central de San José, principalmente en la Sabana, Mata Redonda y Hospital, debido a la cercanía y a las facilidades en cuanto a movilidad, pero también incentivado por la Municipalidad de San José.

En estas mismas localidades existen experiencias de edificios de lujo, (e.g. Escazú y en alrededores del parque La Sabana), condominios que cuentan con mayor calidad, pero también con un mayor costo. Por tanto, no están al alcance de la mayoría de la población, sino de un grupo pequeño muy selecto. Estas torres residenciales son ocupadas por la clase burguesa y la pequeña burguesía local, pero también por personas extranjeras acostumbrados a vivir en este tipo de edificios (FUPROVI, 2012).

De acuerdo con la vivienda vertical o en altura comúnmente se constituye en una opción para la burguesía y/o la pequeña burguesía local, la mayoría profesionales jóvenes que anhelan la vida urbana de los centros de ciudad europeos o estadounidenses. Por lo general, son familias pequeñas o personas solas que andan buscando la cercanía a servicios y a sus lugares de trabajo, y a quienes se les venden valores "exclusivos" como la escenografía, alta seguridad, gimnasios, piscinas u otros lujos. Esto evidencia el carácter de clase que acompaña estas edificaciones.

De modo que, en el marco de la urbanización de la GAM el diseño arquitectónico de estos complejos residenciales verticales ha sido predominantemente excluyente, y a pesar de encontrarse muchas veces en zonas céntricas, apelan a modelos de enclave y aislamiento. Este diseño encaja con las generaciones jóvenes que han prescindido de las

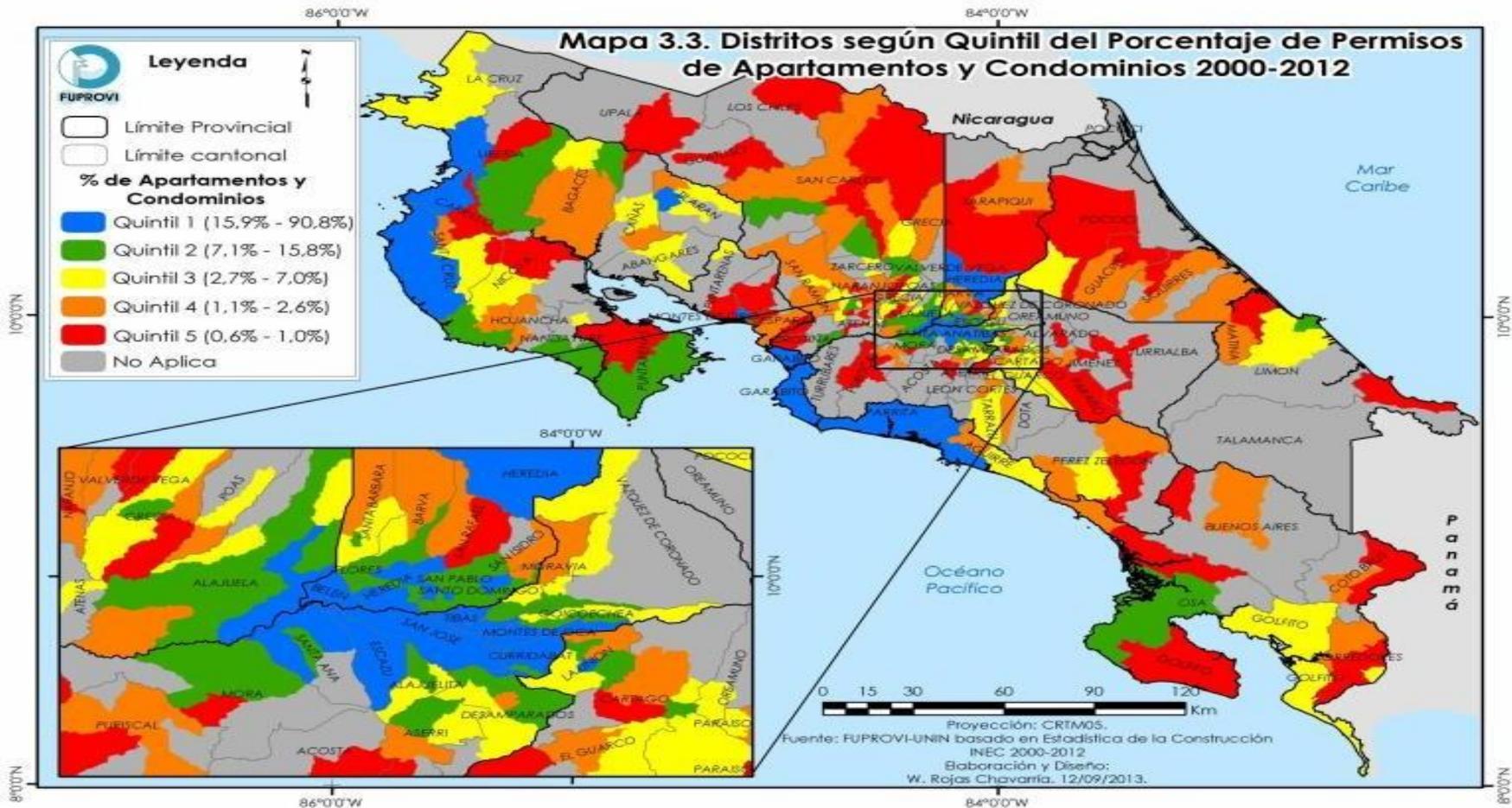
redes de contacto y socialización mediante la localidad y la vecindad (M. Morales, comunicación personal, 22 de junio del 2016). Por tal razón, la mayoría de estos condominios responden a una lógica de “ciudad amurallada”.

Estos residenciales se diferencian no sólo en su forma económica sino también espacial, debido a que la mayoría se localiza en los cantones mayoritariamente al oeste y al norte del Gran Área Metropolitana, los cuales albergan a la población con mayor poder adquisitivo (FUPROVI, 2012) y registran los precios del suelo urbano más elevados en la GAM.

En el mapa N°4 se muestra que la presencia de apartamentos y condominios (indistintamente de su modalidad constructiva) que concentra en algunos distritos de Santa Anta, San José, Belén, Heredia, Tibás, Montes de Oca, Curridabat y Escazú, los cuales se constituyen en soluciones residenciales para familias pertenecientes al sector con mayores ingresos (quintil I).

Mapas 4

Distritos según quintil de porcentaje de permisos de apartamentos y condominios, indistintamente de su modalidad constructiva (2000-2012)



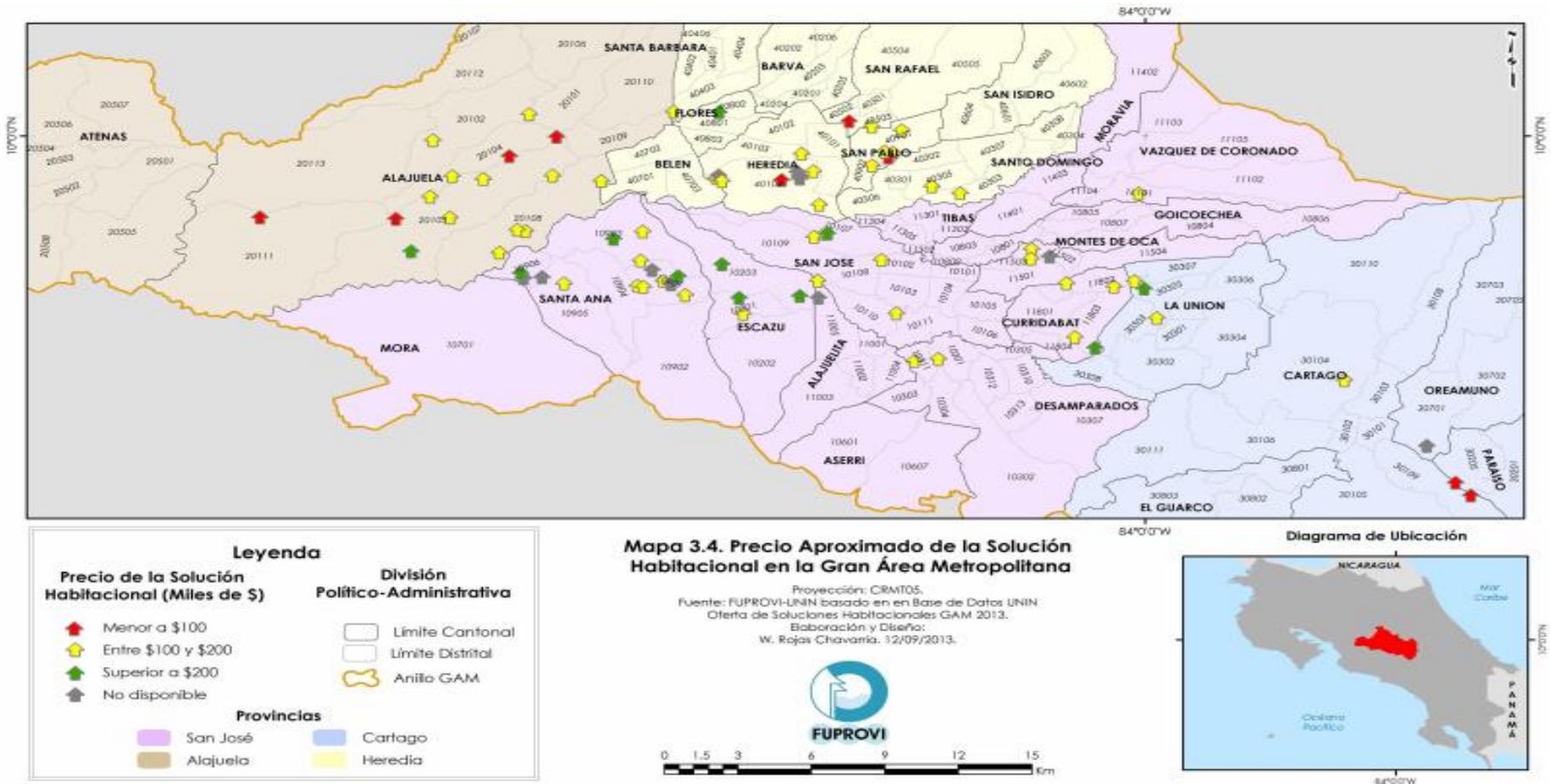
Fuente: FUPROVI, 2012, p. 76

En el mapa N° 4 se aprecia que en el AMSJ se produce un aumento en la utilización de la figura de apartamentos y condominios para la vivienda de familias de pertenecientes a la pequeña burguesía y burguesía, principalmente en los cantones de Escazú y Santa Ana. Esto explica porque estas clases sociales han optado por alojarse en la periferia del cantón Central de San José debido a que el mercado inmobiliario y el Estado han privilegiado el desarrollo habitacional en terrenos con bajo valor, con el fin de aumentar la rentabilidad.

Según L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) para un inversionista privado resulta mucho más atractivo desarrollar vivienda vertical porque puede compra un terreno más reducido y obtener un máximo aprovechamiento del terreno. En su opinión, la vivienda vertical es mucho más rentable para los desarrolladores, aunque el costo de la solución habitacional puede encarecerse dependiendo el grado de detalle. En el siguiente mapa N°5 se exponen los precios de las soluciones habitacionales contemplando el valor del suelo urbano.

Mapas 5

Precio aproximado de la solución habitacional en el Gran Área Metropolitana.



Fuente: FUPROVI, 2012, p.89

En el mapa N°5 se observa que algunos distritos de los cantones de La Unión, Escazú, Santa Ana, Merced representan los precios más elevados para construir soluciones habitacionales. Igualmente, se identifica que, conforme se distancian del AMSJ se reducen los precios de construcción de los proyectos habitacionales, principalmente aquellos ubicados en algunos distritos de la periferia como Alajuela, Heredia, San Pablo y San Rafael. Estos precios reflejan la preferencia de un sector de la población a ubicarse en los centros urbanos debido a que éstos concentran las actividades comerciales e industriales, razón por la cual, en esta región la especulación inmobiliaria ha provocado que los suelos urbanos alcancen elevados precios.

Los proyectos con soluciones cuyos precios superan los \$200.000 se ubican principalmente en los cantones pertenecientes a la provincia de San José. Si se pasa una línea imaginaria de este a oeste, a la mitad de la GAM, los proyectos con soluciones de mayor precio se ubican en la parte inferior del mapa, mientras que los proyectos con soluciones de menor precio, menos de \$100.000 se ubican en la parte superior del mapa, con excepción de los proyectos de Paraíso de Cartago. Otra coincidencia es que estos proyectos, los de menor precio, se ubican en cantones periféricos a la provincia de San José. Lo que equivale a decir que fuera de San José la oferta de vivienda es de menor precio. (FUPROVI, 2009, p.85)

En los mapas N°5 y N°6 hacen referencia a la cantidad de apartamentos y condominios ubicados en la GAM, indistintamente de la modalidad horizontal, vertical o mixto, y se logra evidenciar el protagonismo que adquieren estos esquemas constructivos en el proceso de urbanización; sin embargo, las construcciones horizontales continúan siendo las opciones habitacionales preferidas.

Este proceso de crecimiento residencial (vertical) ha estado desprovisto de regulaciones urbanas y controles estatales eficientes que permitan vigilar dicho proceso. De modo que, este modelo de crecimiento, aunque vertical ha traído una serie de repercusiones debido a la laxitud en materia de alturas de algunos planes reguladores locales, pero también por la ausencia de normativa urbana que regule estas formas de crecimiento (Programa Estado de la Nación, 2006).

A modo de cierre, en el marco de urbanización costarricense las tipologías arquitectónicas verticales reflejan un componente de clase, puesto que se constituyen en opciones residenciales para los sectores con mayor capacidad adquisitiva; sin embargo, a medida que las posibilidades de solución habitacional de interés social se reducen debido a la escasez del suelo urbano (relativamente barato), el Estado, representado por el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos ha incursionado en construcción de vivienda vertical o de altura como opción dirigida a las familias más empobrecidas. Es por esta razón que, en el siguiente apartado se reconstruye analíticamente el curso de las decisiones tomadas por este Sector encaminadas hacia la densificación y verticalización de la política pública.

Las acciones del SFNV, en un periodo comprendido entre 2002 hasta el 2014, encaminadas hacia la verticalización de la política pública de vivienda

La presente sección reconstruye las acciones a nivel sectorial correspondientes al MIVAH, el INVU, el BANVHI en el marco del SFNV, en un periodo comprendido entre 2002 hasta el 2014, encaminadas hacia la verticalización como opciones habitacionales para sectores empobrecidas.

Esta reconstrucción involucra las acciones realizadas por las administraciones presidenciales Pacheco de la Espriella (2002-2006), Arias Sánchez (2006-2010) y Chinchilla Miranda (2010-2014), principalmente porque se identificó que en el gobierno Pacheco de la Espriella se marcó el primer paso encaminado hacia la verticalización de la política habitacional; acción que continuó en los gobiernos sucesores.

La década de los ochentas: Un experimento estatal de vivienda vertical.

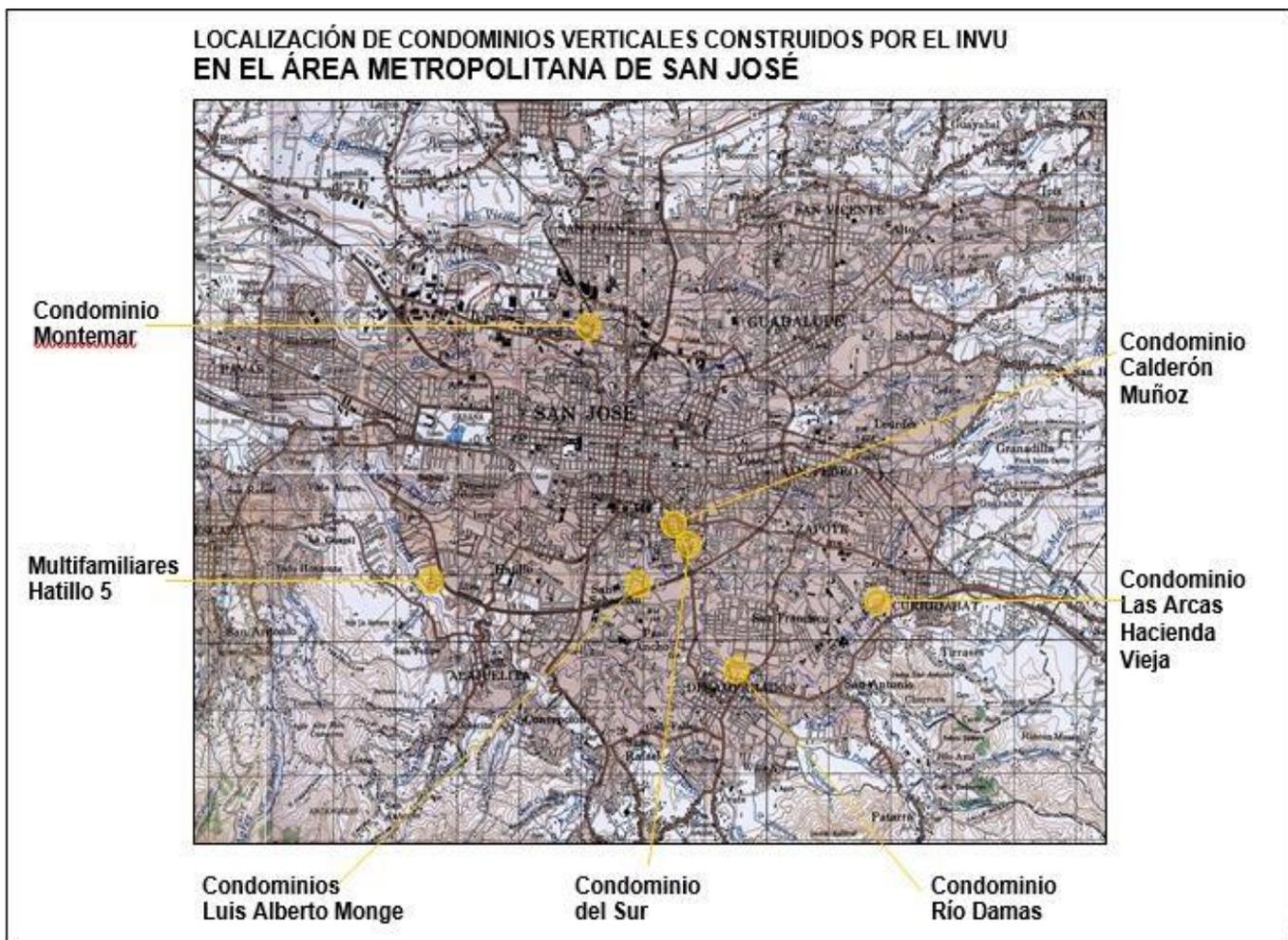
En esta sección se aborda las primeras construcciones bajo la modalidad vertical y bajo el régimen de convivencia de condominio construidos por el INVU en la década de los sesentas, setentas y ochentas. Esto con el propósito de demostrar que la vivienda vertical no se constituye en un tema nuevo para el SVAH. Cabe mencionar que, en la presente investigación no se incluye en el análisis de dichas soluciones habitacionales, debido a que se construyeron previo a la creación del SFNV, y también porque estos condominios se dirigieron hacia la clase media, a diferencia del objeto de análisis.

En cuanto a los condominios verticales se conocen como: Condominio Hatillo 5 (Hatillo 5), Multifamiliares Calderón Muñoz (San José centro), Condominio Luis Alberto Monge

(Paso Ancho), Condominio Hacienda Vieja (Curridabat)¹⁷, Condominio Del Sur (San José), Condominio Montemar (Colima, Tibás), Apartamentos Río Damas (Desamparados). En el mapa N°6 muestra la localización geográfica de los condominios mencionados.

Mapas 6

Localización de los condominios verticales construidos por el INVU en la década de los ochentas y noventas.



Fuente: Morales, 2004, p.90

¹⁷ Gutiérrez y Calvo (1991) señalan que tanto el INVU y el CCSS realizaron un proyecto de construir 75 edificios de apartamentos, denominado Hacienda Vieja en Curridabat. El costo de estas obras que desarrolló el INVU era superior que los 800 millones de colones y que contó con el apoyo financiero de la CCSS. El proyecto de tipo multifamiliar pretendía atender a un número mayor de mil familias. En cada edificio se construyen 16 apartamentos, en cuatro pisos, o sea cuatro apartamentos en cada planta. (Gutiérrez y Calvo, 1991, p.198)

Evidentemente en ese momento histórico, el INVU se dedicó a construir desarrollos habitacionales bajo la modalidad vertical con el régimen de convivencia de condominio. De acuerdo con J.U Castellón (comunicación personal, 07 de julio de 2016) el principal factor que motivó a esta entidad a construir este tipo de esquemas habitacionales se relaciona con el creciente déficit habitacional frente al incremento de los costos de la construcción de las soluciones habitacionales individuales. Al igual que, la menor disponibilidad de tierra en el AMSJ para poder atender la creciente demanda.

J.U Castellón (comunicación personal, 07 de julio de 2016) señala que en principio el INVU estos condominios se dirigían a las familias con ingresos medios-bajos que contarán con alguna capacidad de pago para optar por un apartamento bajo la modalidad de arrendamiento como inquilino. Las familias firmaron un contrato de arrendamiento renovable (aproximadamente tres años plazo prorrogables) con ajustes en la cuota mensual de pago. Posteriormente, el INVU decidió venderles a las familias ocupantes el apartamento en condiciones financieras de mercado a 15 años plazo. Estas compras en su gran mayoría fueron canceladas con el programa de compensación social.

De esta forma el SVAH, particularmente el INVU ha tenido experiencias constructivas de esta índole; sin embargo, los resultados no fueron los esperados. Precisamente, estos son algunos de los factores que incidieron en la decisión del INVU de desestimar este tipo de construcción una opción de solución habitacional hasta en el nuevo milenio.

En relación con lo anterior, J.U Castellón (comunicación personal, 07 de julio de 2016) señala que la ausencia de construcciones de este tipo en este periodo tan prolongando se relaciona con multiplicidad de factores financieros, institucionales y culturales. Estos aspectos se vinculan con los crecientes costos de construcciones y la falta de fuentes financieras (Banco Interamericano de Desarrollo, Banco Centroamericano de Integración Económica, entre). Estos recursos en su momento ingresaron al INVU, pero poco a poco han disminuido. Igualmente, esta institución dejó de percibir partidas específicas del presupuesto nacional y el Sistema de Ahorro y Préstamo.

Asimismo, según indica J.U Castellón (comunicación personal, 07 de julio de 2016) a nivel institucional, con la creación del SFNV, el INVU se convirtió en una entidad autorizada, sujeta a las disposiciones del BANVHI en materia financiera, pero mantuvo su

carácter de una institución pública autónoma. Esto provoca que dicha entidad se enfrente a un marco legal distinto en comparación con el resto de entidades autorizadas, lo cual posiciona al INVU en una condición de desventaja. Mientras que, en el plano cultural, la mayoría de las familias expresaban resistencia a este tipo de soluciones habitacionales.

Cabe mencionar que, evidentemente el INVU incursionó en la construcción residencial vertical desde la década de los sesentas hasta inicios de la década de los ochentas, pero con una lógica distinta a la que promueve actualmente el SVAH influenciado por las discusiones internacionales vinculados con la instauración de una ciudad compacta, integral y poli-funcional.

Lo anterior, adquiere relevancia, en tanto, el Estado ha demostrado tener relativa capacidad constructiva para desarrollar soluciones habitacionales de este tipo; sin embargo, los dos proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad vertical construidos en el Siglo XXI han sido liderados por entidades privadas que participan en el SFNV.

Lo cierto es que, los condominios verticales construidos en la década de los ochentas se enmarcan en una coyuntura distinta a la actual, pues a inicios del Siglo XXI se sostuvieron discusiones institucionales, influenciadas por políticas internacionales en materia de vivienda que abordaban los resultados históricos del proceso de urbanización capitalista.

Seguidamente se reconstruye las principales acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización en la política de vivienda, particularmente aquella vinculada con la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario.

Acciones del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos encaminadas hacia la verticalización de la política pública de vivienda

Acorde con los propósitos de la presente investigación interesa conocer las acciones implementadas por el SVAH en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario (aplicación del artículo 59), particularmente las acciones tendientes hacia la verticalización, las cuales derivan en el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social.

Es importante mencionar que estas acciones se enmarcan en un escenario de discusión vinculado con el crecimiento urbano desordenado, expansivo y horizontal que ha

caracterizado el modelo de desarrollo urbano costarricense, y con los costos sociales, económicos y ambientales que ha traído consigo. Estas discusiones se intensificaron a inicios del Siglo XXI, y se materializan en la administración Pacheco de la Espriella (2002-2006), y posteriormente se cristalizarían a los gobiernos Arias Sánchez (2006-2010) y Chinchilla Miranda (2010-2014), pues en estos periodos presidenciales se construyeron los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos.

En la siguiente sección se reconstruyen las acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización, y que contribuyen con el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social.

Periodo presidencial Pacheco de la Espriella (2002-2006): Acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización de la política pública de vivienda.

En primera instancia, el crecimiento urbano desordenado y expansivo que ha originado la concentración poblacional en la periferia del AMSJ y el abandono de las ciudades centrales, han generado ciudades desiguales, disfuncionales y ambientalmente insostenibles. Al mismo tiempo que, se han constituido en un motivo de preocupación para las autoridades del SVAH, que en los últimos años ha formulado y ejecutado políticas de planificación urbana y territorial, cuyos objetivos se orientan hacia la contención del crecimiento urbano, la reorientación estatal hacia la construcción de un modelo de desarrollo urbano más compacto, y principalmente para revertir el crecimiento urbano periférico de la ciudad y aprovechar los terrenos dotados con equipamiento urbano (M.Morales, comunicación personal 22 de junio del 2016; L.Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017; F.Ureña, comunicación personal, 29 de mayo del 2017).

Como se mencionó anteriormente, este proceso se inició en el periodo presidencial Pacheco de la Espriella (2002-2006), cuando en el Plan Nacional de Desarrollo *Monseñor Víctor Manuel Sanabria* señaló que el modelo de producción habitacional promovido por el SFNV había incentivado patrones de crecimiento urbano expansivo y lineal, de baja densidad y la construcción de urbanizaciones. Este modelo de desarrollo urbano provocó se construyera en territorios que carecen de servicios básicos, e inclusive en terrenos no aptos para residir. Esto derivó en un crecimiento urbano y habitacional desequilibrado y desordenado, principalmente en algunas ciudades de la GAM, producto de la

descoordinación institucional y la ausencia de lineamientos estratégicos y de planificación urbana (MIDEPLAN, 2002-2006).

En virtud de lo anterior, en materia de desarrollo urbano se establecieron lineamientos técnicos para el ordenamiento territorial y urbano a nivel nacional, regional y local acorde con el crecimiento poblacional experimentado en el período intercensal 1984-2000, el cual pasó del 44.5% al 59% de la población total (INEC, 2000).

A nivel nacional y regional, en el periodo presidencial Pacheco de la Espriella, se completó la segunda fase del Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), cuya formulación había iniciado en el 2000. Con el PNDU se perfiló una visión de modelo de desarrollo urbano, que revirtiera los patrones de crecimiento horizontales y de baja densidad que exhibía la mancha urbana metropolitana, acorde con:

principios del desarrollo sostenible, del rescate de la infraestructura para servicios básicos, del repoblamiento y rescate de espacios urbanos centrales, de reversión de tendencias expansivas en el crecimiento urbano metropolitano, de sistemas de transporte que favorecen al usuario de los medios públicos masivos, y de modelos habitacionales multifuncionales. (Morales, 2002, p.28)

Este proceso estuvo a cargo del Consejo de Planificación Urbana establecido por decreto ejecutivo en octubre del 2000, al cual se asignó una Secretaría Técnica como instancia ejecutiva para emprender la formulación y gestión del Plan. Este órgano ha desarrollado hasta la fecha dos fases y preparó las condiciones para desarrollar la tercera fase, asociada con la actualización del Plan GAM (Morales, 2002, p.37).

La segunda fase del PNDU se concentró en el ámbito local, estableciendo pautas para orientar procesos de renovación y regeneración urbana en las áreas urbanas centrales dla GAM y desarrollando propuestas de proyectos piloto en el AMSJ para motivar el repoblamiento de las áreas centrales con esquemas constructivos de uso mixto (comercio, oficinas, vivienda), mediana altura y alta densidad, (Morales, 2002) principalmente porque esta región en los últimos años experimentó una desaceleración del crecimiento demográfico. Esto ha generado espacios urbanos vacíos, así como una subutilización del equipamiento urbano en dicha región.

Por consiguiente, en 2003 se aprobó el *Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José* vía Decreto Ejecutivo N° 31.730-PLAN-MIVAH como resultado de una serie de gestiones entre distintas instituciones (e.g. la Municipalidad de San José, el INVU y el MIVAH). L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) indica que con la firma del decreto se inició un proceso que se sostiene a la actualidad, el cual consiste en generar acciones que atraigan la inversión de desarrollo residenciales al cantón de San José, particularmente hacia los sectores del norte, destinados para la clase alta

Este programa coincide con el eje de *Desarrollo de la planificación urbana para el ordenamiento territorial* establecido por el PND que instituyó como objetivo promover la densificación de centros urbanos mediante la elaboración de proyectos de alta densidad en mediana altura para propiciar un mejor uso del espacio físico, específicamente en San José¹⁸.

Dada la importancia de este programa se declaró de interés público, pues el repoblamiento, la regeneración y la renovación urbana¹⁹ se constituyen en los componentes esenciales para la planificación urbana. Con la aprobación de este programa se pretende propiciar un uso adecuado de la infraestructura existente, siendo prioritario revitalizar el Área Metropolitana de San José centro cultural, turístico, comercial y de servicio. En el decreto se establece como objetivos esenciales:

Procurar que las políticas de repoblamiento y renovación urbana tomen en consideración la prevención y el control de la contaminación, propiciando un uso sostenible del suelo y protegiendo la calidad del aire. [...] Procurar la inclusión de los sectores estatal, municipal, privado y de cooperación internacional en la gestión y financiamiento del

¹⁸ El MIVAH, al BANHVI, IMAs, el INVU se convierten en las instituciones responsables de formular el PND. (MIDEPLAN, 2002-2006).

¹⁹ En el decreto NO. 31730-MIDEPLAN-MIVAH, en su artículo define el término **repoblamiento** como un proceso integral que permite revertir la pérdida de población en los centros urbanos deprimidos, por una dinámica de atracción de población que asegure una mezcla residencial, de producción e ingresos, mediante políticas e incentivos que mantengan el atractivo de las ciudades. Este proceso debe asegurar la existencia de vivienda diversa e integrada a la infraestructura urbana, así como la cohesión social. Mientras que define **regeneración** como proceso en que se realizan un conjunto de propuestas y acciones tendientes a impulsar una recuperación paulatina, un uso intensivo y un aprovechamiento colectivo de las zonas urbanas que han caído en deterioro, abandono y obsolescencia; todo lo anterior mediante la inserción de proyectos de recuperación del tejido urbano y los espacios de la ciudad, tomando en cuenta a la población existente.

replamamiento y regeneración urbana [...] (Programa de Regeneración y Replamamiento de San José, 2003, p.4).

Es evidente que este programa pretende incentivar el replamamiento de las áreas centrales del AMSJ, integrando a las entidades privadas en dicho proceso. Para ello, el programa establece como ruta de acción gestionar proyectos pilotos para mejorar la oferta de espacio público abierto y su equipamiento urbano, a su vez que se construyen centros urbanos multifuncionales con vivienda en mediana altura y alta densidad (Morales, 2002). De este modo, este Programa introdujo la vivienda vertical en mediana altura (entre tres y cuatro pisos) y de alta densidad como opciones residenciales; hecho que rompe con la lógica constructiva horizontal y expansiva, marcando una ruptura en materia habitacional y de desarrollo urbano, pues la vivienda vertical se constituye en la célula que desarrolla los “nuevos” patrones de desarrollo urbano.

En el marco de estas acciones en materia de renovación urbana se formularon proyectos pilotos de densificación de mediana altura en el sector de la Iglesia de la Dolorosa, San Cayetano, Barrio Amón y Barrio Cristo Rey (MIVAH, Memoria Institucional 2002-2003).

Acorde con los lineamientos de regeneración, renovación urbana y con la estrategia de densificación de las áreas urbanas en 2002 la Junta Directiva del BANHVI, aprobó que el *Programa Ahorro/Bono/Crédito* (ABC) introdujera la modalidad ABC-Vivienda Vertical que favoreció el desarrollo de proyectos de alta densidad en mediana altura en las zonas urbanas establecidas en el respectivo acuerdo del BANHVI, en forma prioritaria en aquellos cantones y distritos que cuenten con el respectivo plan regulador aprobado.

Con este programa de vivienda se otorgó la posibilidad de financiar la construcción de viviendas unifamiliares en dos plantas (mínimo 70 soluciones habitacionales por hectárea) y condominios con edificaciones de dos o más pisos (máximo 300 viviendas por hectárea). Este tipo de financiamiento subsidia la construcción de viviendas verticales en régimen de condominio, lo cual implica que las familias beneficiarias con este tipo de BFV deben apegarse a las disposiciones contempladas por la Ley N°7933 *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*.

Este ABC-Vivienda Vertical se dirige a familias con capacidad de pago de créditos, y que puedan agregar recursos propios, provenientes de ahorro para comprar o construir su

vivienda. En este programa las familias deben cumplir una cuota de ahorro y, dependiendo de los ingresos familiares, tienen acceso a una parte del BFV y a una opción al crédito. Evidentemente este tipo de financiamiento ABC-Vivienda Vertical surgió como una oportunidad destinada para la clase media-baja, primordialmente para las familias -que por sus ingresos- no calificaban para aplicar por el bono completo de vivienda en el SFNV, pero que por sus ingresos familiares tampoco eran sujetos de crédito para las entidades financieras.

El ABC-Vivienda Vertical se encuentra alineado con los lineamientos de renovación y regeneración de ciudades, principalmente con las estrategias de densificación urbana promovida por el proceso de formulación del PNDU, a través de la construcción de “edificaciones de vivienda de mediana altura que impulsen el aumento de la densidad habitacional en sectores urbanos que cuenten con planes reguladores aprobados” (MIVAH, 2003-2004, p.3). Con este tipo de soluciones habitacionales se procuró aprovechar la infraestructura, los servicios básicos existentes en zonas urbanas y también generar un uso más intensivo del suelo urbano (MIVAH, 2005-2006).

Por tal razón, en el periodo de Pacheco de la Espriella priorizó a las familias que residen en zonas urbanas ubicadas en la GAM y en las Ciudades intermedias, principalmente porque en estas regiones se ha concentrado la demanda de acceso a la vivienda, la cual no ha podido ser satisfecho debido a la escasez de suelo.

Si bien, en principio el bono vertical no se constituye en una opción (directa) para atender la precariedad habitacional en la GAM, surge como un antecedente que demuestra cómo las alternativas de construcción vertical se convierten poco a poco a nivel sectorial en opciones para resolver la demanda de vivienda.

Durante el periodo de Pacheco de la Espriella, el SVAH continuó su camino hacia la “verticalización” de la política de atención de la demanda de vivienda, porque en 2005 el BANVHI aprobó la creación del “Bono Vertical” como una estrategia para incentivar la construcción de proyectos de alta densidad en mediana altura en las zonas urbanas.

La modalidad de Bono Vertical, con el que se designa la posibilidad de invertir el BFV, en edificios de varios pisos bajo la modalidad de condominio. Este es una propuesta que busca usar el BFV, como instrumento de promoción de la política urbana definida por el

PNDU, en el sentido de llevar adelante principios de regeneración, repoblamiento, renovación y densificación urbana, lo que permite aprovechar la infraestructura y servicios básicos existentes en zonas urbanas, que cuenten con planes reguladores. (MIVAH, 2005-2006, p.30)

Evidentemente, con la creación del ABC Vertical y del Bono Vertical, dado la tipología arquitectónica, se pretendía aumentar la oferta habitacional, pero también implementar acciones de regeneración, repoblamiento, renovación y densificación urbana.

En otro orden de ideas, como se mencionó anteriormente el proceso de formulación del PNDU se dividió en tres fases. La última fase consistió en actualizar el Plan GAM oficializado en 1982 mediante la formulación del Proyecto de Planificación Regional y Urbana de la Gran Área Metropolitana (PRU-GAM), que ejecutó “el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, con el concurso de la Secretaria Técnica del Plan de Desarrollo Urbano, con financiamiento nacional y de la Unión Europea.” (MIVAH, 2005-2006, p.19).²⁰

El PRUGAM se financió con 11 millones de euros no reembolsables, de los cuales la mitad fue una donación de la Unión Europea y el resto provino de aportes de instituciones públicas y viarias municipalidades. En el gobierno Pacheco de la Espriella (2002-2006) se prepararon las condiciones institucionales para dar inicio al proceso de formulación del PRUGAM que se extendería hasta la siguiente administración presidencial. En esta fase se procuró construir 31 planes reguladores, directrices para las áreas metropolitanas dentro dla

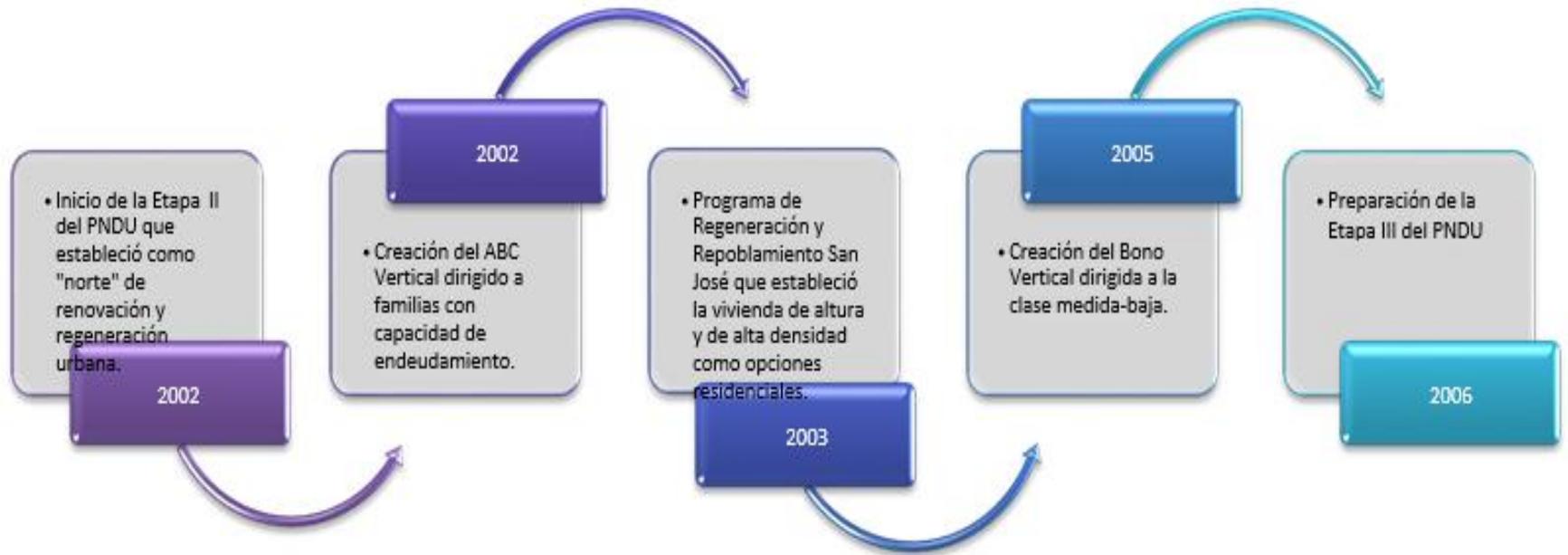
²⁰ En 2003, se firmó un Convenio de Cooperación de la Unión Europea para financiamiento de la Tercera Fase del PNDU. Este convenio aprobó un monto de 11 millones de euros no reembolsables para el desarrollo del Proyecto. Este financiamiento se aprobó en el Marco de Cooperación Internacional entre la Unión Europea y el Gobierno de Costa Rica, bajo la Ley N° 8342 “Aprobación del Convenio - Marco Relativo a la Ejecución de la Ayuda Financiera y Técnico y de la Cooperación Económica en Costa Rica en virtud del Reglamento “ALA”. (Memoria institucional 2003-2004, p. 19)

GAM; además del mejoramiento de la cultura urbana de la población y de la capacidad de gestión urbana de las instituciones estatales. (Morales, 2002, p.32)

Finalmente, con el gobierno Pacheco de la Espriella se inició un proceso de discusión a nivel institucional sobre los alcances del modelo de desarrollo habitacional y sus obstáculos vinculados con el agotamiento del suelo urbano en las regiones que concentraron la inversión pública en materia de interés social y el encarecimiento acelerado del suelo urbano. En el esquema N°10 se presenta una síntesis de las principales acciones realizadas en este periodo de gobierno.

Esquema 10

Principales acciones encaminadas hacia la verticalización en la administración Pacheco de la Espriella.



Fuente: Elaboración propia, 2017

En el esquema N° 10 se observa que en la administración Pacheco de la Espriella, el SVAH continuó con la formulación del PNDU que pretende revertir los costos sociales, ambientales y económicos producidos por los patrones de expansión urbana y descontrolada. Bajo esta noción, en el gobierno mencionado, el BANVHI promulgó en 2002 el ABC Bono Vertical como una opción residencial dirigida a familias con capacidad de endeudamiento y en 2005 el Bono Vertical destinado a familias con ingresos medios-bajos. Igualmente, el MIVAH en alianza con el INVU y la Municipalidad de San José crearon el *Programa de Regeneración y Renovación Urbana de San José*, el cual consistió en implementar proyectos pilotos de conjuntos habitacionales de mediana altura y alta densidad. A raíz de lo anterior, se observa que, en la administración Pacheco de la Espriella se inició con “tímidos” intentos encaminados hacia la verticalización de la vivienda. Asimismo, se revela que en este periodo presidencial las opciones habitacionales de mediana altura (tres o cuatro pisos) y alta densidad se dirigen hacia familias con capacidad de endeudamiento.

Seguidamente se abordan las acciones implementadas en el periodo presidencial de Arias Sánchez (2006-2010) encaminadas hacia la verticalización de la vivienda.

Periodo presidencial Arias Sánchez: Acciones encaminadas hacia la densificación y verticalización de la política pública de vivienda.

En el periodo presidencial de Arias Sánchez (2006-2010), en el PND *Jorge Manuel Dengo Obregón* estipula en materia de desarrollo urbano y territorial que el modelo de desarrollo ha convertido a la región central en una aglomeración urbana, extensa, caótica, con problemas crecientes de congestión, contaminación e inseguridad.

Al mismo tiempo que, algunas ciudades secundarias, fuera del Valle Central, empiezan a reproducir los mismos problemas presentes en la GAM. Desde el PND se atribuye como causas a los problemas urbanos crecientes a la debilidad de los gobiernos locales, la ausencia de una política nacional de ordenamiento territorial, la falta de mecanismos de manejo de desechos sólidos, entre otros (MIDEPLAN, 2006-2010).

Desde la perspectiva urbana y territorial, el PND estipuló como prioridad el re lanzamiento de las políticas de ordenamiento territorial y desarrollo urbano, mediante el desarrollo de programas a nivel nacional, regional y local vinculados con el ordenamiento territorial (MIVAH, 2006-2007). Es por esta razón que, en este periodo presidencial se formuló la etapa III del PND. Esta

etapa corresponde con la fase de formulación del PRUGAM con el propósito de impulsar la recuperación de los centros urbanos, ordenar el crecimiento y proteger las áreas de valor agrícola, ambiental y paisajístico, para consolidar entornos seguros, saludables y sostenibles que garanticen una mejor calidad de vida. Estas acciones se encaminan hacia la construcción de un modelo de ciudades socialmente más integradas, económicamente competitivas, ambientalmente sostenibles y urbanísticamente funcionales (PRUGAM, 2008).

Desde el PRUGAM (2008) se interpretó que en las últimas décadas se había impulsado un modelo territorial y urbano de carácter insostenible en la GAM, el cual ha provocado una expansión urbana de baja densidad sobre territorio de las zonas de producción y protección. Este patrón ha provocado que la mayoría de los desarrollos residenciales se localicen en regiones lejanas que involucra que las familias inviertan grandes tiempos de viaje para acceder a usos y servicios básicos. Mientras que, la mayoría de los centros urbanos que cuentan con mayor capacidad de servicios e infraestructura registran la menor densidad de habitantes a causa del abandono de la población y migración hacia la periferia del AMSJ.

Este modelo de desarrollo urbano des-planificado y expansivo que ha conformado una ciudad desarticulada y desigual propició que el PRUGAM proponga un modelo de ciudades compactas multifuncionales, de alta y mediana densidad poblacional, con alturas adecuadas a las variables de servicios e infraestructuras. Esta estrategia impulsa la construcción de alta densidad con alta o mediana altura en los centros urbanos metropolitanos y cantonales, el reordenamiento de los asentamientos y la definición de nuevas centralidades que son fundamentales dentro de la estrategia de jerarquización del sistema urbano GAM.

En este sentido, el PRUGAM catalogó como Centros Urbanos por Densificar algunos sectores como Mata Redonda, Curridabat, Carmen, San José, San Rafael de Escazú, Sánchez de Curridabat y San Vicente de Santo Domingo de Heredia y Asunción de Belén localizados en la zona de potencial urbano mediante el impulso de proyectos de renovación y regeneración urbana bajo los criterios de alta densidad y altura y usos mixtos del suelo, siendo que las densidades y alturas. Para ello, contempló como herramientas de densificación al Bono vertical, el Programa ABC (Vivienda Vertical), y la participación privada con apoyo de la Cámara Costarricense de la Construcción. Al mismo tiempo que, concibe al Bono Vertical y al Programa ABC (Vivienda

Vertical) como una opción para erradicar asentamientos en condición de tugurio y precario, enfatizando en los asentamientos consolidados y que se encuentran en escenarios reubicados.

El PRUGAM establece que los centros urbanos por densificar deben priorizar la renovación de las áreas deterioradas con conjuntos habitacionales de baja altura, la promoción de la incorporación de usos residenciales en las áreas centrales que logren niveles mayores de densidad en función del aprovechamiento de infraestructuras y redes existentes y asentar a la población reubicada de las áreas de la propuesta “Áreas Deterioradas a Revertir” (PRUGAM, 2008).

En esta categoría se posicionan los asentamientos en condición de tugurio y precario y tugurio, y establece una propuesta de tratamiento e intervención para los 182 asentamientos en precario de la GAM, procurando la integración de éstos al conjunto urbano basándose en el nuevo modelo urbano de integración urbana, multifuncional, y compacto. Esto represento el 51% del déficit habitacional de la GAM corresponde a los asentamientos en precario y tugurios. Esta propuesta de tratamiento e intervención contempla tres escenarios: construir y densificar, evaluar en sitio y reubicar. En la tabla N° 7 se exhibe la propuesta de intervención para los asentamientos en condición de precario y tugurio.

Tabla 7

Propuesta de intervención de los asentamientos en precario y tugurio, según PRUGAM.

Categoría	Recomendación	Número de asentamientos	Área construible (HA)	Población atendible en %
1	Construir y	19	3.43	1607
2	Evaluar en sitio	124	8.70	3465
3	Reubicar	39	0.23	0
GAM		182	12.36	5072

Fuente: PRUGAM, 2008, p.145

Evidentemente el PRUGAM consignó que la mayoría de asentamientos en condición de tugurio y precario deben atenderse “in situ”, porque las primeras dos categorías así lo contemplan.

Como parte de las acciones de densificación, este Plan PRUGAM contempló la construcción de la vivienda popular en la GAM, particularmente la vivienda en altura, en distintas zonas de la región metropolitana (PRUGAM, 2008). De modo que, el PRUGAM concibió la vivienda vertical como una opción destinada para las familias de la clase trabajadora, particularmente de los sectores más empobrecidos.

No obstante, el INVU desestimó el Plan PRUGAM argumentando que el programa amenaza zonas protegidas porque elimina los límites de anillo de contención y le atribuyó a dicho plan incongruencias en materia urbana, económica y ambiental. De acuerdo con J. Román (comunicación persona, 18 de junio del 2017) la ausencia de coordinación y la participación activa del INVU, municipios y otros actores sociales importantes en el proceso de formulación, provocó que el PRUGAM se convirtiera un instrumento urbano inviable políticamente a largo plazo. Razón por la cual, en la actualidad, se carece de PNDU, pese a que en la Ley N° 4042 de *Planificación Urbana* así se estipuló. En su lugar, el INVU propuso un *Plan de Ordenamiento Territorial de la Gran Área Metropolitana* (POTGAM).

A modo de cierre, en la administración Arias Sánchez (2006-2010), si bien se completó la última fase del PNDU, (PRUGAM) éste se desestimó, debido a diferencias político-institucionales entre distintos entes públicos y privados pertenecientes al SVAH. Sin embargo, pese a esta situación, en este periodo presidencial se marcó un hito en materia urbana y territorial, pues se inicia el proceso de formulación de políticas en esta dirección, las cuales visualizan a la vivienda vertical como la “célula” de la fisionomía urbana. Al mismo tiempo, que se concibe como una opción habitacional dirigida para familias empobrecidas.

Periodo presidencial Chinchilla Miranda (2010-2014): Acciones encaminadas hacia la verticalización de la política pública de vivienda

Las discusiones en materia habitacional, urbana y territorial generadas en las administraciones presidenciales anteriores, son oficializadas mediante la promulgación de distintas políticas nacionales de vivienda y de ordenamiento territorial durante la administración Chinchilla Miranda (2010-2014).

A continuación, se abordan, en orden cronológico, los principales aportes de las políticas en materia habitacional y de ordenamiento territorial oficializada en este periodo presidencial que contribuyen con la verticalización de la política de vivienda.

Aportes de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (2012-2040) encaminadas hacia la verticalización de la política de vivienda.

En el PND se postuló que el ordenamiento territorial como componente en la atención de la precariedad habitacional “bajo el concepto más integrador de ordenamiento territorial, incorporando plenamente la variable ambiental, de gestión de riesgos y accesibilidad universal, en la promoción de asentamientos sostenibles.” (MIDEPLAN, 2011-2014, p.57)

Bajo esta noción, se formuló la PNOT (2012-2040) que concibe el ordenamiento territorial como una herramienta necesaria que conduce hacia el mejoramiento de la calidad de vida de la población, a través de la promoción de asentamientos humanos poli-funcionales que favorezcan el acceso a la vivienda, a los servicios (equipamientos básicos y servicios eco sistémicos) y a las funciones productivas (MIVAH, 2012-2040). Para ello, consigna como objetivo general:

Procurar que el desarrollo humano de la población se logre de forma equilibrada, equitativa y competitiva en el territorio nacional, mediante la correcta gestión de los asentamientos humanos y el aprovechamiento responsable y sostenible de los recursos naturales, con el fin de contar con un ambiente sano y ecológicamente equilibrado para las presentes y futuras generaciones. (MIVAH, 2012-2040, p. 23)

De forma que, la política pretende convertirse en un instrumento de planificación estratégica para el direccionamiento a largo plazo de las acciones del Estado, a través de los diferentes PND. Para cumplir con tal propósito, la política se estructura en tres ejes que aparecen en el esquema N° 11:

Esquema 11

Ejes de la Política Nacional de Ordenamiento territorial.



Fuente: Elaboración propia, 2017 a partir de la Política de Ordenamiento territorial.

En relación con el eje *calidad del hábitat* establece como objetivo garantizar en los asentamientos humanos la dotación y el acceso a infraestructura, servicios, redes, movilidad y actividades productivas, los cuales permitan que las personas puedan desarrollarse en entornos de calidad física, social y ambiental, con criterio de equidad de género y enfoque de derechos (MIVAH, 2012-2040) Este eje define como prioridad institucional la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario que se localizan en zonas de riesgo.

Continuando con este mismo punto, el eje de *calidad del hábitat* de la PNOT (2012-2040) se articula con la planificación de asentamientos humanos y la vivienda. En la tabla N°8 se aborda dicho eje:

Tabla 8

Síntesis del eje de calidad del hábitat de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (2012-2040).

	Nombre	Lineamiento
Eje Calidad del hábitat	1. Planificación de asentamientos humanos	Promover el reordenamiento de las ciudades mediante el uso intensivo del espacio urbano, el establecimiento de una jerarquía de ciudades y la distribución planificada de los asentamientos humanos y la población. Dicha planificación se llevará a cabo mediante la participación activa de mujeres y hombres de manera equitativa. El Estado promoverá la erradicación de los asentamientos en condición de tugurio y precario y las áreas residenciales localizadas en zonas de riesgo ambiental, y se promoverá el desarrollo de ciudades compactas y sostenibles.
	2. Vivienda.	El Estado garantizará el acceso a la vivienda en asentamientos humanos seguros y con calidad de vida para toda la población, de acuerdo a criterios de equidad de género. Además, se promoverá el acceso al suelo urbano y a la vivienda para los diferentes estratos socioeconómicos y los diferentes tipos de familia, de acuerdo con los cambios demográficos.

Fuente: Elaboración propia, 2017 a partir de la Política de Ordenamiento territorial.

Evidentemente la PNOT (2012-2040) se orienta hacia el reordenamiento y el desarrollo de ciudades compactas y sostenibles, dada la dicotomía entre las ciudades compactas y la presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario establece como prioridad su erradicación, principalmente aquellos localizados en zonas de riesgo ambiental.

De forma que, esta política concibe los asentamientos en condición de tugurio y precario como un problema de integración a la dinámica de la ciudad, y no sólo como un problema de vivienda. Igualmente, esta política posiciona el acceso a la vivienda en el marco de asentamientos humanos seguros que brinden calidad de vida. Esto resulta en un avance de la política importante, debido a que reconoce el derecho a la ciudad.

Aporte del Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (2014-2020) en la verticalización de la política de vivienda.

En el *Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (2014-2020)*, en adelante PLANOT se configuran las acciones estratégicas en respuesta a las metas definidas por la PNOT. Conforme con lo anterior, en la tabla N°9 se aborda las acciones estratégicas que corresponde con la planificación de asentamientos humanos y la vivienda, asociados con la erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Tabla 9

Síntesis de las acciones estratégicas del eje de calidad del hábitat. Plan Nacional de Ordenamiento Territorial (2014-2020).

Eje	Nombre	Acciones estratégicas
Calidad del hábitat	1. Planificación de asentamientos humanos	1.1 Generación de lineamientos que promuevan las ciudades compactas, incentivando la densificación, la renovación urbana, la reconstrucción de las áreas urbanas y urbano-rurales deterioradas, los usos mixtos, la compacidad urbana y la articulación eficiente a la oferta de servicios e infraestructura existente de la ciudad, que incluyan la caracterización de las áreas urbanas y la definición de un Sistema Nacional de Ciudades. 1.2. Implementación de una metodología que permita identificar y priorizar la atención de asentamientos humanos en condición de precario y/o ubicados en zonas de riesgo, con base en criterios técnicos y cartografía temática atinente y actualizada.

		<p>1.3. Ejecución de modelos de intervención en asentamientos humanos prioritarios en condición de precario y/o ubicados en zonas de riesgo. 1.4. Creación de un programa que incentive proyectos de construcción vertical sostenible, desarrollados en zonas urbanas y urbano-rurales, definidas en los Planes Reguladores, como de renovación urbana. 1.5. Ejecución de proyectos demostrativos de construcción vertical sostenible desarrollados en zonas urbanas y urbano-rurales definidas, en los Planes Reguladores, como de renovación urbana.</p>
	<p>2. Vivienda.</p>	<p>2.1. Ejecución de proyectos demostrativos de vivienda desarrollados en áreas urbanas y urbano-rurales definidas, en los Planes Reguladores, como de uso mixto, que generen una oferta de vivienda con diferenciación de tipologías y costos, para diferentes estratos socioeconómicos de la población e integren al menos un 10% de vivienda de interés social.</p>

Fuente: Elaboración propia, 2017.

A partir de lo anterior, se vislumbra que la construcción de ciudades compactas pretende propiciar la densificación poblacional y la renovación urbana como estrategias que contribuyan con el uso eficiente de la infraestructura urbana y del suelo. Asimismo, se observa que en el PLANOT se concibe la construcción vertical sostenible en zonas urbanas y urbano-rurales como una opción residencial.

Aportes de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030) y su Plan de Acción (PNVAH) en el proceso de verticalización de la política de vivienda.

En el año 2014 se oficializó la *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos* (2013-2030) y su *Plan de Acción* (PNVAH) mediante el Decreto Ejecutivo N° 38209-PLANMIVAH, que estipula como objetivo general “desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, que incluyan edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento social, a fin de coadyuvar a la reducción del déficit habitacional” (PNVAH, 2013-2030, p.65). Por consiguiente, esta política propone que el SVAH dirija sus esfuerzos hacia la construcción de viviendas adecuadas y polifuncionales, ubicadas en asentamientos humanos integrados socialmente que propicien la conformación de un hábitat participativo, inclusivo y sustentable.

Es importante mencionar que, la PNVAH (2013-2030) se estructura en cinco ejes, a saber: político-administrativo, socio cultural, físico-espacial, ambiental y económico-financiero, los cuales interactúan entre sí y a su vez contiene ejes transversales asociados a los principios y los enfoques teóricos que orientan el accionar institucional.

Acorde con los fines de la presente investigación sólo se abordó el componente asociado directamente con la atención a los asentamientos en condición de tugurio y precario: **físico-espacial**, el cual establece como objetivo general desarrollar asentamientos humanos congruentes con su entorno natural, que incluyan edificaciones, espacios abiertos, infraestructura de servicios y equipamiento social, a fin de coadyuvar a la reducción del déficit habitacional (MIVAH, 2012-2030). A la luz de este propósito, en el esquema N°12 se exhiben estos lineamientos:

Esquema 12

Lineamientos del componente físico-espacial de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2012-2030).



Fuente: Elaboración propia a partir de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2012-2030).

En cuanto al eje *físico-espacial* de la PNVAH (2012-2030) interesa conocer los ejes vinculados con la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario. Respecto a *la atención del déficit habitacional* se propone la constitución de un programa que permita brindar la atención prioritaria a poblaciones en condición de tugurio; así como el reasentamiento humanizado de poblaciones que deban reubicarse por motivos de interés público.

En cuanto a la *Renovación Urbana* se establece como prioritario el desarrollo de programas con el mismo nombre como una opción para reutilización de tierra, infraestructura y espacios, en los que se ha disminuido su población y que se promuevan proyectos de densificación que faciliten el acceso a vivienda a diversos estratos

socioeconómicos. En cuanto a la *atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario* cataloga como prioridad integrar los componentes citados, todo bajo el liderazgo natural de la municipalidad y con la participación activa de la comunidad organizada (PVAH, 2013-2030).

Asimismo, en cuanto a la construcción de una *Ciudad Compacta*, se establece que mediante el diseño de las políticas de ordenamiento territorial y planificación urbana es posible optimizar los asentamientos, y consolidar las ciudades ciudad compacta, polifuncional y densas para revertir el crecimiento urbano con tendencia a un uso extensivo y de baja densidad del suelo, sumado a la baja polifuncionalidad del desarrollo urbano vigente, los cuales inciden negativamente a la calidad de vida de las personas:

La Política promoverá la construcción en altura, procurando hacer uso más eficiente de los terrenos y consolidando las infraestructuras y espacios públicos existentes. Este esfuerzo comprende también la permanente revisión de la normativa, a efecto de reducir los costos, sin comprometer la calidad y seguridad de las construcciones de vivienda de interés social en altura (PNVAH, 2013-2030, 0.70).

A raíz de esta noción se establece como acciones estratégicas la elaboración de lineamientos y directrices que fomenten ciudades de alta y mediana densidad, polifuncionales y sostenibles y la formulación del programa de divulgación de los instrumentos financieros desarrollados por el SFNV, para la promoción de las ciudades compactas. Evidentemente, la vivienda vertical encaja con la construcción de ciudades compactas.

En cuanto a la *atención a la infraestructura, servicios sociales, equipamiento urbano y espacios públicos*, la política establece como propósito el desarrollo integral de los asentamientos humanos, lo cual involucra la construcción de redes de infraestructura y servicios sociales de calidad. Este eje se relaciona con el punto de atención a las ciudades compactas, el cual contempla como propósito formular normativa que fomente y facilite la ciudad compacta y densificada, la cual logre un mejor aprovechamiento del recurso tierra y la infraestructura de servicios existente Y con ello, revertir la tendencia de uso extensivo y de baja densidad del suelo urbano que incide negativamente en la calidad de vida de las y los habitantes, y a su vez dificulta la atención de las necesidades residenciales (PNVAH, 2012-2030).

Respecto al ordenamiento territorial, la PNVAH (2012-2030) señala que el proceso de formulación se encadenó con el proceso de definición de la *Política Nacional de Ordenamiento Territorial (PNOT)*, las cuales son complementarias y se dirigen la promoción de asentamientos humanos poli funcionales, inclusivos y competitivos, en el marco de un desarrollo nacional en equilibrio con el ambiente.

El vínculo entre ambas políticas se fundamenta en el vínculo entre el desarrollo habitacional y los procesos de ordenamiento territorial, ubicándolo como un factor preponderante de este proceso. Esta relación es materializada a través del Decreto Ejecutivo N° 36646-MP-PLAN que asigna a la cabeza del MIVAH la rectoría del Sector de Ordenamiento Territorial y Vivienda.

En materia de diseño arquitectónico como prioridad impulsar el diseño de proyectos de vivienda de interés social, que contemplen la diversidad y las necesidades funcionales de la población, respetando las zonas protegidas y de alto riesgo. Acorde con lo anterior, la atención a la calidad de las inversiones del Estado define como responsabilidad velar porque las obras de vivienda de interés social y asentamientos humanos se desarrollen con parámetros de calidad, acorde a la normativa y mejores prácticas constructivas.

Asimismo, en cuanto a *la calidad de inversión pública en materia de vivienda y asentamientos humanos*, sobresale como prioridad otorgar proyectos de vivienda de interés social y del *Programa de Bono Colectivo*, y en los asentamientos en condición de tugurio y precario bajo los parámetros de calidad.

Estas acciones estratégicas de la Política, contemplan el fortalecimiento de las capacidades técnicas institucionales y sectoriales para el oportuno seguimiento y evaluación de los proyectos de vivienda, que además de lo propiamente relativo a la calidad técnica constructiva de su obra material, se pueden sumar factores como la selección de terrenos y de personas beneficiarias. En las acciones estratégicas en el ámbito económico, la Política también considera el seguimiento de la gestión de los recursos financieros que el Estado y la sociedad costarricenses invierten por medio del SFNV (PNVAH, 2012-2030, P.73)

A partir de lo anterior, se vislumbra que la PNVAH, en alianza con las políticas de ordenamiento territorial dirige sus esfuerzos hacia la construcción de ciudades compactas,

sostenibles y densas, las cuales conciben a la vivienda vertical como herramienta para densificar y revertir con los esquemas de baja densidad y horizontales que caracterizan el desarrollo urbano en la actualidad.

Asimismo, se identificó que dicha PNVAH se encuentra alineada con los principios y objetivos de la *Agenda Hábitat II* y la *Declaración de Estambul sobre los asentamientos humanos* (1996), pues ambos instrumentos dan prioridad al acceso a la vivienda adecuada como un mecanismo que favorezca la construcción de asentamientos humanos integrados, sostenibles, participativos, equitativos, inclusivos y sustentables; y una estrategia para disminuir las condiciones de pobreza y precariedad.

Aportes del Plan Regional de Ordenamiento territorial de la Gran Área Metropolitana en la verticalización de la política de vivienda.

En el año 2014, mediante Decreto Ejecutivo N° 38145-PLAN-MINAE-MIVAH-MOPT-S-MAG se oficializa la creación del *Plan Regional de Ordenamiento territorial de la Gran Área Metropolitana*, conocido también como Plan GAM-2013-2030. Este instrumento urbano establece que el modelo de desarrollo urbano debe conformar ciudades (capitales de provincia, cabeceras de cantón) multifuncionales, compactas, densas y en altura, conocidos como Centralidades Densas Integrales (CDI) que cuenten con servicios urbanos, los equipamientos, infraestructura y espacios públicos de alta calidad y debidamente integrado dando continuidad espacial dentro de un tejido urbano compacto y diverso; en adecuado equilibrio con las zonas de protección y conservación, producción agropecuaria y urbana. (Plan GAM, 2013-2030, p.36)

Las CDI conciben a la vivienda vertical como el centro del sistema urbano, complementándose con los conceptos de compacidad y uso mixto del suelo, siendo recursos estratégicos en el modelo de consolidación de los CDI para disminuir el desarrollo predio a predio (horizontal) y para organizar la propiedad conjunta de edificios en dinámicas de renovación urbana (Plan GAM, 2013-2030). Asimismo, con el desarrollo de vivienda vertical se procura densificar, según las posibilidades del suelo con relación al transporte, conectividades, infraestructura y servicios, en función de su nivel jerárquico. (Plan GAM, 2013-2030)

En cuanto al eje asociado con *Vivienda y Equipamiento Urbano* procura el desarrollo de conjuntos de vivienda bajo el concepto de compacidad mediatizado por estrategias de densificación y desarrollo de equipamiento necesario para garantizar el acceso a los recursos socio territorial (Plan GAM, 2013-2030).

De modo que, con el Plan GAM (2013-2030) se procura que el desarrollo habitacional y la oferta de equipamientos colectivos se adecuen a la dinámica urbana en constante cambio debido a los cambios demográficos, proceso de urbanización acelerado, agotamiento del suelo urbano y el aumento de la vivienda informal dentro de la GAM.

En materia de atención de asentamientos en condición de tugurio y precario pretende conformar asentamientos humanos formales, legales, con alta calidad del hábitat y dotación de recursos socio-territoriales, que favorezcan la inclusión social y la mejoría de la calidad de vida de la población, para promover una ciudad más equitativa (Plan GAM, 2013-2030). En atención a este objetivo, el Plan perfila como estrategia el ordenamiento de los asentamientos humanos en los territorios urbanos en cuatro categorías, y posiciona a los asentamientos en condición de tugurio y precario en la categoría 4, que corresponde con un tipo de territorio urbanizado por procesos de ocupación informal, siendo necesario:

Revertir estos procesos con el fin de modificar patrones de crecimiento inconvenientes y mejorar las condiciones cualitativas de accesibilidad y condiciones territoriales (...) La propuesta para estos territorios responde a la necesidad de intervención de los asentamientos en precario, en los cuales se deben tratar en sitio solo las viviendas que necesitan mejoramiento y que no se encuentren en riesgo ambiental. (Plan GAM, 2013-2030, p.38)

En este sentido, desde el Plan GAM posiciona a estos asentamientos en la categoría *tendencias a revertir*, la cual establece como prioritario brindar la atención de los asentamientos en sitio, particularmente aquellos que necesitan acciones de mejoramiento y que no se encuentren en riesgo ambiental. Además, propone que tanto la vivienda nueva como la que necesita reubicación se trasladen hacia “los centros urbanos a densificar, en un intento por mantener la densidad lo más baja posible, pues cuentan con la peor accesibilidad a Recursos Socio Territoriales y en su mayoría en riesgo ambiental” (Plan GAM, 2013-2030, p.38).

Mientras que, los asentamientos que no presenten las condiciones adecuadas y se encuentran bajo condiciones de riesgo deben ser reubicados, pues no presentan las condiciones necesarias para un adecuado tratamiento e integración urbana, además de tener situaciones de riesgo ambiental que imposibilitan su consolidación. En virtud de la atención de la dinámica social y urbana que se desarrolla en estos asentamientos:

Garantizar acceso a infraestructura y servicios básicos, como agua potable, saneamiento, eliminación de desechos, servicios de transporte, comunicaciones, salud, energía, emergencia, escuelas, seguridad ciudadana y espacios abiertos, es fundamental en el nuevo modelo. En el tema de sostenibilidad, las carencias de vivienda en materia de desarrollo humano opacan la prioridad del tema, y es común que no se tome en cuenta como parte del mejoramiento de la precariedad. En general, los problemas a resolver para los asentamientos en precario son: A) Precarias condiciones de vida. B) Muy baja calidad del hábitat. C) Escaso acceso a recursos socio-territoriales. D) Segregación socio-espacial, desintegración y disfuncionalidad en el conjunto urbano. E) Atención postergada durante muchos años. (Plan GAM ,2013-2030, p.38)

Desde el Plan GAM (2013-2030) se concibe la atención de asentamientos en condición de tugurio y precario en el área urbana como una tarea compleja y desafiante para el sector institucional, principalmente porque se constituyen en escenarios de pobreza, exclusión y desigualdad, lo cual ha provocado altibajos en la atención estatal.

Por otro lado, y continuando con en las acciones encaminadas hacia la verticalización de la política de vivienda, sobresale que en el año 2011, se promulgó la Ley N° 8957 *Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia* que otorga el subsidio del bono familiar de vivienda para la construcción segunda planta en edificaciones con viviendas en primera sin sometimiento al régimen de condominio .

En el artículo primero de la presente Ley detalla que el FOSUVI financiará el subsidio dirigido a las personas adultos mayores sin núcleo familiar, a las mujeres jefas de hogar, y familias más empobrecidos con relación de consanguinidad, afinidad o parentesco colateral hasta el tercer grado inclusive, generando una copropiedad sobre el inmueble. Esto con el

fin que estos se conviertan en propietarios de una vivienda acorde con sus necesidades y posibilidades socioeconómicas.

Cabe mencionar que, si bien, el bono para segunda vivienda familiar no se constituye en una opción dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, refleja la preocupación estatal respecto a la escasez de suelos urbanizables (de calidad) y la subutilización del equipamiento urbano; factores vinculados con el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social.

A modo de cierre, es evidente que las políticas de vivienda y asentamientos humanos en conjunto con las políticas de ordenamiento territorial presentan coincidencias en cuanto a la concepción de la vivienda vertical dirigida a las familias más empobrecidas, en el marco de las ciudades compactas que propicien la integración de los asentamientos humanos, y también en la forma de atención que se debe abordar, desde un enfoque de derechos, desarrollo urbano y equidad de género. En la tabla N°10 presenta una síntesis de lo citado anteriormente.

Tabla 10

Síntesis de los aportes de las políticas habitacionales y de ordenamiento territorial oficializadas en el periodo presidencial Chinchilla Miranda.

Nombre	Año	Aportes hacia la verticalización
Política Nacional de Ordenamiento Territorial	2012-2040	<p>Fomentar la erradicación de los asentamientos en condición de tugurio y precario y las áreas residenciales localizadas en zonas de riesgo ambiental en un marco de desarrollo de las ciudades compactas y sostenibles.</p> <p>Promover la construcción de asentamientos humanos poli-funcionales que favorezcan el acceso a la vivienda, a los servicios (equipamientos básicos y servicios eco sistémicos).</p>

<p>Plan Nacional de Ordenamiento Territorial</p>	<p>2014-2020</p>	<p>Ejecución de modelos de intervención en asentamientos humanos prioritarios en condición de precario y/o ubicados en zonas de riesgo.</p> <p>Creación de un programa que incentive proyectos de construcción vertical sostenible</p>
<p>Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos y su Plan de Acción (PNVAH)</p>	<p>2013-2030</p>	<p>Construcción de viviendas adecuadas y poli-funcionales, ubicadas en asentamientos humanos integrados socialmente que propicien la conformación de un hábitat participativo, inclusivo y sustentable.</p> <p>Elaboración de lineamientos y directrices que fomenten ciudades de alta y mediana densidad, poli-funcionales y sostenibles.</p>
<p>Plan Regional de Ordenamiento territorial de la Gran Área Metropolitana</p>	<p>2013-2030</p>	<p>Dado su carácter plantea el desarrollo de un modelo urbano debe conformar ciudades (capitales de provincia, cabeceras de cantón) multifuncionales, compactas, densos y en altura, conocidos como Centralidades Densas Integrales (CDI).</p> <p>Las Centralidades Densas Integrales (CDI) conciben a la vivienda vertical como el centro del sistema urbano, complementándose con los conceptos de compacidad y uso mixto del suelo.</p> <p>Conformar asentamientos humanos formales, inclusivos, legales, con alta calidad</p>

		del hábitat y dotación de recursos socio-territoriales.
Ley N° 8957 “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia”	2011	Creación del bono para segunda vivienda familiar.

Fuente: Elaboración propia, 2017.

En la tabla N°10 se identifica que, la mayoría de las políticas analizadas establecen acciones encaminadas hacia el desarrollo de ciudades compactas, densas y sostenibles. En este escenario urbano a futuro ubican a la vivienda vertical como un punto estratégico en este proceso de crecimiento urbano. Sin embargo, pese a que estas políticas conciben a la vivienda vertical el centro del sistema urbano, no se determina un vínculo estrecho entre la vivienda vertical y la erradicación de los asentamientos en condición de tugurio y precario. Aunque se identifica que dichas políticas establecen la construcción de asentamientos humanos inclusivos, legales, poli-funcionales, con alta calidad del hábitat y dotación de recursos socio-territoriales como estrategias para erradicar asentamientos en condición de tugurio y precario.

A modo de cierre, se observa que en los últimos tres periodos presidenciales Pacheco de la Espriella (2002-2006), Arias Sánchez (2006-2010) y Chinchilla Miranda (2010-2014) en materia habitacional se ha introducido en el análisis de la situación de la vivienda (incluido los asentamientos en condición de tugurio y precario y tugurio) y en las acciones para atender la demanda de acceso a la misma, el componente urbano y territorial.

Igualmente, la mayoría de políticas habitacionales y urbanas oficializadas coinciden en el desarrollo de ciudades compactas y densas, y posicionan a la vivienda en altura como una estrategia para cumplir con tal propósito. Sin embargo, esta tipología arquitectónica sostiene un carácter de clase, debido a que dirige a familias con capacidad de crédito y

endeudamiento; pese a que paulatinamente se introduce como una opción de interés social dirigida para sectores empobrecidos (incluido los asentamientos en condición de tugurio y precario y tugurio).

Por tanto, se concluye que el SVAH carece de una política pública de vivienda vertical dirigida hacia familias empobrecidas y/o provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario y tugurio.

Breve balance del nivel de formulación de la vivienda vertical como una opción de interés social para familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario

En esta sección se desarrolla un breve balance sobre el nivel de formulación de la vivienda vertical como una opción de interés social, enfatizando en los factores económicos, sociales y político-institucionales que contribuyeron con su surgimiento.

Históricamente la producción de viviendas y el desarrollo de la ciudad han estado desarticulados, pese a que en el año 1982 se introdujo con el *Plan Regional de la Gran Área Metropolitana* una serie de regulaciones y controles al crecimiento urbano. Sin embargo, esta normativa ha carecido de legitimidad política e institucional, debido a que, tanto los agentes privados como los entes públicos han omitido estos controles urbanos (L. Vega, comunicación personal, 27 de mayo del 2017).

La ausencia de la aplicación rigurosa del *Plan Regional de la Gran Área Metropolitana* por parte del INVU y los gobiernos locales, sumado a la carencia de controles institucionales efectivos del crecimiento urbano provocó que los agentes inmobiliarios y del mercado de tierras marquen la pauta en materia urbana y habitacional en la GAM. De acuerdo con J. Mora (comunicación personal, 21 de julio del 2017) esto ha generado que los patrones de crecimiento urbano estén permeados por la racionalidad del mercado y por los intereses de ganancia de los agentes inmobiliarios.

Si bien, los agentes inmobiliarios y del mercado de tierras han moldeado patrones de crecimiento urbano de forma expansiva y desordenada en la GAM, se identificó la presencia de una responsabilidad compartida con el Estado. Históricamente, el Estado Costarricense ha atendido la demanda de solución habitacional con un enfoque vivendista, predominantemente cuantitativo, con un manejo economicista y clientelar, primordialmente

desde la promulgación de la Ley N°7052 que creó el SFNV y al BANVHI, el cual intensificó el proceso de comercialización y producción de la vivienda de interés social como una mercancía.

El surgimiento del SFNV se enmarca en un contexto de crisis capitalista que condujo hacia el empobrecimiento de la clase trabajadora, y a un incremento del descontento popular, debido a la aplicación de planes antipopulares-obreros impulsados por el gobierno de turno y a la miseria en la cual se encontraban inmersos. A su vez propició el incremento de la presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente en el área urbana. De acuerdo con el informe sobre *La Actualización de los Asentamientos en Precario y en Tugurio del Gran Área Metropolitana (2012)* en el año 1969 se registró la presencia de 32 asentamientos en condición de precario, mientras que en la década de 1970 a 1989, se conformaron 160 nuevos asentamientos de este tipo.

A esto se le suma, el manejo clientelar que los partidos políticos tradicionales han dado a la pobreza y a la necesidad habitacional, lo cual provocó que, en campaña electoral, Arias-Sánchez prometiera la construcción de 80 mil viviendas de interés social. Si bien, esta promesa refleja rasgos clientelares y populistas, en el fondo coincide con el compromiso adquirido con la *Conferencia de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Humanos (Hábitat I)*, que obliga a los Estados Nacionales a introducir en las políticas sociales de vivienda el concepto de vivienda adecuada y el desarrollo sostenible de los asentamientos humanos. Y también con el interés de estimular la oferta de vivienda e impulsar la apertura del mercado inmobiliario y de tierras, acorde con los principios neoliberales que promueven la inclusión del mercado en la atención de los problemas sociales, a favor del lucro y en desmerito del papel del Estado.

Evidentemente, la primera administración Arias-Sánchez (1986-1990) enfrentó un marco legal e institucional que no encajaba con la magnitud de la meta, lo cual provocó que se constituyera el SFNV. La creación del SFNV responde a los principios neoliberales de focalización, descentralización y privatización que concede la producción habitacional con recursos públicos a agentes privados u organizaciones civiles. En consecuencia, con el SFNV se estimuló la oferta de vivienda de interés social, lo cual fortaleció el enfoque vivendista de la atención en materia habitacional, que diseña proyectos habitacionales en

lugar de asentamientos humanos integrados que logren satisfacer las necesidades habitacionales, laborales, sociales, educativas, económicas y culturales de las familias subsidiadas.

Por consiguiente, con la introducción del SFNV, el Estado Costarricense se centró en la producción de viviendas (a través de subsidios a la demanda) y en la expansión de infraestructura urbana con la construcción de proyectos de vivienda de interés social, redes de agua potable, alcantarillado y electricidad. No obstante, la producción habitacional se desarrolló en ausencia de políticas de planificación urbana y ordenamiento territorial. Al respecto, M. Morales (comunicación personal, 22 de junio del 2016) señala que este modelo de producción de vivienda se caracteriza por la masificación de la vivienda que se concentra en la atención del déficit cuantitativo, es decir, en los bonos familiares entregados.

Por consiguiente, se potenció la construcción de unidades habitacionales bajo esquemas constructivos horizontales y de baja densidad, principalmente porque en la década de los ochentas y noventas, la GAM contaba con grandes extensiones de territorio. Este tipo de modelo de producción habitacional provocó que, en las últimas tres décadas, debido a los esquemas de crecimiento horizontal y a la poca densificación, en el año 2012 la mancha urbana se expandiera exponencialmente, a tal punto que superó el anillo de contención urbana hasta un 27%, y los límites de crecimiento urbano, consignados por el Plan GAM 1982. Esto en parte porque el área construida en la GAM casi se duplicó entre 1982 y 2013 (Programa Estado de la Nación, 2015).

La expansión de la mancha urbana de forma desordenada y des planificada se vincula también con el papel de las acciones en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario en la GAM, debido a que en los primeros años las actuaciones se concentraron en la atención de la demanda, en función de los intereses político-electorales, sin contemplar las normativas de regulación urbana.

Evidentemente, el SFNV ha replicado esta tendencia constructiva, pues concentró a la mayoría de los desarrollos habitacionales de interés social en los distritos de Pavas, Hatillo, Patarra, Ipís, Purral, San Felipe de Alajuelita, San Francisco de Heredia, Santa Lucía de Barva y Llorente de Flores, entre otros, principalmente porque desde la década de los

noventas ha privilegiado la atención in situ de los asentamientos en condición de tugurio y precario, siendo que, la mayoría de estos asentamientos, debido a su carácter informal se ubican mayoritariamente en las regiones de la periferia urbana. Por consiguiente, esta tendencia de la inversión pública provocó una concentración de las soluciones habitacionales de interés social en los distritos periféricos al AMSJ.

De modo que, en la década de los ochentas y los noventas las acciones en materia habitacional, influenciadas por la tendencia de construir en los territorios con menor valor monetario, provocó que, por un lado, las familias subsidiadas se concentren en los distritos periféricos del AMSJ, y por el otro lado, produjo que los distritos centrales del AMSJ experimentaran un proceso de despoblamiento. Según datos del INEC, entre 2000 y 2011 el AMSJ, experimentó una pérdida habitacional del 5,0%, mientras que los cantones periféricos aumentaron su población en más de un 15,0%.

Evidentemente, en este periodo el SFNV sostuvo un carácter expulsivo, debido a que la ciudad fracasó en la tarea de albergar y satisfacer las necesidades de una población cada vez más numerosa. En consecuencia, las poblaciones se han ido asentando en la periferia sin ningún esquema de planificación urbana. Esto ha provocado que, por un lado, surja un “caos” en el tejido urbano de la ciudad, provocando un incremento en los costos de urbanización debido a la imposibilidad de prever y planificar servicios y equipamientos urbanos (Pérez y Castellano, 2008).

Precisamente, estos patrones de crecimiento urbano derivaron en el agotamiento virtual del suelo urbano y la subutilización del equipamiento urbano (Programa del Estado de la Nación, 2015). A raíz de lo anterior, en los últimos años el SVAH ha optado por generar estrategias para repoblar estos distritos centrales; sin embargo, ha enfrentado como obstáculo para el desarrollo habitacional los elevados precios del suelo urbano.

Dada la escasez del suelo urbano, principalmente en las regiones donde se concentró la inversión pública en materia habitacional, en la actualidad, el SFNV se enfrenta a una encrucijada en aras de continuar produciendo viviendas de forma masiva. Por consiguiente, este enfoque de producción habitacional que privilegia la construcción masiva de las viviendas enfrenta límites a su desarrollo, debido al encarecimiento del suelo urbano localizado en los distritos centrales del AMSJ y al agotamiento del suelo urbano a bajo.

La construcción de vivienda nueva se ve afectada o limitada, especialmente en los principales espacios urbanos, por el acceso al suelo, como resultado de los precios de este bien inmueble. Los terrenos disponibles, no construidos, para uso residencial son cada vez menos y proporcionalmente cada vez su precio es mayor. (FUPROVI, 2013, p.17)

De modo que, el alto costo de los terrenos dificulta brindar una solución de vivienda a la población que reside en los asentamientos en condición de tugurio y precario, lo cual ha traigo consigo “la dificultad para encontrar terrenos de dimensiones y de costo adecuados para proyectos grandes” (FUPROVI, 2012, p.40).

Lo citado, ha provocado que el financiamiento destinado para la vivienda de interés social se concentre en su mayoría para la compra del terreno, disminuyendo por tanto la calidad de la solución de vivienda. Por consiguiente, y en respuesta a esta situación financiera, se promulgó la Ley N° 8534 que reforma del artículo 59 de la Ley del SFNV, la cual aumentó el presupuesto destinado para viviendas dirigidas para las familias más empobrecidas.

Ante este panorama, a inicios del siglo XXI, el SVAH ha discutido sobre las alternativas constructivas para revertir el esquema de baja densidad y horizontal que ha traído consigo costos ambientales, sociales y económicos, con miras hacia la construcción de ciudades compactas, densas e integradas. De esta forma, el SVAH ha optado por tipologías arquitectónicas verticales que favorezcan el aprovechamiento del suelo urbano y la infraestructura urbana para satisfacer las necesidades de la mayor cantidad de familias en un mismo territorio.

En este marco de discusión, la administración presidencial Pacheco de la Espriella (2002-2006) desarrolla las fases del PNDU que consigna la regeneración y renovación urbana como los medios para alcanzar la compacidad en las regiones urbanas. Igualmente, en este periodo de gobierno se decretó el financiamiento a viviendas construidas bajo tipologías verticales. Si bien, en su inicio, estas opciones habitacionales se dirigieron a familias con capacidad de endeudamiento y crédito se constituyen en antecedentes de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, debido a que rompen con el esquema unifamiliar y de baja densidad implementado históricamente por el Sector.

Estas discusiones se prolongaron a los gobiernos sucesores (Arias Sánchez, 2006-2010) y (Chinchilla Miranda, 2010-2014), en el primero se culminó con la etapa de formulación del PNDU, conocido como PRUGAM, mismos que concebía a la vivienda vertical como una opción habitacional para los sectores más empobrecidos. Sin embargo, dicho Programa no entró en vigencia. Mientras que, el segundo mandato presidencial oficializó diversidad de políticas de vivienda y de ordenamiento territorial, que, en su conjunto, se orientan hacia la constitución de ciudades compactas, densas e integradas, y posicionan las tipologías arquitectónicas verticales (sostenibles) como el centro del desarrollo de dichas ciudades. Por consiguiente, se determina que el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social se vincula con multiplicidad de factores económicos, sociales y político-institucionales, los cuales se muestran en el siguiente esquema N°13:

Esquema 13

Principales factores que contribuyeron con el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario.



Fuente: Elaboración propia, 2017.

En el esquema N°13 se observa que el surgimiento de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida para familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario se enmarca en un escenario institucional, con una perspectiva hacia la construcción de ciudades compactas, densas e integradas, en el cual la vivienda vertical se constituye en un elemento fundamental. Sin embargo, pese a que en los periodos presidenciales Pacheco de la Espriella (2002-2006), Arias-Sánchez (2006-2010) y Chinchilla Miranda (2010-2014) desarrollaron acciones puntuales encaminadas hacia la verticalización, la aparición de la vivienda vertical no responde a una política de vivienda, sino más bien, a una preocupación institucional influenciada por estos debates. Por consiguiente, los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos se constituyen en ensayos que anteceden el surgimiento de una política de vivienda vertical.

En el siguiente capítulo se reconstruye el nivel de implementación y ejecución de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos con el propósito que se convierta en un insumo para el análisis de los alcances y las limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias.



**CAPÍTULO VII: HACIA LA
IMPLEMENTACIÓN Y EJECUCIÓN:
LOS CASOS DEL CONDOMINIO
HORIZONTAL-VERTICAL LAS
MANDARINAS Y LOS OLIVOS**

En el presente apartado se analiza el nivel de implementación y ejecución de los Condominios Horizontales-Verticales Las Mandarinas y Los Olivos construidos en la GAM, en un periodo comprendido entre los años 2008 al 2012. Estos proyectos habitacionales surgen en un periodo que antecede la oficialización de la *Política de Vivienda y Asentamientos Humanos* (PVAH) en el año 2012, la *Política Nacional de Ordenamiento Territorial* en el año 2012, las cuales integran la verticalización como una opción de interés social. Dado que la construcción de estos proyectos habitacionales de interés social antecede la oficialización de las políticas en materia de vivienda y ordenamiento territorial, expresa la preocupación institucional como respuesta a la demanda de solución habitacional en este tipo de asentamientos, el aumento acelerado del valor del suelo urbano, el cual ha obstaculizado la producción masiva de vivienda, y, por consiguiente, la necesidad de construir soluciones alternativas.

Dado el carácter exploratorio de la investigación, en este apartado se desarrolla un acercamiento al nivel de implementación y ejecución de los condominios en análisis, utilizando como referencia los lineamientos legales y normativos que establece la legislación y los reglamentos conexos del SFNV. Además de la revisión de los expedientes sociales y ampos técnicos de ambos proyectos de vivienda, sumado a las valoraciones de las y los profesionales vinculados sector.

Evidentemente, la mayoría de los componentes financieros y técnicos que predominan en dicho proceso exceden el dominio teórico y práctico de la autora, razón por la cual, se prioriza los elementos vinculados con el componente social, particularmente la etapa diagnóstica del asentamiento, la selección de las familias subsidiadas y el acompañamiento social durante el proceso.

Para efectos de comprensión de la persona lectora, se aborda por orden cronológico el caso del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, seguido del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

El Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas

Nivel implementación del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.

En este apartado se aborda la fase de implementación que consiste en la definición de los criterios político-institucionales que definen el asentamiento en condición de precario

atendido, la elección de la entidad autorizada, el desarrollo de los estudios de prefactibilidad, la definición del diseño de la solución habitacional, además de la presentación del perfil y escogencia de la empresa constructora.

Origen del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.

El origen del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas, inicialmente denominado los Higueros se remonta al año 1994, mediante una ocupación informal a un terreno que colindaba con la propiedad en la cual se construyó el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, por parte de un grupo de familias provenientes del distrito de Guadalupe, Goicochea y zonas aledañas a los Guido, Desamparados, los cuales se agruparon en un comité de vivienda con el propósito de recaudar fondos para comprar un terreno con fines habitacionales (J.M Donaire, comunicación personal, 22 de setiembre del 2016).

En esa época, se marcó como tendencia que los distintos comités de vivienda contaran con un intermediario para la gestión y la tramitación de la solicitud de vivienda. Por tanto, el intermediario centralizaba los recursos económicos de las familias para gestionar trámites, pero también como una forma de pago a cambio de sus servicios. Sin embargo, J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) comenta que la empresa propiedad de Mayela Padilla, que en un inicio se declaraba intermediaria, se declaró en quiebra, lo cual provocó que no se reintegrarán los ahorros que las familias habían invertido (montos aproximados entre 700,000 y 200, 000 mil).

Evidentemente, estas familias contaban con recursos para invertir en gestiones de solicitud habitacional, a diferencia de otros núcleos familiares; sin embargo, no gozaban con capacidad de endeudamiento para ser acreedoras de un préstamo que les permitiera financiar la construcción de su vivienda.

A raíz de esta situación, las familias se apersonaron a la Defensoría de los Habitantes para denunciar la estafa; que sugirió conformar un comité de las afectadas y los afectados; sin embargo, pese a que las familias se agruparon en un comité, no recibieron respuesta de esta instancia. (J.M Donaire, comunicación personal, 22 de setiembre del 2016). Por consiguiente, la ausencia de respuesta institucional, aunada a la necesidad habitacional obligó a las familias a invadir el terreno en Los Guido, Desamparados.

En ese entonces, las familias ejercieron presión al IMAS, entidad que construía viviendas de interés social, para demandar solución habitacional. Para tramitar dicha solicitud, el IMAS solicitó que las familias conformarían formalmente una asociación con cedula jurídica, convirtiéndose en la Asociación de Vivienda del Higuero, la cual estaba integrada por 200 familias socias (J.M Donaire, comunicación personal, 22 de setiembre del 2016).

A raíz de la presión ejercida por el grupo de familias, el IMAS compró el terreno colindante a la propiedad invadida (actualmente el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas); espacio donde inicialmente la empresa Mayela Padilla pretendía construir las unidades habitacionales, no obstante, nunca se inició el proceso de construcción, pues por disposición gubernamental el IMAS dejó de encargarse de construir soluciones de vivienda.

Ante esa situación, la Asociación de Vivienda del Higuero decidió invadir en dos ocasiones los terrenos comprados por el IMAS, sin embargo, la fuerza pública desalojó a las familias y erradicó los tugurios. J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) señala que, tras esos dos intentos “fallidos”, el grupo de familias adquirió mayor experiencia, y decidió realizar la tercera ocupación informal durante fechas festivas y en horas de la noche, opción que les permitió instalarse y permanecer en el lugar hasta que inició el proceso constructivo.

En la década de los noventa, el SVAH se implementó la modalidad de autoconstrucción como una estrategia para dotar de vivienda a las familias con el propósito de abaratar los costos de construcción, debido a que a las familias se les proporcionaban materiales de construcción, y éstas se encargaban de la construcción de las unidades habitacionales. En este marco, en el año 1998, la FUPROVI fungió como institución responsable del proceso de autoconstrucción de las unidades habitacionales.

Este proceso duró aproximadamente un año, y fue financiado parcialmente por las familias, pues la Fundación cobraba intereses. Sin embargo, el proceso constructivo fue sumamente lento, sin avanzar en el desarrollo habitacional y urbano. (J.M Donaire, comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) Eventualmente, FUPROVI abandonó el proceso constructivo, pese a que las obras se encontraban incompletas, debido a que únicamente se contaba con la infraestructura colectiva mínima para el funcionamiento

“adecuado” de los servicios básicos.

A raíz de lo acontecido, en el año 2001, el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas” enfrentó nuevamente un proceso de ocupación informal, en vista que no recibían solución de vivienda debido a los problemas que había tenido el proyecto en cuanto a su desarrollo (permisos, administración no adecuada de recursos, mal diseño, etc.) (MIVAH, 2005). Esto propició que las familias tugurizaran el terreno comprado por el IMAS, porque construyeron las unidades habitacionales con materiales como madera y láminas de hierro galvanizado, con instalaciones mecánicas y eléctricas artesanales y sin sistemas de tratamiento de aguas sanitarias. (Castillo, 2007)

En ese entonces, el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas colindaba con otros asentamientos en condición de tugurio y precario, denominados 25 de diciembre y la Managuita, ambos fundados en el año 2002. El primero está conformado mayoritariamente por familias vecinas de Los Guido, que invadieron un terreno del IMAS, aproximadamente 1780 habitantes (356 familias) (MIVAH, 2005). Mientras que, el segundo alberga en su inmensa mayoría a familias nicaragüenses. En el mapa N°7 se muestra la localización de estos asentamientos en condición de tugurio y precario.

Mapas 7

Localización de los asentamientos en condición de tugurio y precario 25 de diciembre, La Managuita y Las Mandarinas.



Fuente: Elaborado por J.G Román, 2017

La localización de los asentamientos en condición de tugurio y precario La Managuita y 25 de diciembre provoca que éstos se ubiquen en escenarios de riesgo ambiental y social, siendo necesaria una atención institucional inmediata para evitar un episodio trágico.

A esto se le suma que estos tres focos de ocupación informal (ver mapa N°7), amenazaban con iniciar un proceso de conurbación, cuyo crecimiento podría conformar un macro asentamiento; situación que aumentaría el alto grado de complejidad en la intervención. Estos se convirtieron en factores que incidieron en la decisión institucional de construir un proyecto habitacional dirigido a la atención de estos asentamientos.

Cabe mencionar que, desde su creación, el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas ha experimentado una dinámica de crecimiento distinta, pues la mayoría de las familias agrupadas en la Asociación de Vivienda del Higuérón, paulatinamente abandonaron el asentamiento, debido a la ausencia de respuesta por parte del SVAH. Al mismo tiempo que, otras familias se instalaron por vez primera en dicho asentamiento, consolidándose finalmente un grupo mucho más reducido, aproximadamente de 80 familias (400 habitantes).

Finalmente, los años de antigüedad del asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas, la dinámica de crecimiento del mismo y las incipientes acciones institucionales del Estado para atender este asentamiento se constituyen en factores que inciden en la priorización del mismo. En el siguiente apartado se aborda con mayor profundidad los criterios que permearon la decisión de escoger el asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.

Criterios de escogencia del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas y la Entidad Autorizada.

En el segundo periodo presidencial Arias Sánchez (2006-2010) se determinó como meta sectorial la *erradicación de la mitad de asentamientos en condición de tugurio y precario* localizados en el área urbana. A raíz de lo anterior, el Ministro del MIVAH, bajo la tutela del Ministro Fernando Zumbado, y alineado con esta política gubernamental, invitó a las entidades autorizadas a participar en la producción habitacional de interés social, principalmente proyectos de vivienda en materia de erradicación de tugurios y precarios (H. Granados, comunicación personal, 08 de noviembre del 2016).

A partir de estos criterios de escogencia, y presionados por la meta sectorial establecida por la

administración Arias Sánchez, el MIVAH como institución pública, amparada en el artículo 24, en el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (1995) seleccionó los sitios a atender y definió las características generales de la intervención, con base en criterios previamente establecidos. A partir de estos criterios, el MIVAH determinó los asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en terrenos propiedad de instituciones públicas, los cuales facilitan la intervención a nivel físico, social y temporal, particularmente aquellos que reunían las condiciones para ser atendidos “in situ” (con viabilidad legal y menor presencia de personas indocumentadas) con el fin de agilizar los trámites y gestiones de solicitud de bono familiar de vivienda.

Este proceso de selección se desarrolló en conjunto con las entidades autorizadas: la Fundación Costa Rica- Canadá, el INVU, la FUPROVI y la Asociación Cámara de Vivienda de Interés Social (ACAVIS), las cuales contribuyeron con la identificación de este tipo de asentamientos localizados en la GAM, además del número de soluciones habitacionales y la inversión estimada para cada uno de dichos proyectos. (MIVAH, 2006-2007)

En este periodo, la participación de las entidades autorizadas adquirió un papel particular, debido a que no sólo se dedicaron a tramitar solicitudes de subsidios de vivienda, sino que también colaboraron con la etapa de identificación de necesidades habitacionales, especialmente en la GAM.

A raíz de la información recopilada, la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH, elaboró un estudio para determinar las características físico-ambientales de los asentamientos en condición de tugurio y precario, el estado legal de los terrenos donde se ubicaban para determinar su factibilidad (MIVAH, 2006-2007).

A raíz del proceso de diagnóstico se conoció que el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas, contaba con viabilidad legal, debido a que el terreno era propiedad del IMAS; situación que facilitó el proceso de negociación y favoreció la atención “in situ”. (MIVAH, 2006-2007) Otro criterio que incidió en la escogencia de este asentamiento se relaciona con la cantidad de personas indocumentadas, debido a que en este diagnóstico se identificó una menor presencia de personas indocumentadas

Igualmente, otro factor que influyó en la determinación del asentamiento en mención se vincula con el hecho que éste se localizaba en la región de Desamparados, tercer cantón con

mayor presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Según el MIVAH (2005) la presencia de asentamientos en precario y tugurio en el AMSJ se concentra en cuatro cantones (San José, Curridabat, Desamparados y Tibás), los cuales en conjunto representan un 75,86 % del total general de los cantones que integran la GAM. De esta forma, el cantón de Desamparados ocupa el tercer lugar con un 14,66% del total de asentamientos en condición de tugurio y precario registrados en la región metropolitana.

Cabe resaltar que estos cantones no sólo registran mayor cantidad de precarios, sino que también reportan que los mismos experimentan un proceso de densificación. En otras palabras, aunque en la mayoría de los cantones del área metropolitana el número de precarios se mantienen (salvo algunas variaciones), la población que reside en éstos se ha incrementado de forma acelerada.

Si bien el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas no registraba un crecimiento poblacional acelerado, al contrario, reportó una leve disminución en cuanto a la presencia de familias, colindaba con dos asentamientos en condición de tugurio y precario 25 de diciembre y la Managuita; sin embargo, como se mencionó anteriormente, el crecimiento de los tres focos de ocupación informal amenazaba con conurbarse.

Al mismo tiempo que, estos asentamientos se encontraban en escenarios de riesgos, de tal manera que se definió erradicar los precarios Las Mandarinas y La Managuita, y un sector del precario 25 de diciembre.

Lo citado anteriormente concuerda con lo emitido por Ennio Rodríguez, gerente general del BANHVI (citado en Castillo 2007), quien señaló que el proyecto habitacional de interés social Las Mandarinas se constituye una respuesta a la creciente necesidad de vivienda y a la menor disponibilidad de terrenos en las zonas urbana, lo cual obliga a tomar acciones para hacer un uso *“más intensivo del suelo en las áreas urbanas”*.

Cabe mencionar que, la promesa de construcción de las 80 mil viviendas de interés social se enmarca en un escenario en que el SFNV, enfrenta obstáculos para producir vivienda de interés social, debido a la disminución de la oferta de suelo urbano accesible, el cual abarataba los costos de construcción de las soluciones habitacionales. De forma que, la producción habitacional de interés social sostenido en las décadas de los ochentas y noventas, experimentó

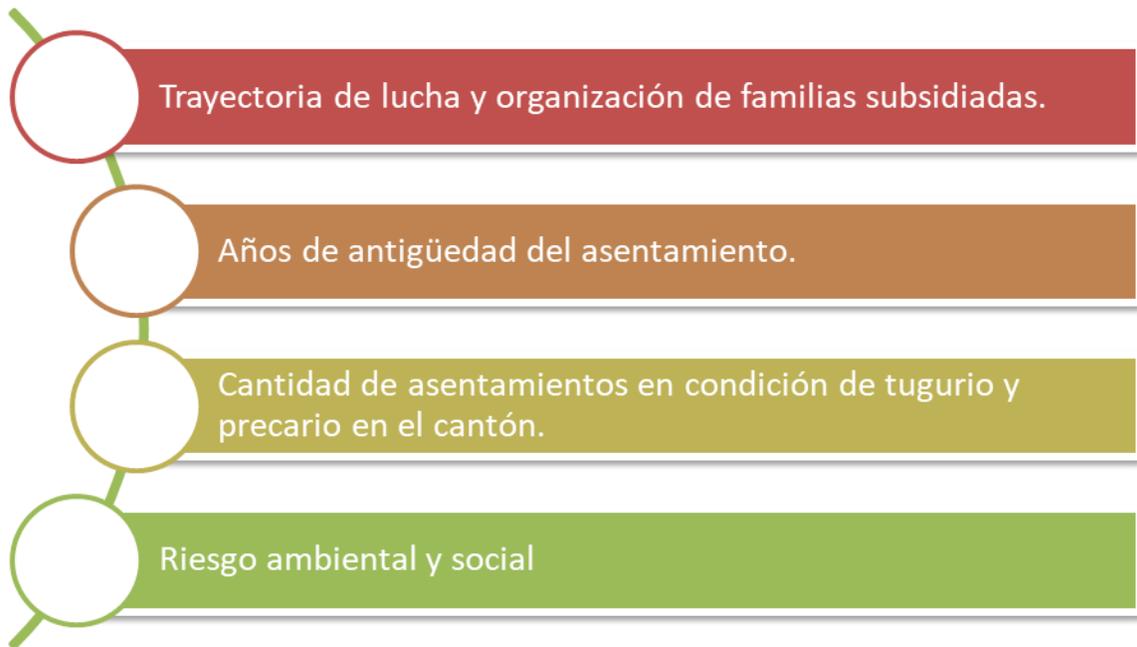
un leve declive a inicios del Siglo XXI.

Ante este panorama, el SVAH ha posicionado el debate sobre la imposibilidad de dicho sistema para producir vivienda de interés social, lo cual ha planteado la posibilidad de introducir soluciones habitacional alternativas que rompan con los esquemas tradicionales vinculados con la modalidad horizontal y la baja densidad.

Finalmente, la escogencia del asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas se enmarca en la meta sectorial *erradicación de asentamiento en condición de precarios y tugurios*, pero también se vincula con la inoperancia del SVAH para brindar una solución habitacional oportuna acorde con la dinámica social y cultural del asentamiento. En el esquema N°14 se observa los criterios de escogencia del asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas:

Esquema 14

Criterios de escogencia del asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas.



Fuente: Elaboración propia, 2017.

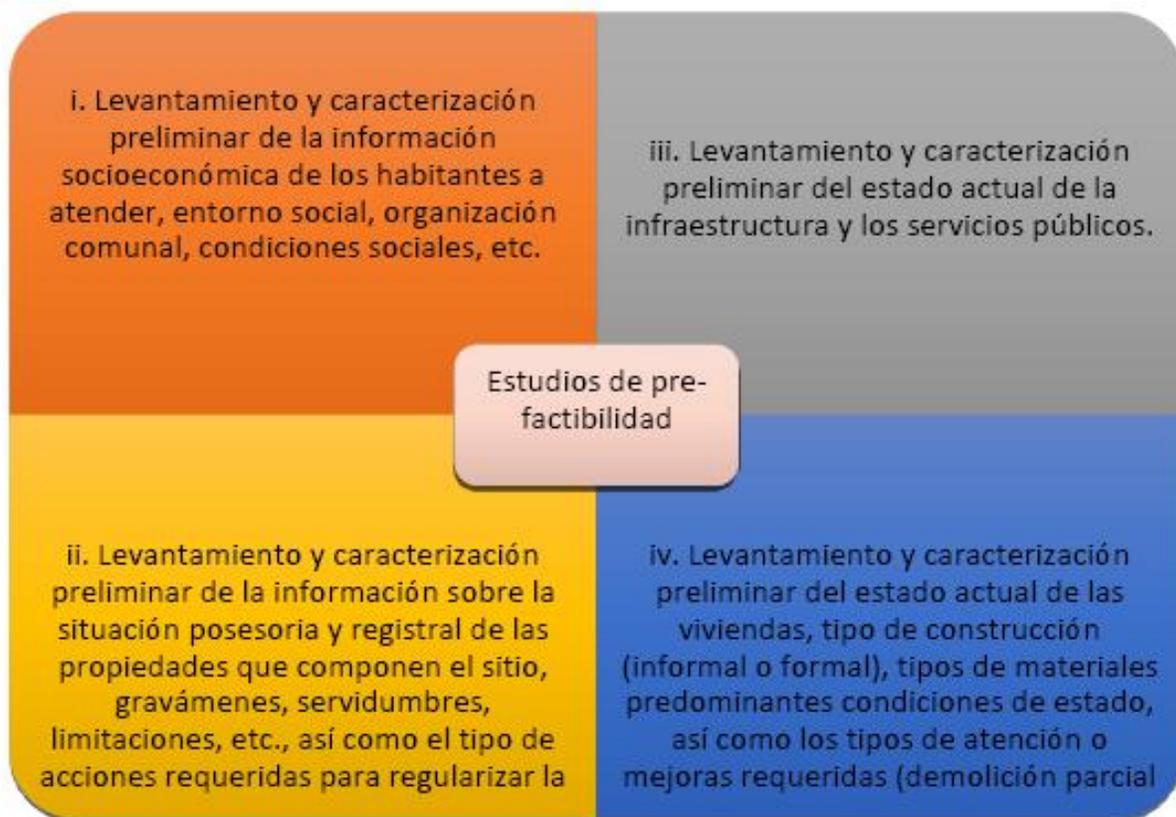
A continuación, se reconstruye la etapa de pre-factibilidad del proyecto habitacional de interés social Las Mandarinas.

***Etapa de pre-factibilidad en el proyecto habitacional de interés social Las Mandarinas:
Formulación de la propuesta del proyecto habitacional.***

Una vez escogida la entidad autorizada se inicia la fase de pre-factibilidad del proyecto habitacional Las Mandarinas, la cual consiste en el desarrollo de los estudios de pre-factibilidad de financiamiento para obras de urbanización y construcción de viviendas como insumos para la formulación y la presentación de la propuesta de proyecto ante la Junta Directiva del BANVHI. A continuación, en el esquema N°15 se presentan los estudios que la entidad autorizada debe realizar en esta fase:

Esquema 15

Estudios de pre-factibilidad asumidos por la Entidad Autorizada para presentar la propuesta de proyecto de financiamiento para obras de urbanización y de viviendas.



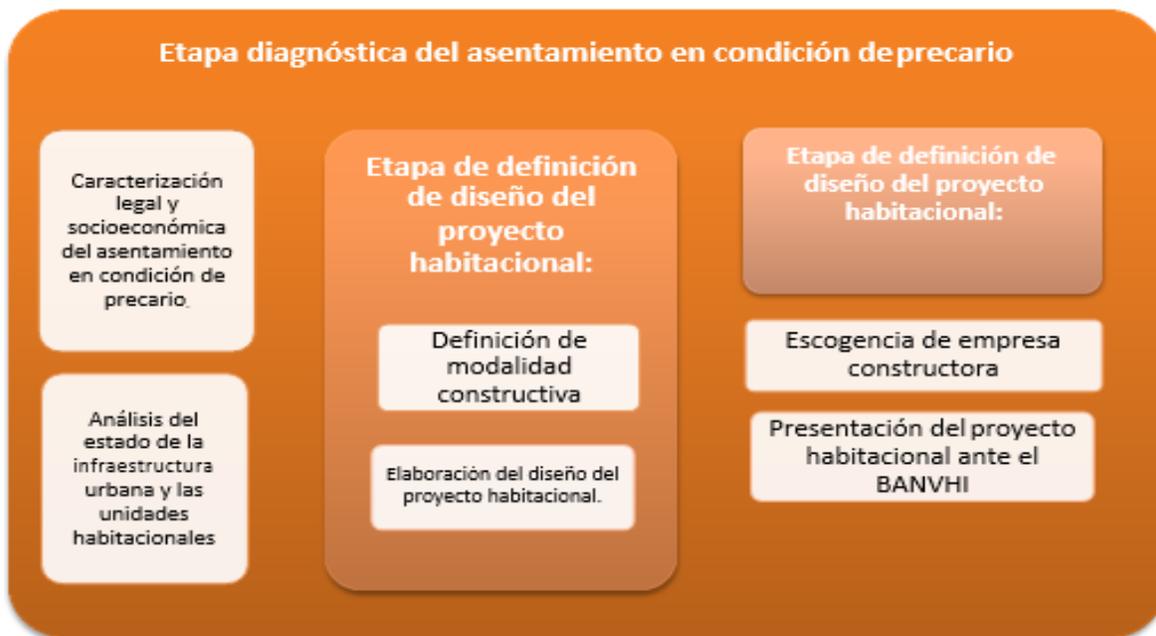
Fuente: Elaboración propia con base en el artículo 124 (bis) del Reglamento de Operaciones del SFNV.

A la luz de estos estudios se desarrolla un proceso de formulación de la propuesta del proyecto habitacional que se divide en tres etapas: a) la etapa diagnóstica del asentamiento en condición de precario por atender, b) la etapa de definición del diseño del proyecto c) la

escogencia de la empresa constructora y presentación del proyecto ante el BANVHI. A continuación, en el esquema N° 16 en:

Esquema 16

Elementos que componen cada etapa del nivel de pre-factibilidad de los proyectos habitacionales de interés social.



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión documental.

En el esquema N°16 se observa que generalmente la definición de la modalidad constructiva (horizontal-vertical) se fundamenta en los resultados obtenidos del estudio diagnóstico del asentamiento en condición de precario y del levantamiento preliminar de las posibles familias beneficiarias, salvo algunas excepciones cuando la Junta Directiva del BANVHI previo estudio de la Dirección del FOSUVI determina el diseño habitacional y lo entrega a la entidad autorizada.

En cuanto a la selección de la empresa constructora esta decisión se fundamenta en la ponderación de un puntaje que califica la experiencia de la empresa constructora, la oferta financiera, y otros aspectos. Seguido de la presentación del proyecto habitacional ante el BANVHI, y su posterior aprobación o rechazo.

A continuación, se realiza un acercamiento a las etapas que componen el nivel de implementación del proyecto habitacional Las Mandarinas.

Etapa diagnóstica: Caracterización del asentamiento en condición de precario.

En primera instancia, la etapa diagnóstica consistió en el análisis de las dimensiones legales, sociales y urbanas del asentamiento en condición de tugurio y precario por intervenir con el fin de presentar un perfil del proyecto habitacional.

En cuanto a la dimensión legal, como se mencionó anteriormente el terreno que alberga el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas era propiedad del IMAS. Esta entidad donó en 2006 el inmueble al BANVHI, que aceptó dicha donación en sesión de Junta Directiva número 78-2006, acuerdo #3. En consecuencia, este banco aparecía como el propietario registral del inmueble, con cédula jurídica # 3-007-078890, lo cual favoreció que el proyecto habitacional de interés social contara con viabilidad legal, al encontrarse libre de gravámenes de todo tipo.

En cuanto a la dimensión social de los asentamientos en condición de tugurio y precario Las Mandarinas, La Managuita y La 25 de diciembre, se localizan en una región urbana de alta densidad y en uno de los cantones del AMSJ con mayor presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario.

En el *Perfil Técnico del Proyecto Habitacional Las Mandarinas*, establece que los asentamientos La Managuita y La 25 de diciembre no sólo registran mayor presencia de tugurios en comparación con el asentamiento Las Mandarinas, sino que también reportan focos de contaminación debido a que las aguas negras son vertidas a la quebrada cercana al sitio.

Igualmente, en los asentamientos La Managuita y La 25 de diciembre reportan mayor presencia de personas indocumentadas, particularmente nicaragüenses. En cuanto a la dinámica social, en el *Perfil Ejecutivo del Proyecto Habitacional Las Mandarinas* se expone que en dicho asentamiento se experimentan una serie de problemas sociales vinculados con el consumo y venta de drogas, delincuencia, violencia intrafamiliar y de género que propician un ambiente de inseguridad.

En otro orden de ideas, en el *Perfil Ejecutivo del Proyecto Habitacional* se señala que, en años anteriores, en el asentamiento predominó como práctica la venta de ranchos, lo cual propiciaba un proceso acelerado de expulsión e integración de las familias. Sin embargo, con la constitución de la Junta Directiva de la Asociación Los Higueros, se controló esa actividad, y

con ello se reguló la presencia de 80 familias en el asentamiento. Evidentemente, el asentamiento cuenta con una organización comunal debidamente legalizada.

En cuanto a la dimensión urbana, estos asentamientos se localizan en las cercanías del centro de Salud (EBAIS) y centros educativos, facilitados por el servicio de transporte que favorece que las familias estén conectadas con el resto de centros de población.

Asimismo, en el informe de la CNE se indica que el asentamiento en mención no presentó ningún tipo de riesgo visible asociado con amenazas de deslizamientos, inundación y terraplenes. Igualmente, en la sesión número 43-2007 del 02 de julio de 2007, en el acuerdo #3, de la Junta Directiva del BANVHI, se indicó que los estudios realizados demuestran que la red de conducción de aguas sanitarias contaba con las dimensiones adecuadas, la red de conducción de aguas pluviales se encuentra parcialmente construida, la red eléctrica se encuentra en buen estado, pero abastece al 80% de la población total. Además, las aceras presentan un pésimo estado, y el espacio para las áreas de juegos y parques ha sido ocupado por familias que construyeron sus viviendas, debido a la ausencia de seguimiento de las obras condujo hacia un deterioro de las mismas.

En cuanto al estado de las unidades habitacionales que conformaban el asentamiento en condición de tugurio y precario, predominaba la presencia de viviendas informales construidas con material de desecho. A continuación, se presentan las ilustraciones N°1 y N°2 se evidencia el deterioro de las viviendas localizadas en el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas:

Ilustración 1

Fotografía del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.



Fuente: Informe del CNE, 2007

Ilustración 2

Fotografía del asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.



Fuente: Informe del CNE, 2007

En las ilustraciones N°1 y N°2 concuerda con lo expuesto por el *Perfil Ejecutivo del Proyecto Habitacional Las Mandarinas*, en dicho documento se releva el mayor grado de presencia de viviendas en condición de tugurio se localiza en los asentamientos 25 de diciembre y La Managuita.

En concordancia con lo anterior, a raíz de la revisión de 19 expedientes sociales del proyecto habitacional Las Mandarinas se registró que 15 unidades habitacionales reportan condiciones habitacionales de tugurio, lo cual corresponde con un 79% de las viviendas valoradas. Por tanto, es posible interpretar que la mayoría de las unidades habitacionales que componían los tres focos de ocupación informal se encontraban en condición de tugurio.

Dicha revisión de la muestra de expedientes sociales del proyecto, permitió reconocer que la mayoría de las viviendas registraban pésimas condiciones habitacionales vinculadas con poca ventilación e iluminación, y estado de la infraestructura (paredes, pisos, techo, etc.) en general.

Continuando con el estado de las viviendas, a raíz de la revisión de la muestra de expedientes sociales del *Proyecto Habitacional Las Mandarinas* se identificó que la mayoría de las unidades habitacionales registraban un elevado grado de hacinamiento, aproximadamente el 58%, debido a las dimensiones físicas de la vivienda y a la cantidad de miembros que albergan el inmueble.

Los resultados obtenidos por el diagnóstico urbano, social y habitacional de los tres focos de ocupación informal Las Mandarinas, La 25 de diciembre y La Managuita registraron la presencia de una infraestructura urbana y habitacional deteriorada, la cual se traduce en pésimas condiciones de vida. Además, de un alto grado de riesgo ambiental y social, lo cual confirma la importancia de su intervención.

En el siguiente punto se aborda el proceso de escogencia de diseño del proyecto habitacional de interés social Las Mandarinas.

Escogencia de diseño del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.

Si bien, los aspectos técnicos que involucra el diseño de la tipología arquitectónica del proyecto habitacional rebasa el dominio teórico y práctico de la investigadora, se analiza que dicha dimensión atañe al ámbito social, pues la distribución del espacio influye en el desarrollo de las relaciones sociales. A partir de esta noción, se desarrolla un breve análisis sobre el diseño del condominio horizontal-vertical interés social Las Mandarinas.

A raíz de la fase diagnóstica y del levantamiento preliminar de las posibles familias beneficiarias se logró concretar un listado con ochenta familias que calificaban para el BFV. Sin embargo, a solicitud del BANVHI se diseñó un esquema constructivo que aumentara la oferta habitacional, debido a la concentración de la demanda de vivienda proveniente de asentamientos

en condición de tugurio y precario en el cantón de Desamparados. Por esta razón, el BANHVI se inclinó por un diseño del proyecto habitacional mixto (combinación de construcciones horizontales y verticales) que marcó una ruptura con los proyectos habitacionales “tradicionales” (de tipo horizontal).

Lo mencionado anteriormente, concuerda con lo expresado en el *Perfil Técnico del Proyecto Habitacional Las Mandarinas* que establece que los costos del proyecto habitacional son superiores a las soluciones con esquemas constructivos tradicionales; sin embargo, el SFNV priorizó por encima de los costos financieros, la disminución del problema habitacional de las familias en extrema necesidad en dicho cantón.

A propósito de lo anterior, A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre 2016) señala que, aunque el valor económico del proyecto habitacional Las Mandarinas superó los costos invertidos en un proyecto de vivienda bajo un esquema constructivo “tradicional”; con el diseño vertical fue posible maximizar los recursos financieros e institucionales disponibles.

Evidentemente, este tipo de diseño habitacional favoreció el uso intensivo del suelo urbano, y aumento la cantidad de soluciones habitacionales ofrecidas para las familias, pues con el diseño habitacional anterior sólo 80 familias accederían al BFV, pero con el diseño mixto se logró financiar la construcción de vivienda para 208 familias.

Cabe mencionar que, las formulaciones del diseño de los distintos proyectos habitacionales deben fundamentarse en lo dispuesto por la *Directriz N° 27 Especificaciones técnicas y lineamientos para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización* (2003), para garantizar un nivel de calidad en los proyectos habitacionales y estimular la construcción de proyectos de vivienda de interés social, especialmente en los cantones y distritos más pobres del país, y que registren un mayor déficit habitacional.

Esta directriz establece que las entidades autorizadas deben contemplar la ubicación geográfica, la población objetivo, los criterios para la selección de terrenos, los criterios para el diseño y la construcción de viviendas y las especificaciones técnicas y normas para la escogencia de tipologías arquitectónicas para la construcción de vivienda y obras de urbanización, con el fin de construir soluciones de vivienda que brinden respuesta a las necesidades de la población subsidiada. Al mismo tiempo que, determina que los proyectos habitacionales de interés social

únicamente pueden construir un máximo de doscientas unidades habitacionales (artículo 3), y que deben contar con obras de infraestructura urbana (artículo 6).

Asimismo, en la Directriz N° 27, en el artículo 4, se marca la pauta en cuanto a la construcción de soluciones de vivienda, pues se consigna que los conjuntos habitacionales deben inclinarse hacia la alta densidad (más de 300 hab./ha) y mediana altura (4 pisos máximo). En el diseño habitacional del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se contempló las disposiciones esgrimidas por la Directriz N° 27, particularmente el diseño habitacional de alta densidad y mediana altura. A continuación, en la ilustración N° 3 se presenta el plano constructivo de la obra del proyecto habitacional Las Mandarinas.

Ilustración 3

Diseño. Plano constructivo de la obra (total) de construcción habitacional Las Mandarinas.



Fuente: Plano constructivo del proyecto habitacional Las Mandarinas.

Dado las características físicas del terreno, se diseñó que el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas cuenta con una única entrada y salida. Además, de la presencia de áreas comunes y zonas verdes. Sin embargo, se vislumbra que son pocos espacios para el desarrollo de las actividades cotidianas de las familias.

Cabe mencionar que, aunque las unidades habitacionales comparten un diseño similar, pese a que se identificó la presencia de familias conformada por más de 4 integrantes Cada vivienda cuenta con comedor, dos dormitorios, un servicio sanitario, una sala, una cocina, además de dos patios de luz. En otras palabras, las familias recibieron una solución habitacional adecuada para

una familia con cuatro integrantes, pese a que distintas familias reportaron la presencia de cinco o más miembros. Esto significa que algunas familias no recibieron una vivienda conforme a sus necesidades o incluso que, en cierta medida la misma solución propicia el hacinamiento, lo cual implica una trasgresión a la Directriz N°27.

Igualmente, el hecho que las medidas de las unidades habitacionales varíen, aunque el diseño sea el mismo, significa que las dimensiones de algunos de los aposentos son más reducidas en comparación con otros, particularmente las viviendas bajo la modalidad horizontales. Esto también contribuye con el hacinamiento, pues se dota de vivienda a familias densas, pero para habitar en un espacio sumamente reducido.

Ilustración 4

Diseño. Planta Arquitectónica, opción 2 nivel. Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.



Fuente: Plano constructivo del proyecto habitacional Las Mandarinas.

En la ilustración N° 4 se observa que los módulos habitacionales verticales, se construyeron un total de 132 condominios verticales, con una finca filial por cada uno de los pisos, de los cuales 66 se ubican en primer piso en un área privativa de 45.20 metros cuadrados, y otros 66 se localizan en el segundo piso, con un área privativa 40,70 metros cuadrados.

Evidentemente, las familias que habitan en el segundo piso de dicho módulo cuentan con una unidad habitacional más reducida, lo cual determina las actividades cotidianas del grupo familiar

y propicio la sensación de hacinamiento, debido a que el diseño de las viviendas es homogéneo, salvo aquel dirigido a familias con integrantes en condición de discapacidad.

En el siguiente capítulo se abordará con mayor profundidad los alcances y limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Escogencia de la empresa constructora: Y aprobación del financiamiento de la solicitud por parte del BANVHI.

En cuanto a la escogencia de la empresa constructora, en el Artículo 9 del *Reglamento sobre la Organización y Funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (1995), se consigna que las entidades autorizadas deben seleccionar a las empresas constructoras. A la luz de este artículo, en 2007 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, en calidad de entidad autorizada, se amparó en los principios generales de la contratación administrativa, la normativa del SFNV, la Directriz N° 27 *Especificaciones técnicas en materia de vivienda e infraestructura urbana*, el cual sirve como guía para la empresa desarrolladora en el proceso de construcción, las políticas generales en materia de contrataciones de empresas constructoras para el Programa de Erradicación de Precarios de la Fundación, entre otros aspectos para formular y divulgar el cartel de licitación (Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, 2007).

Una vez que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá elaboró el cartel de licitación, la entidad autorizada procedió a presentar dicho concurso al BANVHI, particularmente a la Dirección Técnica del FOSUVI para su respectiva revisión. Dicha entidad realizó algunas observaciones, y habilitó el concurso en 2008, que se difundió bajo el nombre de *Concurso Privado para la contratación de una empresa constructora (persona jurídica) o consultora para la construcción del Condominio Las Mandarinas y el anexo Pliego de Condiciones*, los cuales establecen las condiciones generales de la oferta, la descripción del proyecto habitacional y las obras que les corresponde desarrollar.

En cuanto a las condiciones generales, en el *Pliego de Condiciones del condominio Las Mandarinas* se solicitó que las empresas oferentes cumplieron con las obligaciones legales y sociales que les corresponde, para verificar tal condición, la empresa requiere presentar un certificado de la CCSS que haga constar que se encuentra al “día” en el pago de las obligaciones de las cargas sociales. Además, de una certificación de inscripción de la empresa oferente y su

planilla emitida por el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA); una declaración jurada que desestime la existencia de lazos de afinidad y/o consanguinidad con personas integrantes de la Junta Administrativa u cualquier otro funcionario de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y la Junta Directiva de BANVHI. Asimismo, deben presentar un cronograma de ejecución del proyecto habitacional, los precios totales de la obra, entre otros requisitos (Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, 2007).

En materia de descripción y el desarrollo de las obras del proyecto habitacional, en el *Concurso Privado para la contratación de una empresa constructora (persona jurídica) o consultora para la construcción del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas* se estableció que la empresa postulante debía asumir la construcción de las obras de infraestructura, a partir de los planos de construcción y especificaciones técnicas aportadas por la Empresa Constructora Herediana (COTHESA), encargada de la elaboración y los trámites de los planos constructivos vinculados con el movimiento de tierras, sistema de evacuación de agua pluvial, de conducción de aguas servidas, de abastecimiento de agua potable y eléctrico, entre otras actividades.

Para efectuar tales obras de infraestructura urbana y construcción de módulos de vivienda, el contratista debe suplir la totalidad de la mano de obra, equipo, maquinaria para su ejecución, el pago de las pólizas correspondientes (riesgo de trabajo y póliza de responsabilidad civil), transporte y acarreos, pago de obligaciones sociales, permisos de construcción y demás gestiones que sean necesarias para el desarrollo del proyecto habitacional en un plazo máximo en 18 meses.

En este mismo documento se despliega un apartado específico vinculado con el proceso de reubicación de las familias, lo cual debía ser asumido por la empresa constructora en el mismo terreno, según cronograma y planificación del contrato. Por tanto, la empresa constructora debía construir viviendas debidamente equipadas y demoler los ranchos, aunque con la intermediación de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá.

Con la apertura del concurso la entidad autorizada recibió distintas ofertas por parte de las empresas constructoras. Con base en los términos de referencia y la recomendación de la oferta seleccionada, utilizando como base la ponderación de las ofertas a partir de los siguientes aspectos: precio ofertado (65%), plazo de ejecución (15%), razones financieras (10%) y

experiencia (10%). A partir de este puntaje se determinó que la empresa Consorcio Molina Arce-Cataluña contaba con la mejor oferta.

Con la escogencia de la empresa constructora, en el año 2007, la entidad autorizada presentó la solicitud de financiamiento y la formalización del contrato de obra al BANHVI. Un año después, en 2008, en sesión de la Junta Directiva del BANVHI, en el acuerdo 13 se procedió con la formalización del contrato de la obra con la empresa constructora Consorcio Molina Arce-Cataluña para la ejecución del proyecto según los modelos de contratos que aprobó dicho banco.

De modo que, en el año 2007 en sesión 43-2007, en el acuerdo 3 cuando la Dirección Técnica del FOSUVI presentó el dictamen DF-IN-1255-2007 a la Junta Directiva del BANVHI se aprobó el financiamiento del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas por un monto total de 1.703.027.500 colones, con un precio por unidad habitacional de 8.187.632. 28 colones.

En el acta de dicha sesión se consignó que el contrato abarca un plazo que corresponde con 21 meses. Asimismo, se analizaron las condiciones actuales del proyecto, las condiciones técnicas, además de las obras de urbanización y habitacionales por desarrollar a la luz de los planos elaborados por COTHEA, como insumos para la elaboración del concurso que debe gestionar la entidad autorizada.

En esa misma acta se ratificó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá como entidad autorizada, pero hasta el año 2008 se formalizó dicho vínculo mediante la firma del contrato entre el BANVHI y la entidad autorizada, el cual confirma a dicha entidad como la administradora de los recursos destinados para la construcción del proyecto habitacional de interés social. En este contrato se consigna como responsabilidades de la Entidad Autorizada:

a) Velar porque la empresa construya las obras comunes según lo proyectado y con los términos de la adjudicación y que cumpla con las especificaciones técnicas y recomendaciones del estudio de suelo, b) Garantizar la constitución legal del condominio Las Mandarinas y el proceso de formalización, y c) Elaborar una propuesta para la organización y asesoramiento para las futuras familias propietarias, dado que el proyecto se financia con recursos provenientes del artículo 59 de la Ley 7052 y que será sometido al régimen de condominio.

Este proceso debe contemplar la capacitación para las familias en general y para la Junta Directiva como aspectos esenciales: los derechos y responsabilidades, conceptos básicos de la

Ley de condominio, principalmente el tema de las cuotas de mantenimiento. Esta labor se le adjudicó al MIVAH y el IMAS con la colaboración de la Entidad Autorizada.

Evidentemente, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá asume un rol de intermediación entre los intereses de los diferentes actores: empresa constructora, BANVHI y familias subsidiadas, aunque sostiene un vínculo distinto con cada uno de estos. En cuanto a la empresa constructora, la entidad autorizada debe fiscalizar que la misma cumpla con las especificaciones técnicas consensuadas en el contrato. Al mismo tiempo, que se convierte en un mediador entre los intereses de la empresa constructora y el BANVHI en cuanto a las actualizaciones de los presupuestos. Mientras que, con las familias asume una función informativa y de capacitación de las familias subsidiadas.

En la siguiente sección se reconstruye el nivel de ejecución del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.

Nivel de ejecución del proyecto habitacional de interés social bajo la modalidad vertical Las Mandarinas.

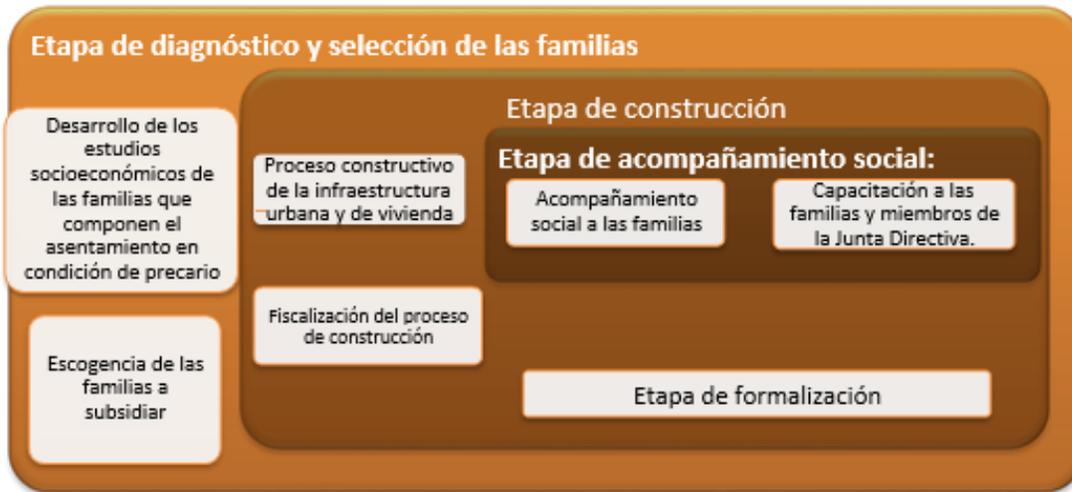
En este apartado se aborda la etapa de diagnóstico socioeconómico de las familias que componen el asentamiento en condición de tugurio y precario, debido a que posterior a la escogencia de la empresa constructora y la aprobación del financiamiento del proyecto habitacional Las Mandarinas, la entidad autorizada inicia un proceso de valoración social de los núcleos de familias con el propósito de constatar la información preliminar obtenida.

A raíz de este proceso, se determinan las familias que cumplen con los requisitos estipulados por el SFNV y que califican para beneficiarias del artículo 59 de la Ley N°7052. Posteriormente, se inicia el proceso de construcción de la infraestructura urbana y habitacional, en el caso del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, la intervención del asentamiento en condición de precario se desarrolló “in situ”, lo cual obligó a reubicar a algunas familias y a otras a instalarlas en módulos habitacionales construidos por la empresa constructora en la localidad.

Igualmente, el proceso de construcción del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas integra la labor de fiscalización de las obras y el acompañamiento social a las familias subsidiadas, y finalmente la formalización de la solución habitacional. Seguidamente, se presenta en el esquema N°17.

Esquema 17

Componentes del nivel de ejecución del proyecto habitacional de interés social bajo la modalidad vertical.



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión documental, 2017.

Evidentemente, gran parte de los aspectos técnicos vinculados con el proceso de construcción de las obras urbanas y habitacionales exceden el dominio técnico y práctico de la investigación. Por tanto, el presente apartado se concentrará en los aspectos vinculados con el acompañamiento social e institucional a las familias durante este proceso.

Etapa de selección de las familias en el asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.

Posterior a la definición del diseño del proyecto habitacional y la escogencia de la empresa constructora, la Unidad Social de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá realizó un estudio socioeconómico a las familias que conformaban la lista preliminar de beneficiarios. En esta etapa, participa Trabajo Social, su función consiste en realizar un estudio socioeconómico a las familias que integran el asentamiento en condición de tugurio y precario, cuyos resultados obtenidos brindan sustento para la selección y priorización de las familias por subsidiar.

Pese a la participación del Trabajo Social, el proceso de selección de las familias que componen el asentamiento Las Mandarinas sostiene un carácter sumamente tecnificado, debido a que la intervención de la profesión en esta etapa del proceso consiste en la aplicación de un instrumento que registra el nivel de ingresos familiares. Si bien, este tipo de estudios logra

reflejar la realidad socioeconómica, no logra profundizar en la dinámica social y cultural del grupo familiar, y a su vez impide proyectar las cualidades familiares para someterse a un régimen de condominio. Dado el carácter técnico en este proceso tampoco se generan procesos socioeducativos en conjunto con las familias que aborden las relaciones vecinales de convivencia, la importancia de la organización comunitaria y la solidaridad vecinal.

Por consiguiente, en esta etapa se enfoca en el análisis de los ingresos del grupo familiar para aprobar o rechazar el acceso a un servicio básico o a un subsidio basado en los ingresos que reporta el grupo familiar. Es por esta razón que, las familias deben aportar los datos socioeconómicos y calidades de las y los integrantes del núcleo familiar, constancias de bienes inmuebles emitidas por el Registro Público o por Notario Público. Además, de las citas de inscripción y plano catastrado de la propiedad que será objeto de financiamiento en cuanto sea aplicable y otros documentos que se requieran según la naturaleza del programa o alguna disposición legal aplicable (Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional de Vivienda (1995), art 17, p.129).

Precisamente, en el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (1995), en el artículo 24, se observa la influencia asistencialista que permea al Estado, debido a que reduce el abordaje de las expresiones de la pobreza a la entrega de un subsidio económico en función de los ingresos reportados por el grupo familiar, lo cual se constituye en una medida paleativa. En el caso particular del subsidio a la vivienda, las familias deben demostrar su condición de pobreza para acceder a un bono de interés social; sin embargo, con la construcción de la unidad habitacional no se resuelven los factores que conllevan a una situación de pobreza y precariedad habitacional.

Igualmente, las familias para acceder a un bono de interés social (indistintamente de su modalidad) están obligadas a cumplir con las directrices que al efecto establezcan el MIVAH y la Junta Directiva del BANHVI, consignadas como:

- a) Pertenecer a un núcleo familiar y convivir bajo un mismo techo. El SFNV únicamente financia soluciones habitacionales para grupos de familias constituidas por un conjunto de personas sujetas a la autoridad de una persona jefa de familia (mayor de edad), que convivan cotidianamente bajo un mismo techo y que compartan las obligaciones derivadas del sustento y la protección mutua.
- b) El grupo debe estar integrado al menos una por persona mayor de

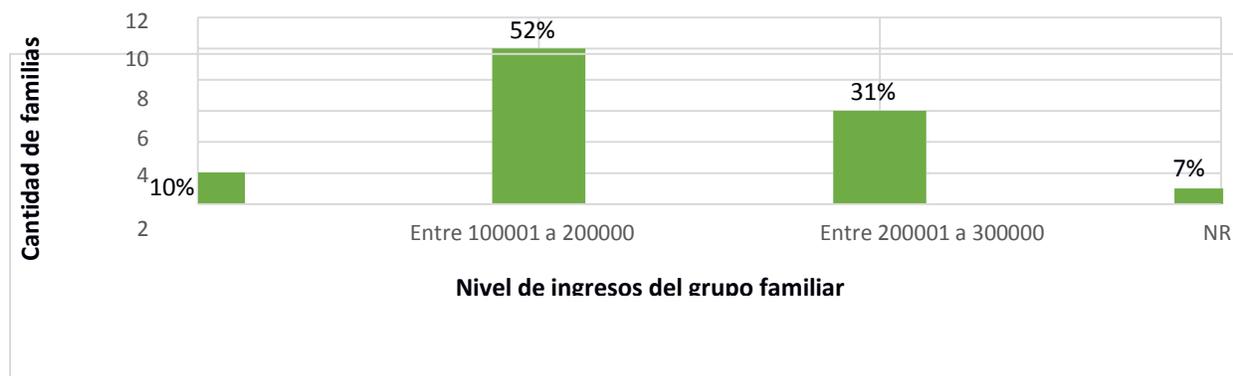
edad. c) No tener casa propia o más de una propiedad. d) No haber recibido con anterioridad el bono, pues se otorga solo una vez. e) Tener un ingreso familiar igual o inferior a ₡1.454.226, al día de hoy. f) Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país. g) Realizar los trámites en oficinas, sucursales o agencias de las entidades autorizadas por el BANHVI. h) Presentar todos los documentos que se requieren según el propósito que tenga el Bono de Vivienda que se solicita. (Reglamento de Operaciones del SFNV Nacional de Vivienda, 1995, p.24)

Dado que el proyecto habitacional Las Mandarinas brindó en su gran mayoría solución a familias provenientes de tres distintos asentamientos La Managuita, Las Mandarinas y 25 de diciembre, el proceso de estudio y selección de las familias fue sumamente extenso, pues abarcó la valoración de más de 225 familias.

En cuanto al nivel de ingresos de los núcleos familiares, en promedio se registró un ingreso bruto de 115 mil colones mensuales; lo cual posiciona a la mayoría de las familias en situación de pobreza extrema urbana. A continuación, en el grafico N°3 se exhiben los ingresos de las familias:

Gráfico 3

Nivel de ingresos de las familias en el asentamiento en condición de precario Las Mandarinas.



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de expedientes sociales, 2017.

En el grafico N°3 se observa que la mayoría de las familias subsidiadas reportan ingresos entre los cien mil colones y los doscientos mil colones, lo cual demuestra el alto grado de pobreza experimentado por estos grupos de familias.

En otro orden de ideas, en cuanto a la cantidad de personas migrantes, en el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*, en su artículo 6, se señala que

sólo podrán optar por subsidios del FOSUVI, las personas costarricenses o “personas extranjeras cuyo estatus migratorio y circunstancias familiares y laborales demuestran perspectivas razonables de residir en forma legal y permanente en el país” (p.126).

Evidentemente, el artículo 6 demuestra la complejidad de la realidad social y cultural que persiste en la mayoría de los asentamientos en condición de tugurio y precario, puesto que la mayoría de estos albergan familias de distintas nacionalidades, las cuales optan por satisfacer su necesidad habitacional en este tipo de asentamientos debido a multiplicidad de los factores económicos y sociales que los conduce hacia condiciones de desigualdad en un país extranjero. Sin embargo, la nacionalidad no se constituye en un obstáculo para acceder a una solución de vivienda, pues el SFNV contempla la posibilidad de ofrecer viviendas de interés social a las familias que registren un estatus migratorio formal de residencia permanente.

En cuanto a la composición de la población, en el perfil técnico del proyecto habitacional Las Mandarinas se revela que la mayoría de las personas extranjeras con situación migratoria ilegal se localizan en el asentamiento la Managuita, en el cual predomina la población nicaragüense. A raíz de lo anterior, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá optó por dotar de solución de viviendas a las familias con status migratorio permanente, al mismo tiempo que, erradicó al resto de familias, que, dada su situación migratoria ilegal, no calificaron para acceder al Bono Familiar de la Vivienda. En su lugar, la Municipalidad de Desamparados arborizó la localización del asentamiento en condición de tugurio y precario (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016).

En el caso particular del proceso de selección de las familias en el asentamiento en condición de tugurio y precario en análisis se identificó la presencia de algunas familias con integrantes que sostenían una condición migratoria irregular y/o ilegal, siendo excluidos del proceso (A. Quirós, comunicación personal, 08 de noviembre 2016) En contraste con otras familias nicaragüenses, las cuales cumplían con los requisitos solicitados (condición migratoria formal de residencia permanente.), razón por la cual recibieron subsidio de vivienda.

Cabe mencionar que, la muestra de los expedientes sociales revisados, da cuenta de esta realidad socioeconómica, pues en este asentamiento sólo 3 familias nicaragüenses recibieron solución habitacional, que corresponde con un 20% del total. Si bien, esta muestra no refleja la totalidad de la realidad analizada, permite un acercamiento de la misma. A raíz de lo anterior, se

podría interpretar que la mayoría de los subsidios de vivienda son destinados para familias costarricenses, debido a que éstas engrosan las filas de la población de estos asentamientos. Al mismo tiempo que, desmienten el “falso discurso” que promueve la xenofobia contra las personas nicaragüenses señalándolas como la principal población que componen los asentamientos en condición de tugurio y precario.

Por otro lado, tal y como lo indica el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*, la entidad autorizada cuenta con la potestad para establecer criterios de selección adicionales para determinar la condición socioeconómica de la familia. Amparándose en este artículo, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá define como criterios adicionales, principalmente para establecer prioridades de atención: a) la cantidad de integrantes del grupo familiar, b) las condiciones habitacionales y c) la presencia de hacinamiento. A raíz de este proceso, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, precalificó a 179 familias provenientes de los distintos asentamientos, y ubicó a otras 18 familias en estado pendiente, debido a que debían presentar mayor documentación. Mientras que, otras 20 no calificaron para optar por el BFV debido a su condición migratoria. El resto de familias incluidas en el listado de precalificación fueron sugeridos por la Municipalidad de Desamparados.

En otro orden de ideas, si bien la etapa de diagnóstico socioeconómico de las familias se concentra en la medición de los ingresos y egresos percibidos, aborda algunas situaciones específicas como: la presencia de personas en condición de discapacidad. En este caso particular, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá identificó la presencia de al menos tres personas en condición de discapacidad, con particulares necesidades físicas y motoras (uso de silla de ruedas), con secuelas de derrame y con imposibilidad para movilizarse.

A raíz de la información recopilada, el diseño del proyecto habitacional contempló las consideraciones pertinentes y construyó unidades habitacionales con puertas más grandes y baños acordes a las necesidades de estas personas. Lo anterior se refleja en el cartel de licitación que establece que “esa es la cantidad de personas que se tienen contabilizadas, sin embargo, podrían incrementarse el número de casos, por lo tanto, el oferente debe considerar en su oferta la habilitación de cinco casas adicionales, según los planos y especificaciones” (Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, 2007, p.29).

Por otro lado, se identificó que la mayoría de las familias que calificaron para acceder al BFV vivió más de cinco años en situación de precariedad habitacional, aproximadamente el 95% del total, que corresponde con 18 casos. Esto significa que para muchas familias vivir en un asentamiento en condición de tugurio y precario se constituye en una condición de largo plazo. En parte por la composición socioeconómica de la población, pero también por el largo proceso burocrático de asignación de vivienda, que prolonga los tiempos de tramitación y formalización de la solución habitacional hasta 6 u 8 años (Programa Estado de la Nación, 2015).

Asimismo, en cuanto a las características de los núcleos familiares se identificó un equilibrio entre la presencia de jefaturas masculinas y femeninas, con 10 y 9 casos respectivamente. Destaca que, los hogares con jefatura femenina se caracterizan por la presencia de mujeres con un rango de edad entre los 25 años y 40 años, que corresponde al 70% del total hogares con jefaturas femeninas; con un bajo grado de escolaridad primaria (incompleta o completa); y vinculadas con oficios asociados con el servicio doméstico y con actividades informales como la venta de artículos y rifas. Esto implica que los ingresos sean inestables.

En cuanto a los hogares con jefatura masculina, se encuentran en un rango entre los 29 años y 66 años, vinculados con oficios asociados con el comercio, servicios de cocina y seguridad, pero también registran dos familias, cuya principal fuente de ingresos proviene de pensiones. Aunque los hogares con jefatura masculina reportan ocupaciones informales y con baja remuneración, registran mayores ingresos en comparación con los hogares con jefatura femenina.

Seguidamente, se aborda la etapa de construcción y acompañamiento social del condominio en análisis.

Etapa de construcción y de acompañamiento social del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.

Dada la influencia viviendista y el carácter tecnificado que predomina en el proceso de producción habitacional, el nivel de ejecución del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, se concentra mayoritariamente en la construcción la infraestructura urbana y de las viviendas.

Como se mencionó, este condominio se atendió en el sitio, lo cual implica el desalojo (parcial o total) de las familias y su traslado a casas de alquiler o módulos construidos para albergar a un grupo de familias. La Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá en conjunto con el

BANHVI concretaron como estrategia de reubicación, que las familias permanecieran en el terreno durante el proceso constructivo, a partir de la habilitación de albergues dentro del terreno de construcción, con servicios sanitarios, área de duchas y pilas, con acceso peatonal y vehicular, con sistemas mecánicos y eléctricos.

Sin embargo, estos módulos habitacionales no reunían las condiciones idóneas para las familias. Esto se evidencia en la carta emitida por la Oficina de Administración de Proyectos (PMO) de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá dirigida a la empresa constructora, con fecha de enero del 2010, en la cual se insiste que las instalaciones habitacionales deben estar en óptimas condiciones, debido a que conforme se avance en la construcción de las viviendas serán habitadas por las familias, con el propósito que otra familia ocupe la vivienda albergue.

Igualmente, la empresa constructora tuvo la responsabilidad de demoler aceras, cordón de caño, pozos, rampas, losas y otras obras, además de los “*ranchos*” o viviendas informales existentes. Siendo necesario que las familias firmaran una carta de compromiso en la cual expresaban la voluntad de demolición del rancho o vivienda informal en la cual habitaban; la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá fue la encargada de velar por el cumplimiento de este acuerdo. En el cartel de licitación se indica que el contratista debe ponerse “en contacto con el Área Social de la Fundación en caso de ser necesario realizar una orden de desalojo, para lo cual deberá dar el seguimiento necesario para solucionar inconvenientes de este calibre ante las instituciones competentes en esta materia” (Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, 2007, p.29).

En cuanto al acompañamiento social a las familias en esta etapa, no se identifica que la Ley 7052 *Ley de creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI*, ni sus reglamentos conexos establecen fuentes de financiamiento para el acompañamiento social. La ausencia de un componente jurídico que financie este tipo de procesos ha provocado que se financien sesiones informativas sobre deberes y derechos del acceso al BFV y la Ley N°7933 *Reguladora de la Propiedad en Condominio y su Reglamento*.

De acuerdo con M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017) durante el proceso de construcción del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, la Unidad de Comunicación del BANVHI en conjunto con la Unidad Social de la Fundación para la Vivienda

Rural Costa Rica-Canadá realizaron distintas sesiones para abordar temáticas vinculadas con los derechos y deberes del BFV, leyes y normativa asociadas con el régimen de convivencia tipo de condominio. Igualmente, ambas unidades mediaron en la resolución de conflictos, debido al entorno social conflictivo y a la marcada tendencia de las y los vecinos de resolver sus diferencias mediante acciones violentas.

En cuanto a la fiscalización de la obra y acompañamiento del proceso de asignación de vivienda. En el artículo 24 del *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*, se establece que a la entidad autorizada le corresponde realizar acciones de inspección de la obra conforme los términos definidos en los respectivos reglamentos del CFIA. En ese mismo artículo se agrega que:

Para la labor de inspección, la entidad autorizada asignará profesionales acreditados que serán adicionalmente responsables de certificar la calidad de las obras efectuadas con respaldo en las pruebas y certificados de calidad de materiales que presente el profesional responsable de la empresa de acuerdo a lo establecido en los términos de referencia y el cartel, más las pruebas adicionales que considere necesario aplicar. Adicionalmente, será responsable de la fiscalización de los recursos financieros asignados al proyecto, conforme con las disposiciones específicas que al efecto establezca el BANHVI, las cuales deberán constar en el respectivo contrato a suscribir. (p. 133)

Conforme a lo anterior, en el cartel de licitación titulado *Concurso para la contratación de una empresa (persona jurídica) constructora para la construcción del condominio Las Mandarinas*, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá se reserva el derecho de solicitar la realización de pruebas de laboratorio a materiales y obras, así como la elección del laboratorio certificado que lo efectúe, siendo el costo de estas pruebas un rubro adicional al presupuesto.

En caso que los resultados sean acordes a los parámetros de calidad, normativa y especificaciones técnicas vigentes, la Fundación cancelará el costo de las pruebas directamente al laboratorio, con cargo al presupuesto. Cuando los resultados de las pruebas no cumplan con tales disposiciones, le corresponde al contratista asumir tales costos, y corregir la situación anómala identificada. (Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, 2007, p.22)

Sin embargo, pese a esta garantía se constata en la revisión de las actas de la empresa constructora que constantemente recibían quejas de las familias vinculadas con la instalación de la conexión eléctrica, servicio de agua potable, y también asociadas con la calidad de los materiales empleados. Es evidente que, aunque el SFNV priorizó la financiación de aspectos técnicos, dentro de los cuales podría incluirse la fiscalización de la obra en construcción, no se garantiza necesariamente una entrega del proyecto habitacional Las Mandarinas bajo los parámetros de calidad.

Lo mencionado, se refleja en la carta firmada por la representante de las familias de Las Mandarinas, la Sra. Irma Mendoza Mendoza, que remite a la directora del FOSUVI con fecha del 1ero de junio del 2010, en la que indica que:

Ni la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá ni la empresa constructora les han dado la atención requerida, pues en constantes ocasiones les han hecho saber que las instalaciones eléctricas están mal, pues reportan recibos con montos de hasta 70 mil colones, recalentamiento en las cuchillas, (a tal punto que se derriten), cajas de breker, plafones derretidos, problemas en los desagües, tuberías tasqueadas, malos olores que salen del baño, taludes se desbordan, filtraciones de humedad, situación que aún persiste, pese a que ya se hizo entrega del proyecto habitacional Las Mandarinas.(s.p)

En cuanto a la formalización de la solución habitacional, específicamente el proceso de individualización de las personas beneficiarias y el traspaso de los respectivos inmuebles a las familias y a las instituciones públicas que corresponda. La Dirección del FOSUVI mediante el oficio DF-OF-1059-2010, con fecha 7 julio del 2010, informó a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá que en el acuerdo N°1 de la sesión 77-2008 autorizó el pago de los costos indirectos, donde se incluyó un monto de 7.000.000, 00 colones para la constitución legal del condominio, el cual está a cargo de la Fundación, quien funge como Entidad Autorizada. En ese momento, el BANHVI informa que están coadyuvando con la organización preliminar de las familias en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, convocando a una asamblea para el 21 de julio. Finalmente, el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se inauguró en el año 2008.

A modo de cierre, con la construcción del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se marcó un hito para la política de vivienda, pues se constituyó en la primera experiencia

habitacional que conjuga el régimen de convivencia tipo condominio con el esquema constructivo vertical como opción de vivienda dirigida a las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario. Seguidamente, se aborda la segunda experiencia que combinó los elementos anteriormente citados.

Cabe mencionar que, este acercamiento a los niveles de implementación y ejecución de ambos condominios favorecerá el análisis de los alcances y limitaciones de la vivienda vertical que se pretende realizar en el siguiente capítulo.

El Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos

La fase de implementación del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

En esta segunda parte del capítulo se abordará la fase de implementación y ejecución del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos localizado en el distrito de Los Hatillos, San José. En primera instancia, se aproximará al origen y al desarrollo del asentamiento Ciudadela 25 de julio. Seguido de la fase de implementación que consiste en el análisis de los criterios político-institucionales que incidieron en la selección del asentamiento en condición de precario, la elección de la entidad autorizada, el desarrollo de los estudios de pre-factibilidad y la definición del diseño de la solución habitacional. Igualmente, la presentación del perfil y escogencia de la empresa constructora.

Posterior a esta etapa, se abordará brevemente el nivel de ejecución que contempla el desarrollo habitacional, el diagnóstico socioeconómico y la selección de las familias por subsidiar, la labor de fiscalización e inspección de las obras, el acompañamiento a las familias subsidiadas y la formalización de la unidad habitacional.

El origen del asentamiento en precario Ciudadela 25 de julio.

El origen del asentamiento Ciudadela 25 de julio se remonta a inicios de la década de los setentas, cuando un grupo de 300 familias (aproximadamente 1730 personas) invadieron un terreno conocido como Calle de la Tabla. Su formación coincide con la creación del IMAS, lo cual contribuyó con su atención inmediata, a tal punto que en el año 1973 se inauguró la Ciudadela; sin embargo, esta institución no entregó las escrituras que les certificaba como propietarias y propietarios, hasta el año 1998, cuando IMAS empezó a entregar las escrituras, pero fue hasta el año 2008 cuando terminó este proceso (Acta JD-465-2008). Dado que la mayoría de las familias que habitan en la Ciudadela 25 de julio son propietarias de las viviendas, este asentamiento se constituye en un asentamiento en condición de tugurio, debido al deterioro de las condiciones habitacionales del mismo. En el mapa N°8 se observa la localización geográfica del asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de julio.

Mapas 8

Localización del Asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de julio.



Fuente: MIVAH, 2005.

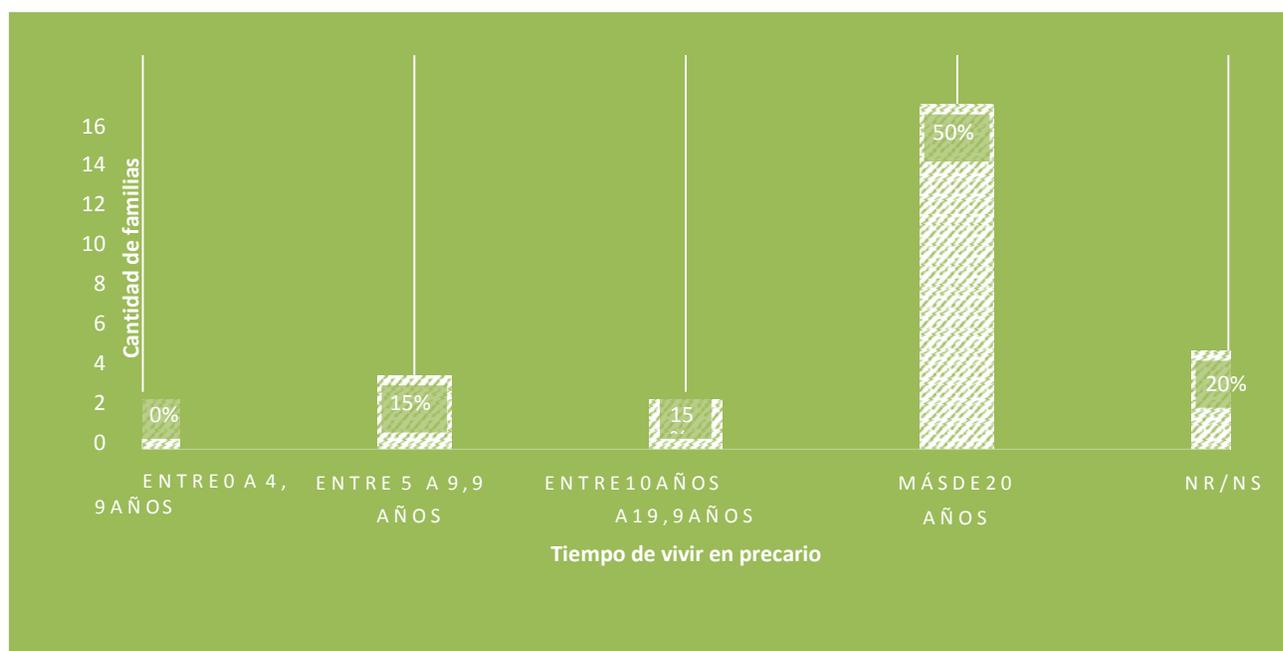
Sin embargo, aunque la mayoría de las familias que conforman la Ciudadela 25 de julio son propietarias de las unidades habitacional, este macro-asentamiento está integrado por pequeños focos de invasión informal, tales como el Calderón Fournier se fundó en 1975, integrado por 20 familias (100 habitantes aproximadamente). Dado que las familias que se albergaban en el asentamiento Calderón Fournier construyeron sus unidades habitacionales con materiales de desecho y carecían de un título de propiedad, este foco de invasión se convirtió en un asentamiento en condición de tugurio y precario. Es importante reseñar que,

este asentamiento ha sido intervenido en diversas ocasiones, sin embargo, en la actualidad no ha sido completamente erradicado (MIVAH, 2005).

La escogencia de la Ciudadela 25 julio como uno de los asentamientos en tugurio y precario por intervenir se vincula con el periodo de antigüedad del mismo, con más de tres décadas de fundación. Esto evidencia las incipientes acciones del SVAH en materia de erradicación de asentamientos en condición de tugurio y precario, que se remontan a años anteriores de la existencia del SFNV. En concordancia con lo anterior, la revisión de los expedientes sociales del proyecto habitacional en mención evidenció que la mayoría de los núcleos familiares entrevistados reportan más de 20 años de vivir en el asentamiento. Igualmente, a raíz de la revisión de 25 expedientes sociales, en el grafico N°4 se observa que 10 de las familias encuestadas afirman que han vivido en dicho asentamiento desde su fundación, lo cual corresponde con el 50%.

Gráfico 4

Tiempo de vivir en la ciudadela 25 de julio.



Fuente: Elaboración propia a partir de revisión de expedientes sociales, 2017

Evidentemente, al igual que, en el asentamiento en condición de tugurio y precario Las Mandarinas, en dicha Ciudadela se identificó que la mayoría de las familias supera los cinco años de habitar en un asentamiento de este tipo. Aunque en el caso del

asentamiento Ciudadela 25 de julio se registran mayores lapsos de tiempo, debido a que el asentamiento es mucho más longevo que su homólogo.

Lo anterior, evidencia que, para muchas familias la precariedad habitacional se constituye en una condición de largo plazo, pero también refleja que segundas y terceras generaciones debido al ciclo de pobreza han sido obligadas a replicar esta estrategia de solución habitacional. Igualmente ha influido las imposibilidades del SFNV para atender dicha demanda; situación que a inicios del Siglo XXI se ha agudizado debido al encarecimiento y agotamiento del suelo urbano.

Evidentemente el origen marcó el desarrollo del asentamiento en análisis, y consecuentemente incidió en su escogencia. A continuación, se aborda con mayor detalle los principales criterios de selección del asentamiento Ciudadela 25 de julio.

Criterios de escogencia del asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de julio y la Entidad Autorizada.

Como se mencionó anteriormente, en el segundo periodo presidencial Arias Sánchez (2006-2010) se estableció como meta la atención de la mitad de los asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en el área urbana, al igual que definió como meta 10.1 en el Plan Nacional de Desarrollo (PND) la consolidación de los asentamientos en condición de tugurio y precario mediante la ejecución de obras de bono comunal o colectivo, bono de reparación, ampliaciones, mejoras o terminación (Bono RAMT), viviendas unifamiliares y viviendas en condominio.

En este marco la Municipalidad de San José en alianza con *el Programa de Mejoramiento de Barrios y Gestión Comunal* estableció como prioridad fortalecer el mejoramiento y desarrollo de las comunidades más empobrecidas de la región, mediante el equipamiento urbano y habitacional. Igualmente, este gobierno local planteó como prioritario coordinar con las instituciones pertenecientes al SVAH la formulación de planes que brinden solución a las situaciones de irregularidad en los asentamientos en condición de tugurio y precario (Municipalidad de San José, 2008).

En este marco institucional, la Municipalidad de San José en conjunto con la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá desarrolló un estudio para identificar y priorizar los asentamientos en condición de tugurio y precario que debían ser atendidos en el AMSJ.

A partir de la información recopilada, se determinó el Ciudadela 25 de julio (con 37 años de antigüedad) como uno de los asentamientos en condición de tugurio y precario para intervenir debido al alto grado de precariedad habitacional y de hacinamiento (H. Granados, comunicación personal, 08 de noviembre del 2016). Por tanto, la intervención en la Ciudadela 25 de Julio combinó las estrategias institucionales para el mejoramiento de barrio y la construcción de unidades habitacionales en distintos esquemas constructivas.

Igualmente, se sumó como otro factor preponderante en la toma de decisión la escasez del suelo urbano en las regiones que concentraban la inversión pública en materia de vivienda y también el encarecimiento del suelo urbano en general. De acuerdo con L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) el distrito de Los Hatillos se constituye en una de las regiones del AMSJ con mayor cantidad de presencia de viviendas de interés social.

Lo citado anteriormente, coincide con lo expresado por la ministra del MIVAH, Clara Zomer (citado en Rojas, 2009) quien justificó la construcción de los proyectos habitacionales Las Mandarinas y Los Olivos como medidas necesarias ante el alto precio de los terrenos y la escasez de éstos en la GAM.

Asimismo, otro criterio que determinó la escogencia del asentamiento en condición de tugurio y precario Calderón Fournier se vincula con el perfil de atención de la precariedad, pues en años anteriores debido al creciente aumento del valor del suelo urbano, el Sector privilegio como camino para atender dicha necesidad habitacional trasladar a las familias a regiones lejanas del centro urbano, lo cual provocó un desarraigo cultural. Basados en esta noción, el MIVAH pretende evitar las repercusiones negativas producidas por las reubicaciones de grupos de familias, alejadas de sus redes sociales, institucionales y laborales, y es por esa razón que privilegia módulos constructivos que favorezca el uso intensivo del suelo urbano.

A partir de lo anterior, en el 2006 el BANVHI escogió a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, en calidad de entidad autorizada del proyecto habitacional de interés social Los Olivos, y le adjudicó la responsabilidad de efectuar los estudios de prefactibilidad, la escogencia de la empresa constructora, el diseño habitacional y la presentación de la solicitud de financiamiento, los cuales se abordan a continuación.

***Etapa de pre-factibilidad del proyecto habitacional de interés social Los Olivos:
Formulación de la propuesta del proyecto habitacional.***

En esta sección se desarrolla un acercamiento a la etapa de pre-factibilidad del proyecto habitacional de interés social Los Olivos, la cual se divide en tres etapas a saber: etapa diagnóstica del asentamiento en condición de precario, seguido de la etapa de definición del diseño habitacional y la escogencia de empresa constructora.

Etapa diagnóstica: Caracterización del asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de Julio.

Como se mencionó anteriormente la etapa diagnóstica consiste en el análisis de las dimensiones legales, sociales y urbanas del asentamiento en condición de precario en estudio. En cuanto a la dimensión legal, la entidad autorizada identificó que la finca escogida para el desarrollo habitacional, era propiedad del IMAS, y registraba un número de folio real 1-554515-000. A solicitud del BANVHI, dicha propiedad fue donada por el IMAS en 2008, la cual se encontraba inhabitada, aunque con algunas construcciones viejas, lo cual permitió contar con viabilidad legal para el desarrollo del proyecto urbanístico.

En cuanto al ámbito urbano, en esta etapa se realizó un estudio de las condiciones de la Ciudadela 25 de julio, primordialmente el asentamiento en condición de tugurio y precario Calderón Fournier. En primera instancia, el informe de la CNE mediante el oficio DPM-INF-537-2007 reportó la ausencia de amenazas de deslizamientos e inundaciones que posicionen al proyecto habitacional en un escenario de riesgo. Este mismo informe indica que, pese a lo anterior, eventualmente cualquier desagüe o canal existente en el entorno podría generar problemas de obstrucción o anegamiento en ciertos sectores, dada la alta contaminación ambiental (por basura doméstica). Siendo necesario que se contemple dicha situación en el planteamiento del proyecto habitacional.

Continuando con la dimensión urbana, la Ciudadela 25 de julio exhibe una estructura urbana propia de un asentamiento consolidado, porque presenta una infraestructura deteriorada. En el año 2007, en sesión de Junta Directiva del BANHVI se especificó que la calle pública se encontraba en buen estado, con buen acceso, aunque con señalización deficiente, que carece del servicio de alumbrado público debido a que estas áreas se encuentran invadidas por las familias. Además, identificó la presencia de instalaciones eléctricas y mecánicas que no cumplían con las regulaciones establecidas (JD-465-2007).

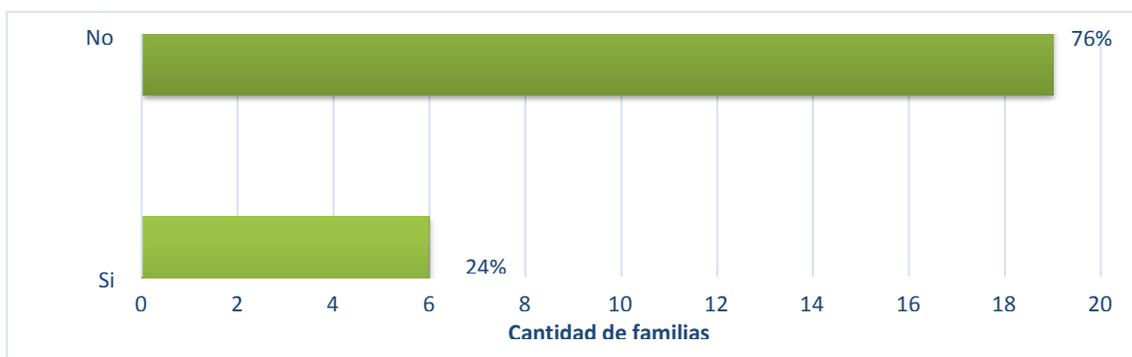
Asimismo, este mismo informe reportó la presencia de algunas aceras (sin rampas para personas en condición de discapacidad) cordones y cunetas de forma artesanal, las cuales se encontraban en condiciones regulares, siendo necesario que se reconstruyan. En cuanto el servicio de agua potable, el colector central de aguas servidas y el sistema de aguas pluviales se encontraban en buen estado (JD-465-2007).

Por otro lado, respecto a las condiciones de las viviendas que componen el asentamiento Ciudadela 25 de julio, la mayoría se construyeron hace 25 años en lotes con un área promedio 135 metros cuadrados, con un frente de 7 u 8 metros. En otras palabras, el tamaño de las viviendas promedia los 50 metros cuadrados en una planta, y contaban con una estructura y forros de paredes en madera, las cuales se encontraban muy deterioradas. Las instalaciones eléctricas y mecánicas no cumplían con las regulaciones. En algunos casos, las familias procedieron a construir reparaciones y ampliaciones de manera informal. (Acta JD-465-2008)

Lo anterior contrasta con los datos obtenidos con la revisión de la muestra de 25 expedientes sociales, en el gráfico 5 se identificó que 19 familias habitan en viviendas en condiciones habitables regulares, lo cual corresponde con el 76% del total.

Gráfico 5

Cantidad de viviendas en condición de tugurio en la Ciudadela 25 de julio.



Fuente: Elaboración propia a partir de revisión de expedientes sociales, 2017

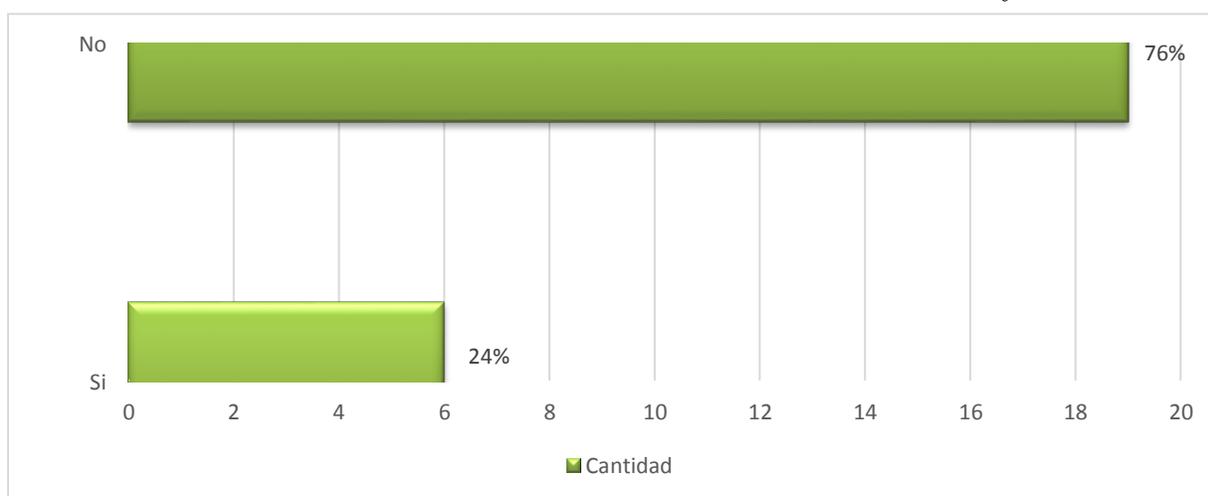
Continuando con las condiciones habitacionales, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá identificó la presencia de al menos treinta y tres viviendas en pésimas condiciones habitacionales ubicadas en las inmediaciones de dicho precario, razón por la cual, la entidad autorizada solicitó el financiamiento del Bono RAMT. (Quirós, comunicación personal, 08 de noviembre 2016) En parte porque la mayoría de las unidades

habitacionales se construyeron hace más de una década, y también por la ausencia de seguimiento institucional y mantenimiento del inmueble, sumado al transcurso del tiempo y a las inclemencias del clima que contribuyeron con el deterioro del inmueble.

Pese a que la mayoría de viviendas que componen dicho asentamiento registran condiciones habitacionales regulares, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá registró un alto grado de hacinamiento (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016). Lo anterior, contrasta con los resultados exhibidos en el gráfico N°6 debido a que la mayoría de los expedientes sociales analizados no registraron hacinamiento.

Gráfico 6.

Viviendas en condición de hacinamiento, en la Ciudadela 25 de julio.



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de los expedientes sociales, 2017.

En el gráfico N°6 se muestra que el 76% de los expedientes sociales revisados registran la ausencia de hacinamiento. En contraste con el 24% de las viviendas hacinadas, que registran casos graves donde en una única vivienda habitan de dos a cuatro familias. Lo anterior, coincide con los datos exhibidos anteriormente, debido a que la muestra analizada reporta que la mayoría de las familias que residen en condiciones habitacionales regulares, aunque en estado de deterioro.

En cuanto a la dimensión social, J. Mora (comunicación personal, 21 de julio del 2017) se refiere a la dinámica social y cultural en el asentamiento Ciudadela 25 de Julio, caracterizada por la presencia de grupos delictivos asociados con el narcotráfico, una

escalada en la violencia delincriminal vinculada con este fenómeno y el consumo de drogas. En consecuencia, se produjo un incremento de la presencia policial.

Pese a esta dinámica conflictiva, a raíz de la revisión de los 25 expedientes sociales se identificó que sólo 4 casos habían identificado la presencia de componentes que posicionen en un escenario de riesgo social a las familias, lo cual corresponde con un 20% del total. Este resultado demuestra la naturalización de la violencia.

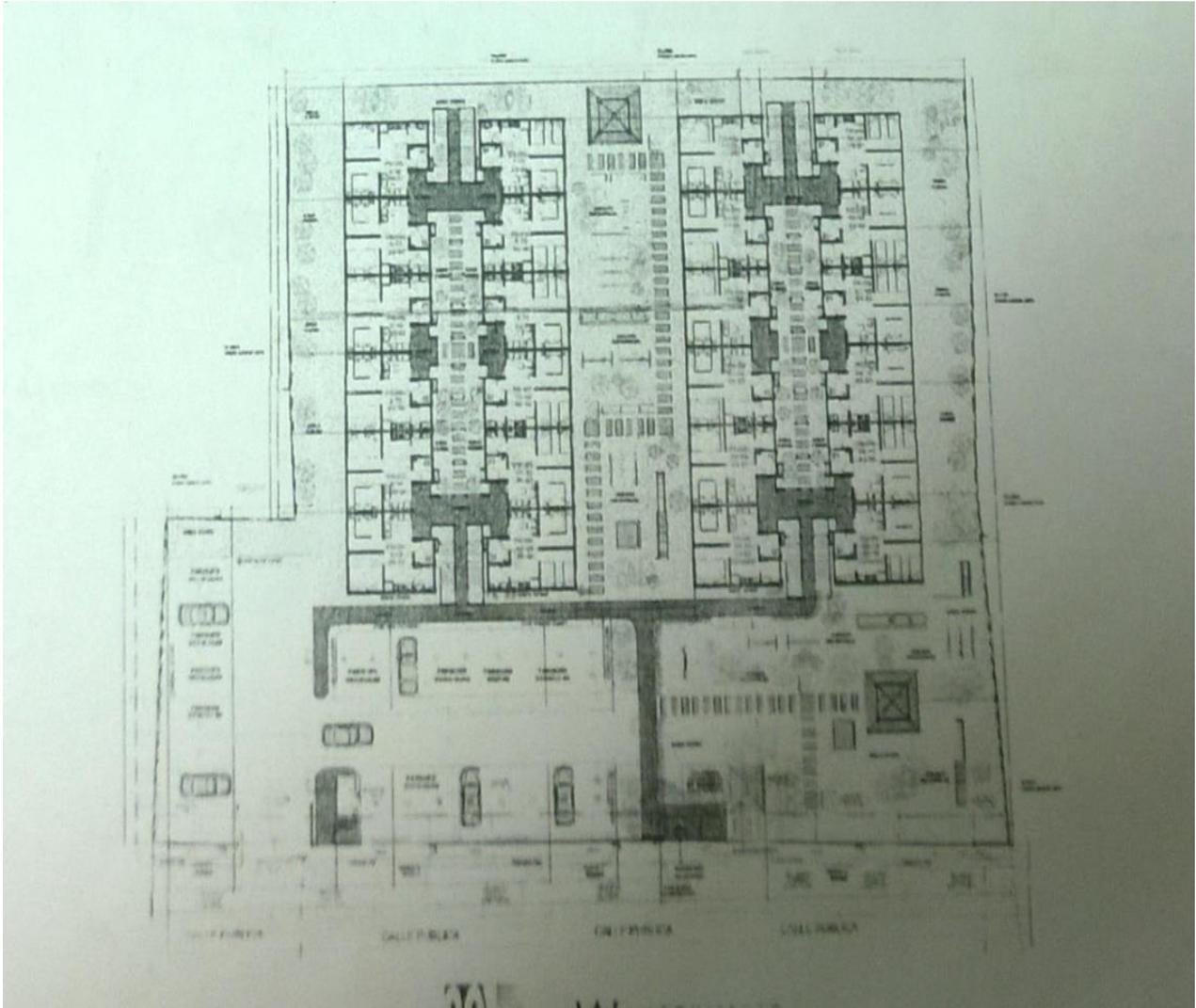
A modo de cierre, la Ciudadela 25 de julio se constituye en uno de los asentamientos en condición de tugurio y precario más antiguos dla GAM, su origen y desarrollo evidencian el fracaso de la política habitacional incapaz de generar una estrategia institucional que atienda a las familias que residen en este tipo de asentamientos, principalmente porque en reiteradas ocasiones este asentamiento ha sido intervenido por distintas instituciones públicas como el IMAS, la Municipalidad de San José e instancias pertenecientes al SVAH; sin embargo, no se han obtenido resultados satisfactorios, ni en términos habitacionales ni sociales, debido a que después de cinco años de intervenido se encuentra nuevamente tugurizado.

Escogencia de diseño de los proyectos habitacionales de interés social bajo la modalidad de construcción vertical.

Posterior a la etapa de selección de las familias se realiza el diseño del proyecto habitacional de interés social. De acuerdo con H. Granados (comunicación personal, 8 de noviembre del 2016) en esta fase los criterios que permearon la decisión de diseñar un proyecto habitacional bajo la modalidad vertical se vinculan con la creciente necesidad de aprovechamiento del suelo urbano, y con los resultados obtenidos por los estudios socioeconómicos aplicados, que demostró la necesidad de implementar un diseño habitacional bajo esta modalidad con el propósito de aumentar la oferta de viviendas. Esta decisión propició que el diseño del proyecto habitacional de mediana densidad y altura, con torres en condominio que constan de 4 pisos de altura, que propició el aumento de la oferta habitacional a 96 soluciones de vivienda. A continuación, en la ilustración N°5 se observa que el diseño del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

Ilustración 5

Plano Constructivo del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.



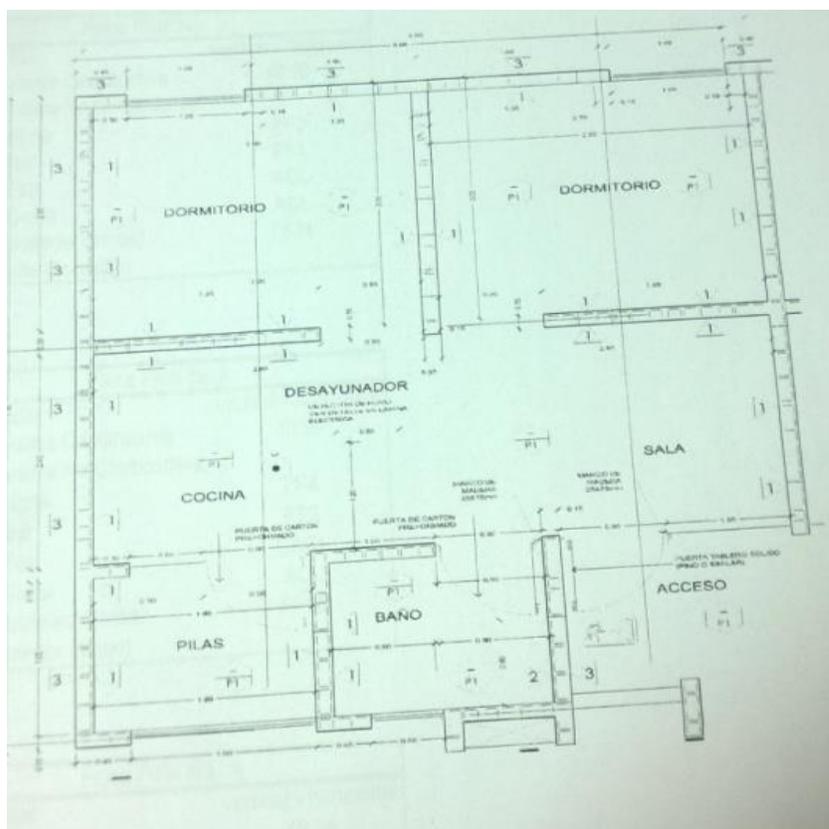
Fuente: Plano Constructivo de proyecto del Condominio Horizontal-Vertical Las Olivos.

Asimismo, dicho proyecto contempló el desarrollo de obras de urbanización que consisten en la construcción de un puente peatonal, parques infantiles, zonas verdes, caseta de mantenimiento, casetas de basura, 25 parqueos con vegetación y arborización, así como dos ranchos multiusos para todo el proyecto; además el condominio cuenta con cerramiento perimentales, alamedas para el acceso a las escaleras y calles asfaltadas. Esto porque este diseño se desarrolló conforme a lo establecido por la Ley 4240, Ley 7052 y el *Reglamento de Control de Financiamiento y Urbanización*, normativas que establecen la obligatoriedad de que todo proyecto de urbanización cuente con calles,

aceras, cordón de caño, alcantarillado y alumbrado público, lo cual fue financiado con recursos del bono comunitario (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016). A continuación, en la ilustración N°6 se observa que la unidad habitacional consta de un área mínima de 42 m², estructurado en dos dormitorios, sala, comedor, cocina, baño, área de pilas y tendido.

Ilustración 6

Modulo habitacional, Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

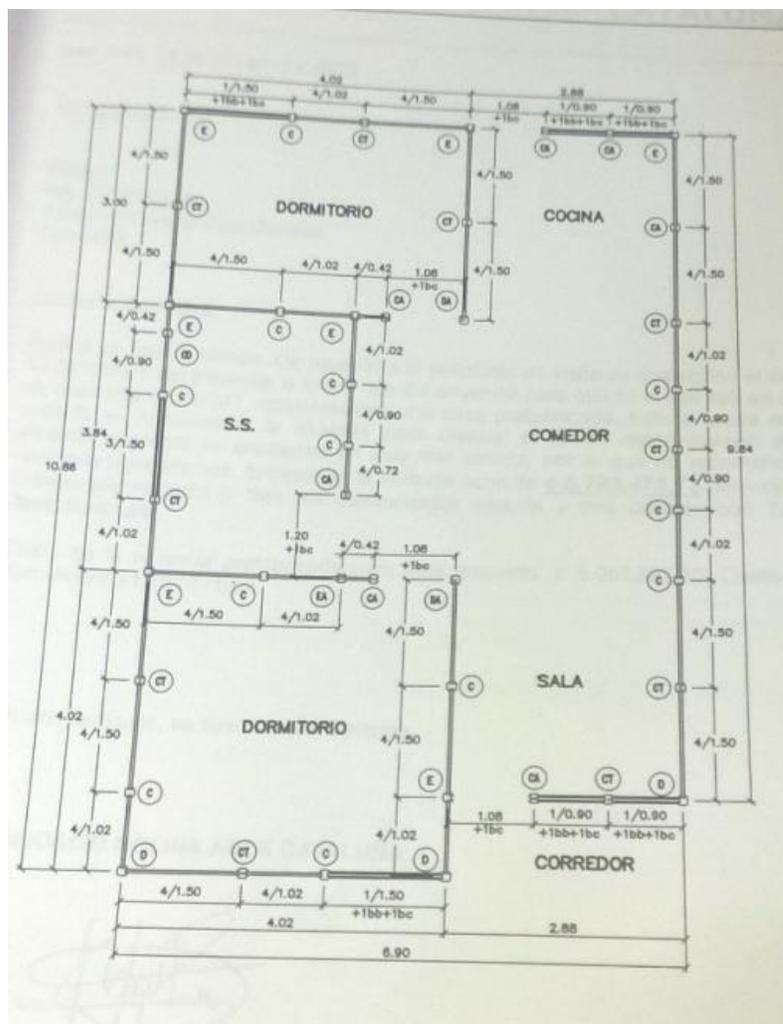


Fuente: Plano Constructivo del proyecto del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

De acuerdo con A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre 2016) generalmente los diseños de los módulos habitacionales cumplen con una estructura específica, únicamente se adapta el inmueble cuando se registra la presencia de una persona integrante de la familia en condición de discapacidad. En el caso del proyecto habitacional Los Olivos, se adaptó el diseño de la unidad habitacional a esta condición particular, para convertirla en una vivienda accesible para las familias que así lo requirieran. En la ilustración N°7 se muestra el diseño de dicho módulo habitacional.

Ilustración 7

Módulo habitacional para personas en condición de discapacidad.



Fuente: Plano Constructivo del proyecto del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

Es importante acotar que, estas modificaciones se vinculan con la ampliación de las medidas de las puertas, barandas en las habitaciones y servicio sanitario, con el fin de garantizar movilidad y accesibilidad a la persona en condición de discapacidad. Evidentemente, este tipo de vivienda accesible se destina para familias con integrantes con impedimentos de movilidad; sin embargo, se desconoce si la entidad autorizada está obligada a adaptar el diseño del módulo habitacional en caso que las familias presenten un integrante con limitaciones auditivas, visuales e intelectuales.

Escogencia de la empresa constructora por parte de la Entidad Autorizada y la aprobación del proyecto habitacional por parte del BANVHI.

En 2007 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá envió a la Dirección FOSUVI el borrador del cartel, denominado *Concurso Privado para la contratación de una empresa (persona jurídica), consultora o constructora para la realización de la Línea 1: Diseño, trámite de permisos y construcción del Condominio Horizontal-Vertical denominado Los Olivos y Línea 2: Diseño, trámite de permisos y construcción de viviendas y de obras faltantes de infraestructura de la zona residencial de la Urbanización 25 de Julio.*

En 2008, la entidad autorizada habilitó el concurso para recibir ofertas por parte de las empresas constructoras y consultoras. Como parte del proceso de escogencia la empresa constructora, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá ponderó la experiencia, la capacidad financiera, aspectos técnicos, precio y plazo. A partir de estos criterios, la entidad autorizada seleccionó al Consorcio Molina Arce-La Cataluña como la empresa constructora para el desarrollo del proyecto habitacional Ciudadela 25 de Julio. Esta decisión fue ratificada por la Junta Directiva del BANHVI en setiembre del mismo año.

En el *Contrato de Ejecución de la Obra* suscrita entre la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y el Consorcio de empresas Molina Arce-Cataluña se estableció como objeto la ejecución total del proyecto habitacional de interés social mediante las siguientes acciones:

-Línea 1: Diseñar, tramitar los permisos de construcción para el Condominio Vertical-Horizontal Residencial Los Olivos en el terreno conocido como “Taller de Casas” ubicado dentro de la Ciudadela 25 de Julio.

-Línea 2: Diseñar, tramitar los permisos de construcción para: 17 viviendas en un nivel, 20 módulos en condominio de dos niveles (40 unidades habitacionales), 11 módulos en condominio de tres niveles (33 unidades habitacionales). Además, de la reparación, ampliación, mejoras o terminación de 33 unidades habitacionales existentes, con sus respectivos términos. Construcción de obras faltantes de infraestructura y re ubicación temporal de familias. (Contratación de Ejecución de obra determinada suscrito entre la Fundación para la Vivienda y el Consorcio, 2008)

Evidentemente, en la Ciudadela 25 de julio se intervino en distintos niveles, debido a que en la primera fase consistió en la construcción del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos. Mientras que, la segunda fase consistió la construcción de los edificios de condominios de 2 y 3 pisos, los cuales se distribuyeron en módulos habitacionales compuestos por 20 y 11 unidades habitacionales respectivamente. Además del mejoramiento de las obras de infraestructura del asentamiento, la construcción de 17 viviendas individuales nuevas y la ejecución de las reparaciones, ampliaciones, mejoras de los 33 casos de viviendas. Por tanto, el SFNV financió una intervención completa en la Ciudadela 25 de julio.

Cabe reseñar que, para desarrollar estas obras, la empresa constructora aportó los materiales de construcción y estaba obligado a completar las actividades descritas en el pliego de condiciones, por el monto específico y con fundamento en las especificaciones técnicas aprobadas por la Fundación. Asimismo, a la empresa constructora se le atribuyó la responsabilidad de fiscalizar el proceso constructivo, antes, durante y después de la ejecución de las obras.

En 2008, mediante el oficio DF-IN-1483-2008 la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá presentó solicitud para financiar, al amparo del artículo 59 de la Ley 7052 y la Ley 8627, las obras de mejoramiento de las obras de infraestructura del asentamiento y el otorgamiento de 219 soluciones de vivienda; solicitud que se dirigió a la Unidad Técnica del FOSUVI. Conforme a la documentación presentada y los estudios realizados por dicha unidad se recomendó a la Junta Directiva del BANVHI aprobar de forma parcial el proyecto, específicamente la primera etapa, que consistió en la construcción del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

En ese entonces, la entidad fundamentó su decisión en la ausencia de información presupuestaria suficiente para aprobar la segunda etapa vinculada con la construcción de condominio de dos y tres pisos, la construcción de las 96 soluciones habitacionales en condominio para las familias primordialmente provenientes del asentamiento en precario Calderón Fournier y las obras de infraestructura del condominio. Finalmente, se aprobó la solicitud de financiamiento del proyecto habitacional Ciudadela 25 de julio por un monto total de 2.411.000.011, 53 colones.

Posterior a la aprobación del presupuesto, en 2009 se firmó el *Contrato de administración de recursos entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá* el cual abarcó la actualización del presupuesto para la construcción del proyecto habitacional Los Olivos por un monto correspondiente a los 2.607.747.988,73, que corresponden con el **financiamiento mediante el bono colectivo** por un monto de 755.307.059, 07 colones, dividido en mejoramiento de las obras de infraestructura para la parte consolidada del residencial y la construcción de obras de infraestructura para el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos. Además, de la construcción de las 96 **soluciones habitacionales** mediante el financiamiento consignado por el artículo 59 de la Ley 7052, por un monto unitario de 9.815.630,46, correspondiente a un monto total de 942.300.523, 85.

En otras palabras, en término de un año se incrementó el presupuesto para financiar la inversión de construcción del proyecto habitacional Ciudadela 25 de Julio, incluido el condominio horizontal-vertical Los Olivos.

A modo de cierre, la construcción del condominio en análisis se enmarcó en una intervención institucional más amplia, dirigida hacia el mejoramiento de la infraestructura urbana y habitacional de la Ciudadela 25 de Julio, siendo la construcción del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos una opción para atender a las familias que conformaban el asentamiento en condición de tugurio y precario Calderón Fournier.

Nivel de ejecución del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

La construcción del Condominio Horizontal-Vertical residencial Los Olivos inició en el periodo de administración presidencial Chinchilla Miranda (2010-2014), que privilegió la ejecución de obras de Bono Comunal, Bono de reparación, aplicación, mejoras y terminación de vivienda (RAMT), viviendas unifamiliares y viviendas en condominio.

Como se mencionó anteriormente, el nivel de ejecución consiste en el diagnóstico socioeconómico de las familias que componen el asentamiento en condición de precario por intervenir, seguido de la etapa de construcción de la infraestructura urbana y habitacional, y el proceso de acompañamiento social a las familias. Además de la etapa de formalización de la solución habitacional.

***Etapa de selección de las familias en el asentamiento en condición de precario
Ciudadela 25 de julio.***

Como parte del proceso de selección de las familias, y a la luz de los resultados obtenidos de los estudios socioeconómicos, la entidad autorizada definió el listado de las familias que calificaron para optar por un BFV.

Efectivamente, dicha etapa de escogencia de las familias implicó la identificación del cumplimiento de los requisitos estipulados por Ley, principalmente porque el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos se financió con recursos provenientes del artículo 59 de la Ley 7052. Este artículo establece que la Junta Directiva del BANVHI, puede destinar hasta un veinte por ciento (20%) de los ingresos anuales del FOSUVI, para subsidiar la adquisición, segregación, adjudicación de terrenos y las obras de urbanización y construcción en proyectos de erradicación de asentamientos en precario y tugurio para familias en extrema necesidad. Igualmente, este proyecto habitacional se enmarca en el *Programa para la Erradicación de Tugurios, Asentamientos en Precario y en Extrema Necesidad* creado en 2006.

Ambos establecen que la población subsidiada debe registrar un determinado nivel de ingresos familiar para acceder al bono. De modo que, los ingresos del núcleo familiar se constituyen en uno de los principales aspectos evaluados en esta etapa consignada en el Artículo 24, en el inciso a) del *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (1995) señala que “tendrán derecho al subsidio total asignado para cada caso, las familias cuyos ingresos sean iguales o inferiores a un salario y medio mínimo de un obrero no especializado de la industria de la construcción” (Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, 1995, p. 159).

A la luz de este artículo, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá identificó que la mayoría de las familias alojadas en el asentamiento en condición de tugurio y precario Calderón Fournier reportaban ingresos sumamente bajos (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016). Lo anterior, coincide con el gráfico N°7 que consigna que la mayoría de los expedientes sociales revistados registra un ingreso del grupo familiar en un rango entre los 100.000-200.000 colones.

Gráfico 7

Nivel de ingresos reportados por familias ubicadas en asentamiento en condición de precario Ciudadela 25 de Julio (en términos relativos).



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de expedientes sociales, 2017

Continuando con los requisitos para calificar al BFV, en el artículo 24 del *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* se establece que las y los integrantes del grupo familiar deben ser costarricenses o contar con un status migratorio formal de residencia permanente. Al respecto A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre del 2016) indica que el proceso de escogencia de las familias en la Ciudadela 25 de Julio permitió la presencia de distintas familias con integrantes que poseían una condición migratoria irregular y/o ilegal, situación que ameritó su exclusión del proceso. No obstante, algunas familias nicaragüenses cumplían con los requisitos solicitados (situación migratoria legal y permanencia), razón por la cual recibieron subsidio de vivienda.

Igualmente, en el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda*, en el Artículo 24 se establece que las personas mayores de edad que demanden acceso al subsidio de vivienda, debe situarse en uno de los estados civiles: soltero, casado, divorciado, o viudez. En otras palabras, si la persona que asume la jefatura del hogar solicita subsidio de vivienda se encuentra en unión libre con su pareja, no pueden calificar para acceder al bono; obligando a esta persona a contraer nupcias para calificar para el subsidio de vivienda.

Esto se convirtió en un obstáculo para calificar al subsidio de vivienda, principalmente para aquellas familias situadas en la Ciudadela 25 de Julio, pues existían familias con jefaturas femeninas que aparecían inscritas en el Registro Civil con un estado civil pendiente o irregular. Según A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre 2016) en este proceso de escogencia de las familias se identificó que muchas mujeres sostenían un vínculo matrimonial con una persona extranjera desconocida, particularmente con hombres asiáticos.

Igualmente, en este proceso se registró que algunas mujeres jefas de hogar reportaron como su estado civil: la soltería, pero que, al momento de realizar la visita correspondiente, constataron que se encontraban en unión libre. Esto provocó que se descalificaran del proceso por falso testimonio.

Asimismo, en la Ley N° 7052 *Creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y del BANVHI* se dispone en su Artículo 50, que “los beneficios del Fondo se otorgarán, por una sola vez, a las familias de escasos recursos económicos.” De esta forma, sólo se puede optar por alguna modalidad de BFV una única vez, a excepción de las modalidades de bono para reparaciones, ampliación, mejoramiento o terminación de casa propia o para construir segunda planta en la casa. De acuerdo con A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre 2016) en el caso del Condominio Horizontal-Vertical en mención se excluyeron a pocas familias del proceso de asignación de vivienda, pues habían sido beneficiarias del subsidio en años anteriores. Lo anterior, coincide con lo expresado por J. Ruiz y E. Castro (comunicación personal, 06 de setiembre 2016), quienes afirman que algunas de las familias vecinas fueron descartadas del proceso, debido a que habían recibido vivienda de interés social en Pavas y Desamparados. Sin embargo, estas familias habían decidido abandonar la unidad habitacional, debido a que no se ajustaba a sus necesidades laborales y culturales.

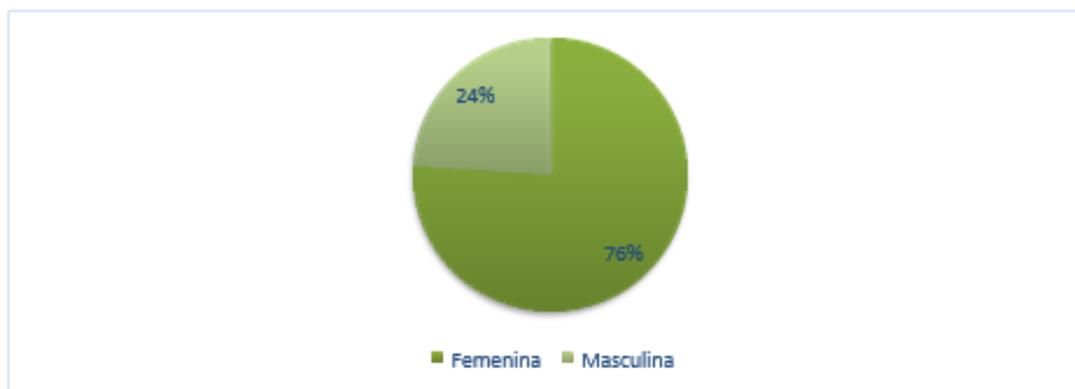
En el *Reglamento de Operaciones del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda* (1995) se confiere a la entidad autorizada la potestad de establecer criterios de selección adicionales para determinar la calificación de las familias a subsidiar. Amparándose en este artículo, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá definió como criterios adicionales, principalmente para establecer prioridades de atención: la cantidad de

integrantes del grupo familiar, las condiciones habitacionales y la presencia de hacinamiento. Es a partir de tales criterios que se seleccionó a las 96 familias para financiar solución habitacional. (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016)

En otro orden de ideas, en la grafico N°8 se muestra en términos relativos que en la Ciudadela 25 de julio predomina la cantidad de hogares con jefatura femenina, con un rango de edad mayoritariamente entre los 24 años a los 46 años. La mayoría se dedica a labores domésticas y de cuidado, siendo su principal fuente de ingresos subsidios, becas y pensiones alimenticias. Al igual que, en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se repite la tendencia, en cuanto a cantidad de jefaturas femeninas y fuente de ingresos percibidos por el hogar. Además, se determinó que la mayoría de familias con jefatura femenina registran menores ingresos en comparación con los hogares con jefaturas masculinas.

Gráfico 8

Tipo de Jefatura por hogar de familias en precario Ciudadela 25 de julio.



Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de expedientes sociales, 2017

Estas cifras demuestran que los asentamientos en condición de tugurio y precario son focos de pobreza, exclusión social y marginalidad, pero también revelan todo tipo de vulnerabilidades, influenciados por estructuras patriarcales y capitalistas, las cuales afectan con mayor severidad a las mujeres y a la población infantil-juvenil. Asimismo, estas cifras evidencian que los procesos de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario deben concebir esta realidad, al mismo tiempo que, revela la necesidad de un enfoque multidisciplinario con perspectiva de género.

Etapa de construcción y de acompañamiento social del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

En cuanto a la intervención del proyecto habitacional Ciudadela 25 de julio correspondiente a la primera etapa constructiva Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos. En el oficio GG-OF-0073-2008, con fecha del 11 de febrero del 2008, el BANVHI dirigió una carta al IMAS, especificando que las obras de construcción requerían del desalojo de 115 familias y del alojamiento de éstas en módulos habitacionales. Por esta razón, el BANVHI solicitó que el IMAS financiara el alquiler de dichos módulos habitacionales. En la carta se establece que el proceso de reubicación consiste en desalojar grupos conformados por 25 familias cada cuatro meses (tiempo aproximado de construcción).

Al respecto, J. Mora (comunicación personal, 21 de julio del 2017) indicó que, el IMAS desarrollo un proceso de calificación de familias para optar por el subsidio para alquiler; sin embargo, algunas familias no cumplían con los requisitos estipulados por la institución. Esta situación planteó un problema para las instituciones competentes, por tal razón, se procedió a alquilar módulos habitacionales del Centro del Ejército de Salvación.

En esta etapa la entidad autorizada optó por trasladar a las familias a las instalaciones propiedad del Centro del Ejército de Salvación en viviendas arrendadas; sin embargo, en el año 2010 se notificó que éstas se encontraban en pésimas condiciones físico-sanitarias, sin servicio sanitario, ni tampoco extintores en caso de incendio. A raíz de la denuncia, en ese mismo año, el Ministerio de Salud constató las inadecuadas condiciones del inmueble, razón por la cual, solicitó al propietario que realizara las acciones correctivas, tanto sanitarias como infraestructurales a las viviendas arrendadas.

En otro orden de ideas, en relación con el acompañamiento social, M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017) indica que la Unidad de Comunicación del BANVHI en conjunto con la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá el desarrollo de sesiones de capacitación con un enfoque participativo y socioeducativo. En su opinión, dichas charlas fueron provechosas y menos tumultuosas en relación con el proceso realizado en el condominio horizontal-vertical Las Mandarinas.

Finalmente, y en materia de formalización, en el oficio DF-OF-1690-2008 se consignó que los gastos de formalización de las soluciones habitacionales pertenecientes al Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, correspondía con 129,092.78 colones. En el periodo presidencial Chinchilla Miranda, específicamente en el año 2012, se inauguró dicha residencia

Un breve balance del nivel de implementación y ejecución de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos

En cuanto a los criterios de escogencia de los asentamientos en condición de tugurio y precario intervenidos con la construcción de los condominios, destaca que la decisión institucional de atención de los asentamientos se deriva de una política del gobierno Arias Sánchez que estableció como meta la erradicación de la mitad de los asentamientos en condición de tugurio y precario del país, mediante la construcción masiva de viviendas.

Ante el vacío de políticas de viviendas, las políticas de gobierno de turno marcan la pauta en materia habitacional, debido a que determinan las prioridades en materia de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario, según sus intereses político-clientelares. Sin embargo, aunque la atención de estos asentamientos ha carecido de una política oficializada, en la reconstrucción de las acciones institucionales se identificó que en la mayoría de los casos persiste el enfoque viviendista, cuantitativista y economicista.

Asimismo, se identificó que los criterios de escogencia de los asentamientos en condición de tugurio y precario intervenidos con la construcción de los condominios en análisis coinciden entre sí, pues se asocian con la escasez de suelo urbano, la cantidad de asentamientos en los cantones en el AMSJ y la necesidad de otorgar vivienda a un mayor número de familias. Esta connotación demuestra un criterio viviendista, que, aunque válido, evade el análisis de la complejidad que rodea a estos asentamientos.

Este criterio viviendista se replica en la definición de la modalidad constructiva vertical se relaciona con una decisión meramente técnica y financiera con miras hacia la construcción masiva de viviendas para satisfacer la necesidad habitacional, sin concebir las posibles repercusiones sociales, culturales y económicas para las familias subsidiadas, debido al choque cultural que implica para las familias acostumbradas a desarrollar sus

actividades cotidianas al margen de la legalidad, convivir bajo un régimen de condominio y en módulos habitacionales verticales.

Igualmente, la influencia viviendista se observa en el nivel de ejecución de la vivienda vertical, principalmente en el estudio de las familias, debido a que se concentra en la valoración socioeconómica, enfatizando en los ingresos y egresos para establecer la cantidad de familias que cumplen con los requisitos estipulados por la legislación y normativa correspondiente.

Por tanto, se demuestra el carácter tecnificado de los niveles de implementación y ejecución de los Condominios Horizontales-Verticales las Mandarinas y los Olivos, pues, Trabajo Social puede desarrollar valoraciones sociales que aborden elementos sociales, económicos, culturales y económicos, brinden información sobre las necesidades que sostiene el grupo familiar con miras hacia una intervención integral. Sin embargo, en los casos en análisis, la participación de Trabajo Social se redujo a la elaboración de estudios socioeconómicos a las familias.

Continuando con los vacíos identificados en los niveles de implementación, sobresale la ausencia de estrategias de acompañamiento social a las familias, particularmente durante el proceso constructivo (previo a la entrega de la unidad habitaciones), este proceso se sustituyó con algunas reuniones de capacitación sobre temas vinculados con el otorgamiento del BFV y el régimen de convivencia de tipo condominio. No obstante, estas sesiones son insuficientes para incentivar la sana convivencia, solidaridad vecinal, entre otros aspectos.

Evidentemente, la ausencia de un enfoque integral que involucre valoraciones sociales respecto a las familias que componen el Condominio impide identificar las posibilidades de las familias para integrarse a un nuevo esquema de vida, en términos de uso-mantenimiento del inmueble y relaciones de convivencia.

Lo expuesto anteriormente imposibilita conocer las posibilidades de convivencia del conjunto de las familias, máxime si se prescinde de desarrollar procesos que aborden el componente de convivencia sana y solidaria.

En el caso del Condominio Horizontal-Vertical las Mandarinas, el proceso constructivo estuvo mediado por conflictos vecinales, debido a que se combinó la atención de las

familias provenientes de distintos asentamientos en condición de precario. La ausencia de un proceso que generara vínculos vecinales y los conflictos propios de los grupos sociales propició el surgimiento de conflictos y disputas violentas que requirieron de la intervención institucional.

Mientras que en el caso del Condominio Horizontal-Vertical los Olivos, la mayoría de las familias que conformaban el asentamiento en condición de precario y tugurio *Calderón Fournier* calificaron para optar por el BFV, contaban con trayectoria de convivencia, se han presentado conflictos vecinales, pero vinculados con la convivencia en condominio (e.g. pago de mantenimiento y uso de servicios comunes).

La ausencia de acompañamiento social a las familias se relaciona con un tema de escasez de recursos financieros destinados para ese fin, debido a que la Ley N°7052 y los reglamentos conexos al SFNV, dado el carácter viviendista que acompaña al Sector, prioriza el componente técnico del proceso de producción habitacional. Por tanto, la ausencia de normativa que contemple el financiamiento de los componentes sociales desestimula que el SFNV prevenga la problemática antes descrita.

Asimismo, el enfoque viviendista, predominantemente cuantitativo ha provocado que entregada la solución habitacional se culmine con la atención institucional. Es por esta razón que, desde el plano normativo que acompaña el actuar del SVAH no se concibe el seguimiento institucional como parte del proceso de solución de vivienda, máxime que por Ley se establece que las viviendas construidas con fondos del SFNV pueden ser comercializadas por las familias beneficiadas, cumplida una década de residencia. Sin embargo, hasta la fecha no se han implementado mecanismos eficaces por parte del BANVHI que brinden seguimiento correspondiente.

Igualmente, ambos proyectos habitacionales de interés social con la introducción del régimen de condominio cambian su marco legal, debido a que, con la constitución de este régimen, las relaciones sociales y dinámicas que se gestan en su interior son reguladas por el derecho privado. Surge acá una contradicción, pues un proyecto habitacional financiado con fondos públicos está sujeto a una regulación (privada) que no encaja con el perfil de la solución



**CAPÍTULO VIII: ANÁLISIS DE LOS
ALCANCES Y LAS LIMITACIONES
DEL CONDOMINIO HORIZONTAL-
VERTICAL LAS MANDARINAS Y LOS
OLIVOS.**

Por el carácter exploratorio de la investigación, en el presente capítulo se desarrolla un acercamiento a los alcances y limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en el área urbana.

En este apartado interesa conocer las opiniones y percepciones de las familias subsidiadas. Por tanto, se aplicaron 20 encuestas de opinión a distintas familias que habitan en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, lo cual representa un 10% de la cantidad de familias subsidiadas en el complejo habitacional²¹. Igualmente, interesa escuchar el criterio experto, razón por la cual, se entrevistó a las y los profesionales del SVAH, la Municipalidad de San José y de la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. A partir de la información recopilada, la investigadora desarrolló un ejercicio reflexivo que permitió la construcción de categorías analíticas que aparecen en esta sección.

Análisis sobre los alcances de la vivienda vertical como una opción de interés dirigida a las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario localizados en el área urbana

En esta sección se abordan los alcances de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a las familias que proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario, particularmente los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, construidos en 2008 y 2012.

La satisfacción de la necesidad habitacional.

Los alcances y limitaciones de la vivienda vertical están relacionados con el modelo de producción habitacional, marcado por el enfoque viviendista y por la lógica sectorial. En cuanto a los alcances de la vivienda vertical, la lógica sectorial que permea el aparato estatal determina que cada sector o institución atienda una expresión de la *Cuestión Social*, pues parten de una visión fragmentada de la realidad, concebida como estática, lo cual

²¹ Es importante mencionar que, si bien la investigación aborda en su análisis al Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, dados los problemas de inseguridad por conflicto de drogas que experimenta la comunidad, las personas vecinas del condominio recomendaron, con el propósito de resguardar la integridad de la investigadora, abstenerse de aplicar las encuestas a las familias que habitan dicho conjunto habitacional. A partir de lo anterior, y con el propósito de conocer sus opiniones se optó por entrevistar a dos personas que residen en dicho condominio.

conduce hacia abordajes paliativos, poco integrales, inmediatistas. A esto se le suma, la introducción del neoliberalismo que formula políticas sociales cada vez más focalizadas y clientelares.

La combinación de estos factores propicia que el SVAH se concentre en la construcción masiva de unidades habitacionales para satisfacer la necesidad habitacional. Este enfoque viviendista ha sido exitoso en términos estadísticos, a tal punto que ha posicionado a Costa Rica como uno de los países con menor déficit habitacional a nivel latinoamericano (BID, 2012). Es por esta razón que, el mayor alcance de este modelo de producción habitacional se encuentra en la construcción de unidades de vivienda, pese a que el cuerpo normativo a nivel internacional establece como prioridad la construcción de asentamientos humanos integrados, inclusivos y sostenibles.

Sin embargo, este enfoque ha encontrado sus propios límites, pues aunque ha logrado contener el crecimiento acelerado de los asentamientos en condición de tugurio y precario; no ha logrado disminuir su cantidad en términos relativos. Esto porque el enfoque viviendista produce soluciones habitacionales que no encajan con las necesidades del grupo social a la que se dirigen.

Lo anterior se constata en el informe sobre *La Actualización de los Asentamientos en Precario y en Tugurio del Gran Área Metropolitana (2012)* se indica que en un periodo comprendido entre 1990 al 2000 se crearon 131 asentamientos en condición de tugurio y precario, mientras que en el periodo de 2001 al 2012 surgieron 38 asentamientos, para un total de 384 para ese año, y en el *Compendio de Estadísticas (2014)*, que estima que la presencia de existen 380 asentamientos en condición de tugurio y precario en el país.

La raíz de esta situación se encuentra en el enfoque viviendista que persiste en el proceso de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario, pues permanece en la perspectiva de construir un conjunto de unidades habitacionales, pese a que la necesidad habitacional es acompañada por expresiones de pobreza, marginalidad y exclusión social.

La lógica sectorial conduce a procesos de atención poco integrales provoca que se desconozca el origen y el desarrollo de los asentamientos en condición de tugurio y

precario, y, en consecuencia, se brinde una intervención que no encaje con las necesidades económicas, sociales y culturales del grupo familiar y del asentamiento humano como tal.

Estas limitaciones se repiten en los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, pues la intervención institucional se redujo a la construcción y entrega de una unidad habitacional con una tipología arquitectónica vertical.

Nótese que se insiste en la entrega de la unidad de vivienda, y no en el grado de satisfacción de la necesidad habitacional. Esto porque en el desarrollo de la investigación se identificó vacíos en la aplicación de estrategias institucionales (directriz N°23), primordialmente, en cuanto a la adecuación de la vivienda a las necesidades del grupo familiar.

Pese a esto, las familias encuestadas expresaron su satisfacción con la unidad habitacional entregada. Esto se constituye en uno de los alcances de la vivienda vertical (en comparación con las condiciones habitacionales tuguriosas), pues condujo hacia la satisfacción de la mayoría de las familias; sin embargo, esto no ocurre en todos los casos, siendo necesario que se formulen estrategias que garanticen la satisfacción de necesidad habitacional, pues encaja con las necesidades económicas, sociales y culturales.

Evidentemente, la satisfacción de la demanda de vivienda se constituye en una de las necesidades primordiales que requieren ser atendidas, debido a que la mayoría de las unidades habitacionales que componen estos asentamientos se encuentran en deplorables condiciones; siendo una trasgresión a uno de los derechos primordiales del ser humano: *el goce de una vida digna*.

Por tanto, es comprensible que, cuando las familias reciben una solución de vivienda el grado de satisfacción de la unidad física sea elevado. Esto coincide con los resultados obtenidos por la encuesta aplicada a 20 familias en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, pues aproximadamente el 65% de las familias encuestadas indicó sentirse *satisfecho* con la vivienda otorgada, debido a que el acceso a la misma permitió:

- Obtener un certificado de propiedad que les acredita como propietarias/os de un inmueble, y les brinda la sensación de protección y seguridad.

- La condición de propietaria o propietario les faculta para heredar la propiedad a futuro a su descendencia, lo cual les brinda una sensación de tranquilidad.
- La ruptura con los estereotipos sobre los asentamientos en condición de tugurio y precario, debido a que culturalmente recaen en las familias una serie de prejuicios morales que acarrearán sensaciones de vergüenza, una autopercepción negativa, entre otras.

De esta manera, la vivienda vertical como opción de interés social dirigida a los asentamientos en condición de tugurio y precario ha sido exitosa en términos de construcción de unidades habitacionales; y la satisfacción de la necesidad habitacional; sin embargo, es deficiente en materia de construcción de asentamientos humanos equitativos, sostenibles, socialmente integrados y accesibles.²²

Lo anterior, se relaciona con la ausencia de una política de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario, con un enfoque integral y multisectorial, que propició que la lógica viviendista marque la pauta en la atención de este tipo de asentamientos, lo cual ha traído consigo distintas repercusiones. Esto porque, el enfoque viviendista aborda la demanda de acceso a la vivienda como un *problema de vivienda*, omitiendo los factores sociales, económicos y culturales que lo originan y que marcan su desarrollo, lo cual ha propiciado que las estrategias de atención carezcan de respuestas integrales que encajen con la realidad social, cultural y económica que experimentan las familias en los asentamientos en condición de tugurio y precario.

En otras palabras, la atención institucional garantiza el acceso a la vivienda; sin embargo, las familias continúan siendo pobres, lo cual produce que se reproduzcan las múltiples necesidades del grupo familiar, pero en una vivienda que ofrece mejores condiciones habitacionales. Evidentemente, la desatención de estas carencias se convierte en un vacío que trasgrede los derechos de las familias.

Precisamente, la poca comprensión sobre los asentamientos en condición de tugurio y precario produce que las estrategias de atención sean limitadas, lo cual ha provocado la

²² Desde el Programa Habitat II (1996) se establece que las acciones en materia habitacional deben orientarse hacia la construcción de asentamientos humanos, y no únicamente en la construcción de unidades habitacionales.

ausencia de un abordaje de las necesidades sociales, económicas y culturales del grupo familiar. Por consiguiente, aunque estas estrategias de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario han logrado contener su acelerado crecimiento; esto no significa necesariamente que menos familias vivan en este tipo de asentamientos, máxime que en las últimas décadas los ciclos de la crisis capitalista han sido más agudos, provocando el aumento de la pobreza urbana, la desigualdad, el incremento de los flujos migratorios y la informalidad. Esta situación ha producido que más familias engrosen las filas de estos asentamientos, y a su vez ha causado que estos asentamientos experimenten procesos de densificación, convirtiéndose en macro asentamientos, lo cual complejiza la intervención institucional.

Evidentemente, estos asentamientos en condición de tugurio y precario requieren con carácter de urgencia la intervención institucional, debido al crecimiento de la densidad poblacional, pero también por la amenaza de riesgo ambiental y por el grado de conflictividad.

Por consiguiente, para un SVAH y SFNV que conciben la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario como un *problema de vivienda*, y que, apuesta por la construcción masiva de viviendas, es comprensible que posicione a la vivienda vertical como una estrategia para satisfacer la necesidad habitacional. Esto porque su tipología arquitectónica aumenta la oferta habitacional, lo cual favorece la erradicación de los asentamientos en condición de tugurio y precario, debido a que, a mayor número de unidades habitacionales, mayor cantidad de familias con acceso a la vivienda.

Esto, porque las características físicas del terreno urbano y los esquemas constructivos horizontales impedían atender a la mayoría de las familias, pese a que las mismas califican y cumplen con los requisitos, lo cual generaba que las entidades autorizadas iniciaran un proceso de priorización. Lo anterior coincide con lo expresado por H. Granados (comunicación personal, 8 de noviembre del 2016) que indica que cuando la demanda de solución habitacional supera la oferta de viviendas, se produce que las entidades autorizadas inicien un proceso de exclusión/priorización de las familias. Sin embargo, dada la necesidad habitacional que persiste en las familias excluidas del proceso, la mayoría de

las ocasiones, éstas constituyen otro asentamiento en condición de tugurio y precario en las cercanías del proyecto habitacional.

En el caso particular del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, dada la tipología arquitectónica del proyecto habitacional se aumentó la oferta habitacional, y con ello, la cantidad de familias subsidiadas. Esto evitó que se conformara un asentamiento en condición de tugurio y precario en las cercanías del complejo habitacional, pues se garantizó el acceso a una vivienda a las familias provenientes del asentamiento en condición de tugurio y precario del mismo nombre, La Managuita y la 25 de diciembre. A esto se le suma, la acción municipal que arborizó los terrenos colindantes con el condominio. (H. Granados, comunicación personal, 8 de noviembre del 2016)

Lo citado, se constituye en uno de los alcances de la vivienda vertical, debido a que su tipología arquitectónica favorece un aumento de la oferta habitacional, lo cual incrementa la cantidad de viviendas construidas, y a su vez aumenta el número de familias subsidiadas. Sin embargo, pone en evidencia los límites de este modelo de atención, y re-abre el debate sobre el tipo de atención que requieren estos asentamientos en condición de tugurio y precario.

Mayor aprovechabilidad del suelo urbano.

A nivel internacional se ha acentuado los debates sobre las repercusiones ambientales, económicas y sociales que han traído consigo el modelo de desarrollo urbano que sirve a los intereses del mercado. Estos debates se han orientado hacia las respuestas a nivel gubernamental que se deben gestionar para revertir estas repercusiones.

En Costa Rica, a partir del siglo XXI, se ha incursionado en estas discusiones, debido a los costos ambientales, económicas y sociales que han producido los patrones de crecimiento urbano de baja densidad, horizontal y expansivo, y a la ausencia de una política de planificación urbana y ordenamiento territorial por parte del MIVAH, INVU y los gobiernos locales, esto, ha provocado la extensión de la mancha urbana sin ningún tipo de control. La ausencia de regulaciones que controlen el crecimiento urbano trajo consigo la construcción de desarrollos habitacionales de interés social en la periferia, la presencia de asentamientos en condición de tugurio y precario en áreas de riesgo, la escasez del suelo

urbano (barato) y el encarecimiento del suelo urbano disponible, localizado mayoritariamente en los distritos centrales del AMSJ.

Por consiguiente, el SVAH y el SFNV se encuentran en una encrucijada, pues, por un lado, la situación de los asentamientos en condición de tugurio y precario demuestra que requieren atención prioritaria, dado su localización geográfica, que los coloca en un riesgo inminente ambiental y a la agudización de la pobreza urbana, exclusión y marginalidad, la cual ha provocado que se produzca un proceso de densificación. Y, en consecuencia, se genere un aumento de la demanda de vivienda.

Mientras que, por otro lado, la escasez de suelo urbano a un costo asequible y el encarecimiento del mismo en los distritos centrales del AMSJ, ha provocado que se disminuyan las posibilidades de solución de vivienda, debido a que no es financiable, a través del subsidio por parte SFNV la construcción de unidades habitacionales en esos distritos, ni siquiera si se aplica la categoría por pobreza extrema (Bono del Artículo 59 de la Ley 7052).

Esto ha generado que las familias más empobrecidas no encuentran en la GAM una solución para su necesidad habitacional, o se les complique significativamente, lo cual ha provocado desplazamientos a otras zonas y con esto se produce desarraigo.

La influencia de las tendencias internacionales que marcan la pauta en materia de política urbana y habitacional orientada hacia la construcción de ciudades compactas, integradas y densas para revertir los costos económicos, ambientales y sociales; así como el agotamiento del suelo urbano, en las regiones en las cuales históricamente se concentran la inversión pública en materia habitacional, ha provocado que el SVAH poco a poco incurriera en debates y acciones sobre la verticalización y la densificación como estrategias para atender el aumento de la demanda de vivienda en los asentamientos en condición de tugurio y precario, y para evitar el desarraigo cultural.

Evidentemente, las autoridades gubernamentales y los grupos inmobiliarios conciben a la vivienda vertical como una opción viable y necesaria para resolver el agotamiento del suelo urbano en las regiones con suelo urbano barato y el incremento de la demanda de acceso a la vivienda, lo cual favorece que se extienda la oferta habitacional dirigida a familias provenientes de la pequeña burguesía y sectores de la clase trabajadora.

En consonancia con lo anterior, M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017); J. Mora (comunicación personal, 21 de julio del 2017); L. Vega (comunicación personal); F. Ureña (comunicación personal, 29 de mayo del 2017) coinciden en que este tipo de esquemas constructivos verticales favorecen el aprovechamiento del suelo urbano, y enfatizan en que estas primeras acciones encaminadas hacia la verticalización se enmarcan en un proceso de discusión institucional que aspira a la construcción de ciudades más compactas, densas, eficientes, equitativas y sustentables.

Mayor aprovechamiento de los recursos financieros e institucionales.

Los criterios mencionados anteriormente, se encuentran mediatizados por la racionalidad de las empresas desarrolladoras, según J. Mora (comunicación personal, 21 de julio del 2017) debido a que no sólo favorece el uso intensivo del suelo urbano, sino que también permite la construcción de una mayor cantidad de unidades habitacionales, que a su vez implica una mayor cantidad de bonos familiares de vivienda (BFV).

Lo anterior, trae consigo una mayor rentabilidad para el desarrollo habitacional, pues a mayor cantidad de bonos otorgados, mayores utilidades, debido que para un inversionista privado es mucho más rentable comprar un terreno más reducido y sacarle el máximo provecho. En otras palabras, para estas y estos profesionales, para las empresas constructoras, la vivienda vertical, a medida que transcurre el tiempo, se convierte en un producto más rentable e incluso más asequible.

Sin embargo, a diferencia de los agentes privados que perciben la vivienda vertical como una opción más rentable, para el Estado la construcción de la misma provoca una mayor inversión. En otras palabras, L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) señaló que el *Reglamento de construcciones* (1983), establece en el artículo 28, que la construcción de una edificación mayor a los cuatro pisos debe acompañarse con la compra de un elevador, lo cual encarece mucho más la solución habitacional, y excede el presupuesto establecido por el SFNV.

En contraposición con lo anterior, A. Quirós (comunicación personal, 08 de noviembre 2016) señala que la vivienda vertical favorece un mayor aprovechamiento de los recursos financieros e institucionales, debido a que el incremento de la oferta habitacional disminuye los costos.

Evidentemente, las y los profesionales concuerdan en que la vivienda de altura favorece el aumento de la oferta habitacional; sin embargo, existen discrepancias respecto a los costos financieros e institucionales invertidos para su construcción.

A raíz de lo anterior, se presenta el esquema N°18 que recupera las distintas opiniones y criterios de las y los profesionales entrevistados, en cuanto a los alcances de la vivienda vertical como opción de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario:

Esquema 18

Alcances de la vivienda vertical como opción de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario.



Fuente: Elaboración propia, 2017

Aunque algunos de los criterios esbozados presentan divergencias entre sí, es importante anotar que, la mayoría concuerda en que el principal alcance de la vivienda vertical se encuentra en la entrega de la vivienda a la mayor cantidad de familias. Sin embargo, aunque el SVAH y el SFNV priorizan la entrega de la vivienda, no implica necesariamente que las familias reciban una unidad habitacional que permita el ejercicio del derecho a una vivienda digna, ni tampoco el goce al derecho a la ciudad.

A la luz de este análisis, en la siguiente sección se abordan las limitaciones de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida para familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, incorporando las voces, las percepciones y las opiniones de las mismas.

Análisis de los resultados de la encuesta aplicada a las familias que residen en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas

En este sub-apartado se analizan los resultados obtenidos de la encuesta aplicada a las familias que habitan en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, las entrevistas realizadas a personas vecinas del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos y las entrevistas a profesionales en materia de vivienda y urbana.

Este análisis se aborda desde dos vertientes, a nivel de acceso a la vivienda y a nivel urbano, las cuales se combinan en el desarrollo del documento. La primera perspectiva abarca el análisis de la escala arquitectónica; en cuanto a la adecuación cultural; las condiciones de habitabilidad (distribución del espacio, seguridad, privacidad, iluminación y ventilación adecuadas); equipamiento urbano y servicios públicos; asequibilidad; ubicación geográfica adecuada (seguro, ambientalmente sano, accesible a opciones de empleo). Mientras que, la segunda perspectiva aborda el análisis del entorno inmediato y el goce del derecho a la ciudad.

Tipología Arquitectónica Vertical y adecuación cultural.

La tipología arquitectónica vertical supone una ruptura con el esquema de vivienda unifamiliar (aislada), comúnmente horizontal, con servicios individuales, áreas verdes para el desarrollo de actividades de esparcimiento y/o albergue de animales domésticos, el cual encaja con el ideario costarricense. Sin embargo, los condominios ofrecen tipologías arquitectónicas que rompen con este esquema de vivienda unifamiliar (aislada), pues en el

Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos se construyó con una tipología arquitectónica de tipo multifamiliar, el cual consta de cuatro pisos, con diez módulos habitacionales cada uno. Esto significa que por cada multifamiliar interactúan al menos 40 familias entre sí, las cuales deben acordar un marco de convivencia mínimo para cumplir con los compromisos adquiridos. En la ilustración N°8 se observa la infraestructura del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos.

Ilustración 8

Tipología arquitectónica del Condominio Horizontal- Vertical Los Olivos, año 2012.



Fuente: Consorcio Molina Arce, 2012.

Mientras que, el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se construyó con una tipología arquitectónica con dos plantas y cuatro módulos habitacionales, los cuales están interconectados por una escalera de uso común (única vía de acceso o salida). Esto significa que en cada módulo al menos conviven cuatro familias, lo cual implica una interacción constante entre estos núcleos de familias. En la ilustración N°9 se observa la infraestructura del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.

Ilustración 9

Tipología arquitectónica del Condominio Horizontal- Vertical Las Mandarinas, módulos habitacionales verticales año 2010.



Fuente: Consorcio Molina Arce, 2010

Estos esquemas constructivos transforman el sentido de propiedad, porque crea una sensación de incertidumbre, debido a que algunas familias asocian la seguridad jurídica de la tenencia con el acceso a un terreno. Sin embargo, la vivienda en altura no brinda esa seguridad jurídica “tradicional”, lo cual ha provocado, principalmente en el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, dada su tipología arquitectónica de tipo multifamiliar, que algunas familias no se auto-perciban como propietarias del inmueble.

Evidentemente, las tipologías arquitectónicas verticales definen las actividades cotidianas y las relaciones vecinales, lo cual causa un choque cultural, pues las familias están acostumbradas a un determinado marco de convivencia que encaja con su acervo cultural.

En los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos se introdujo un régimen de tipo condominio, el cual transforma las relaciones vecinales y actividades cotidianas, pues establece un determinado tipo de convivencia, fundamentado en la cortesía y el respeto, debido a que involucra el uso compartido de las áreas comunes, y obliga a las familias a pagar cuotas para el mantenimiento de servicios comunes como: instalaciones eléctricas, bombas de presión de agua, mantenimiento de áreas verdes y obras comunales como ductos y otros (J.U Castellón, comunicación personal, 07 de julio de 2016).

Para constituir el régimen de condominio se realizó una asamblea que aprobó la normativa que regule las relaciones vecinales. En ambos condominios se aprobó el

Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Horizontal-Vertical Residencial Las Mandarinas y el *Reglamento de Condominio y Administración del Condominio Horizontal-Vertical Residencial Los Olivos*, respectivamente, los cuales confieren responsabilidades y derechos a las y los condóminos. Sin embargo, según lo expresado por las personas informantes claves, la mayoría de las familias se niegan a cumplir con los compromisos adquiridos, pues evaden el pago de los costos de mantenimiento, seguridad y de servicios colectivos, individualizan las áreas comunes, entre otras.

Surge la interrogante sobre los factores que mediaron en la decisión de introducir el régimen de convivencia de tipo condominio, dado que su constitución ha acarreado repercusiones sociales y culturales para las familias. De acuerdo con M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017) la definición del régimen de condominio en los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos obedece a elementos físicos del terreno y técnicos del diseño tipológico.

Por consiguiente, la decisión del régimen de condominio como marco de convivencia estuvo determinada por criterios técnicos (ingenieriles) y financieros, sin contemplar los elementos sociales que arrojó el *Perfil Técnico del proyecto habitacional Las Mandarinas*, en cuanto a la dinámica conflictiva vecinal. Asimismo, estuvo marcada por la ausencia de espacios democráticos y participativos que involucraran a las familias en la toma de decisiones, debido a que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y el BANVHI, en ausencia de espacios de consulta popular, decidieron unilateralmente que el régimen de tipo condominio regularía la convivencia vecinal en los proyectos habitacionales Las Mandarinas y Los Olivos. Lo anterior, pese a que la construcción de ambos condominios se financió con fondos públicos; sin embargo, la constitución del régimen de condominio introduce a las familias a un ámbito del derecho privado, y esto a su vez dificulta la intervención de instituciones públicas, debido al conflicto de competencias entre el derecho público/privado.

Por tanto, el régimen de condominio provocó que las familias que habitan en este tipo de edificaciones deben redefinir el esquema de vida asociado con la vivienda unifamiliar

(horizontal), determinado por costumbres, valores y conductas heterogéneas, sin ningún tipo de acompañamiento institucional. Al mismo tiempo que, obstaculiza que se desarrollen acciones de seguimiento institucionales, debido a que algunas instituciones públicas intervengan en conflictos vecinales, demandas concretas del grupo de familias, entre otros aspectos.

La influencia del enfoque vivandista provocó que la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá y el BANVHI substituyan el desarrollo de un proceso participativo que aborde el fortalecimiento de las relaciones vecinales y enfatice en la importancia de la solidaridad, la cordialidad y la cortesía, por algunas sesiones de capacitación sobre temas vinculados con el otorgamiento del BFV y el marco normativo que regula las relaciones vecinales con el acceso a una vivienda y el régimen de condominio.

En concordancia de lo anterior, la noción de acompañamiento social que sostiene el SFNV se reduce al financiamiento de algunas sesiones informativas que abordan temas legales vinculados con la tenencia de la vivienda y el acceso al bono familiar de vivienda. De acuerdo con M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017) en el caso particular de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, se incorporó como elemento informativo: las obligaciones y derechos en un régimen de convivencia en Condominio, la aprobación del reglamento de Condominio y la constitución de la Junta Directiva. Sin embargo, J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) aseguran que dichas sesiones fueron insuficientes, debido a que las familias que componen el condominio se han negado al pago de cuotas mensuales de mantenimiento, tampoco han acatado las regulaciones en términos de convivencia.

Evidentemente, dichas sesiones son insuficientes para introducir a las familias al esquema de vida que implica residir en una vivienda vertical y bajo el régimen de convivencia de tipo condominio. Al respecto, L. Vega (comunicación personal, 27 de mayo del 2017) plantea que un conjunto de familias conviva en un edificio bajo el régimen de condominio implica un cambio en el paradigma para vivir de estos núcleos de familias, pues deben estar preparadas para cumplir con la normativa estipulada.

Sin embargo, el SVAH, al igual que el SFNV, reducen la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario a un *problema de vivienda*, que niega el análisis de los factores que determinan su origen y desarrollo, y, por consiguiente, omite que estas familias provienen de un asentamiento marcado por la irregularidad, informalidad e inclusive por la ilegalidad.

Por consiguiente, la ausencia de mecanismos democráticos en los espacios de toma de decisiones y de estrategias de acompañamiento y seguimiento ha generado que las familias experimenten mayores complicaciones para adaptarse al régimen de convivencia de tipo condominio. Lo descrito, se constituye en una trasgresión al derecho a una vivienda digna y adecuada, pues las autoridades competentes desean que un conjunto de familias acostumbradas a sobrevivir bajo un marco distinto, se adapten a convivir en otro, mediado por la formalidad y la legalidad, sin ningún tipo de acompañamiento institucional.

Por tanto, esta situación ha propiciado que se acentúen las relaciones conflictivas de convivencia. En concordancia con lo anterior, L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) asegura que en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas la convivencia entre vecinas y vecinos en los módulos habitacionales vertical se ha deteriorado de forma acelerada, pues algunas familias no cumplen con las normas mínimas de convivencia, ya que encienden sus equipos de sonido indistintamente de la hora para escuchar música a altos niveles de sonido, gritan, golpean las paredes y el piso, e inclusive arrojan la basura a la vivienda contigua.

Estos hechos han sido motivo de conflictos entre las familias, pues interrumpen las actividades diarias, tales como estudio o ver televisión. Según L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016), este grado de tensión ha alcanzado niveles insostenibles, a tal punto que la Fuerza Pública e instancias judiciales han mediado en dichos conflictos.

Lo descrito se relaciona con la ausencia de estrategias que fortalezcan la integración comunitaria y las relaciones vecinales fundamentadas en la cortesía y el respeto; máxime que el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas agrupó a distintos grupos de familias provenientes de distintos focos de invasión del cantón de Desamparados, y

también porque desde el diagnóstico del proyecto habitacional se identificó la presencia de una elevada conflictividad social.

La situación descrita se repite en el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, según J. Ruíz (comunicación personal, 06 de setiembre del 2016) que asegura que las relaciones vecinales son insostenibles, porque la mayoría de las familias se niegan a pagar las cuotas de mantenimiento y seguridad. En cuanto al pago de los costos del abastecimiento de agua potable, pese a que en el reglamento del condominio se establece que las familias asuman el pago de forma colectiva, debido a que únicamente se cuenta con un macro-medidor, según E. Castro (comunicación personal, 06 de setiembre del 2016), han persistido conflictos, pues muchas familias se niegan a pagar su cuota. Sin embargo, pese a esta situación, se ha desarrollado un sistema de recaudación de cuotas que garantizan que cada mes se pague el recibo de agua, pese a que algunas familias no cumplen con el acuerdo.

Respecto a la convivencia y el grado de conflictividad en el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, J. Ruíz (comunicación personal, 06 de setiembre del 2016) señala que la presencia de grupos delictivos asociados con el narcotráfico, los cuales se han apropiado de las áreas comunes del complejo habitacional, y se han adueñado de algunos apartamentos, y han expulsado a las personas propietarias, han generado una atmosfera de tensión, temor e incertidumbre.

En cuanto al uso compartido de las áreas comunes, L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) señala que las familias no respetan las áreas compartidas, pues construyeron agregados de sus unidades habitacionales en dichos espacios, o substituyeron áreas verdes con cocheras (tugurizadas) individuales para sus vehículos, pese a la prohibición a construir en las áreas comunes.

En la ilustración N°10 se observa las áreas comunes construidas en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas que constan de parqueos para vehículos, área de juegos para infantes y ranchos para recreación de las familias; sin embargo, en la actualidad, estas áreas se encuentran deterioradas o han sido transformadas para usos individuales.

Ilustración 10

Condominio Horizontal- Vertical Las Mandarinas, áreas comunes, año 2010.



Fuente: Consorcio Molina Arce, 2010

A raíz de las visitas Al Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se observa que las áreas de juegos y recreación carecen de mantenimiento, y se encuentran en franco deterioro. J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) señala que en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas la mayoría de las familias que integran el conjunto habitacional se ha negado a pagar los costos de seguridad y mantenimiento de las instalaciones, áreas verdes y comunes, pues las familias no conciben el pago de las cuotas como un deber de la persona condómino.

La situación descrita se repite en el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, en la ilustración N° 11 se observa que el complejo habitacional contaba con áreas verdes, parques de juegos y áreas comunes en general. Sin embargo, J. Ruíz (comunicación personal, 06 de setiembre del 2016) expresa que, dada la negativa para el pago de cuotas de mantenimiento de las áreas comunes estas se encuentran sumamente deterioradas.

Ilustración 11

Condominio Horizontal- Vertical Las Mandarinas, áreas comunes, año 2012.



Fuente: Consorcio Molina Arce, 2010

Es importante mencionar que, algunas de las familias que se niegan a pagar la cuota de mantenimiento, seguridad y servicios públicos por la realidad económica que experimentan.

A raíz de la revisión de los expedientes sociales de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos se identificó que la mayoría de las familias que componen los asentamientos en condición de tugurio y precario, experimentaban pobreza, marginalidad y exclusión social. Este escenario de desigualdad provocó que la mayoría de las familias recurrieran a prácticas ilegales para satisfacer sus necesidades básicas, así se constata en el *Perfil Ejecutivo del Proyecto Habitacional Las Mandarinas* que determinó que la mayoría de las viviendas tuguriosas registraron conexiones ilegales para obtener acceso a los servicios públicos para evitar el pago de los mismos.

Sin embargo, con la entrega de la unidad habitacional, esta dinámica cambió sustancialmente, pues cada vivienda contaba con instalaciones eléctricas, sistema de abastecimiento de agua y de eliminación de aguas residuales. Esto implica el registro del consumo de los mismos, y provoca que las familias asuman los costos de forma abrupta (a partir de la entrega de la vivienda), en ausencia de un periodo de tiempo que favorezca la integración cultural a la nueva dinámica familiar impuesta por el acceso a la vivienda y para el desarrollo de estrategias financieras que permitan el cumplimiento de las obligaciones adquiridas.

En cuanto a los costos de mantenimiento de la unidad habitacional, H. Granados (comunicación personal, 8 de noviembre del 2016) menciona que en muchas familias persiste un componente cultural que conlleva a que éstas no prioricen el cuidado y mantenimiento del inmueble, lo cual provoca que el deterioro progresivo de la vivienda. Lo

anterior, coincide con lo expresado por M. Morales (comunicación personal, 08 de junio del 2017) que asegura que algunas familias, acostumbradas a su entorno cultural, tugarizan la vivienda de interés social.

Si bien, lo descrito demuestra que algunas familias incumplen con sus responsabilidades, en cuanto al mantenimiento y cuidado de la inmueble, pese a que se constituye en un bien de su propiedad, ha sido financiado con recursos públicos; el deterioro del mismo no es responsabilidad exclusiva de las mismas. Esto porque el enfoque vivendista que concibe que la atención de la demanda de vivienda culmina con la entrega de la unidad habitacional, y que, por tanto, evita el desarrollo de estrategias de seguimiento del inmueble y de acompañamiento institucional para evitar el deterioro progresivo del mismo, provoca que eventualmente estas unidades de vivienda formen parte del déficit habitacional cualitativo.

Por consiguiente, las viviendas de interés social se convierten en un “lastre” a largo plazo para algunas familias, porque experimentan dificultades para cumplir con las responsabilidades (pago de servicios públicos, costos de mantenimiento, entre otras), que recaen con la entrega de la vivienda en el núcleo familiar.

No se sugiere que las familias que reciben viviendas de interés social sean eximidas del pago de servicios públicos o de los costos de mantenimiento, sino que estos procesos cuenten con acompañamiento y seguimiento social desde una perspectiva integral e intersectorial, que involucre la participación activa de las familias para el desarrollo de opciones económicas auto-sostenibles y auto-gestionadas que permita que éstas superen poco a poco su condición de pobreza.

A modo de balance, la ausencia de un proceso de acompañamiento social provoca que las familias manifiesten rechazo por la vivienda vertical como una opción habitacional, porque se concibe como la renuncia al anhelo cultural que aspira a adquirir un terreno con el afán de heredarlo a sus descendientes. Sin embargo, en la actualidad este deseo costarricense sólo es posible cumplirlo fuera de la GAM (F. Ureña, comunicación personal, 29 de mayo del 2017). Precisamente, este se convierte en uno de los alcances de la vivienda vertical, pues su modalidad constructiva que aumenta la oferta habitacional, permite ofrecer unidades habitacionales en el área urbana.

Igualmente, se identifica que la influencia del enfoque vivendista que concibe que la atención de la demanda de vivienda culmina con la entrega de la unidad habitacional y la ausencia de estrategias de acompañamiento y seguimiento social provocan que se ofrezcan soluciones que no encajan con las necesidades sociales, económicas y culturales del asentamiento humano y de las familias.

Finalmente, aunque la tipología arquitectónica vertical encuentra resistencia en algunos sectores sociales, en el caso de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, es el régimen de convivencia de tipo condominio, el que ha incitado mayores conflictos y tensiones entre las y los vecinos.

Tipología Arquitectónica Vertical y adecuación de necesidades del grupo familiar.

En este apartado se analizó la adecuación de las necesidades sociales y económicas de las familias subsidiadas, a la luz de dos conceptos *vivienda progresiva* y *vivienda productiva*. De acuerdo con M. Morales (comunicación personal, 22 de junio del 2016) la *vivienda progresiva* corresponde con la posibilidad del grupo familiar de autoconstruir o adecuar el espacio de la vivienda a la dinámica de crecimiento del grupo familiar. Mientras que la *vivienda productiva* se vincula con la posibilidad con la que cuenta el grupo familiar para adaptar el inmueble en función de una actividad económica determinada.

En cuanto a la *vivienda progresiva*, la tipología arquitectónica vertical transforma la distribución del espacio de la vivienda, debido a que el tamaño de la unidad habitacional es más pequeño en comparación con el tamaño promedio de una vivienda de interés social de tipo horizontal. En el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, las viviendas ubicadas en el primer piso cuentan con un área privativa de 45.20 metros cuadrados, mientras que los que se localizan en el segundo piso registran un área privativa 40,70 metros cuadrados. Por consiguiente, las familias subsidiadas del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas no recibieron una unidad de vivienda uniforme, en términos de tamaño y espacio, lo cual determina la distribución del espacio, las relaciones de convivencia e inclusive incrementa la sensación de hacinamiento.

A la luz de este análisis, se consultó sobre la cantidad de integrantes del grupo familiar, dando como resultado que aproximadamente el 55% cuenta con un núcleo familiar integrado por tres o cuatro personas. Interesa este dato, pues se conoce que el diseño de los

módulos habitacionales, el cual consiste en dos habitaciones, una sala-cocina-comedor, baño y servicio sanitario, un cuarto de pilas y de luz.

Es posible que esta distribución espacial de la vivienda se ajuste a la realidad del grupo familiar integrado por cuatro personas; sin embargo, el diseño de la tipología arquitectónica carece de un componente de *vivienda progresiva*, que se ajuste a los cambios que atraviesa una familia conforme avanzan los años, en términos de etapas del desarrollo humano. Por tanto, el diseño del proyecto habitacional se fundamenta en una connotación estática y tradicional de la familia, conformada por la pareja con las o los hijos.

Si bien, el tamaño de la vivienda cumple con los requisitos mínimos establecidos por la Ley N°7052 y sus reglamentos conexos, y contemplando que, la mayoría de las familias encuestadas reportan en su núcleo tres o cuatros miembros, se podría afirmar que la unidad habitacional, en esos casos logra eludir el hacinamiento.

Pese a que inicialmente el diseño habitacional se adecuó a la composición de la mayoría de los núcleos familiares encuestados, algunas personas entrevistadas expresaron una sensación de hacinamiento. Según ellas cuando vivían en el asentamiento en condición de tugurio y precario contaban con mayor espacio para desarrollar sus actividades diarias como: preparación de alimentos, jardinería y lavado. No obstante, en la actualidad, el diseño de la vivienda cuenta con pocas divisiones, principalmente en la cocina, la sala y el comedor, pues se localizan en un sólo aposento, reduciendo el espacio para desarrollar los quehaceres diarios, máxime si se considera que en estos espacios se concentra la mayoría de estas actividades del grupo familiar: ociosas, académicas y alimenticias.

Evidentemente, la distribución espacial de la vivienda, determina las relaciones sociales del grupo familiar, lo cual implicó la reorganización de las actividades cotidianas, a tal punto que, una de las personas entrevistadas expresó que cuando vivía en la vivienda ubicada en el asentamiento en condición de precario, la mayoría de su tiempo lo invertía en la preparación de repostería para su familia; sin embargo, desde que reside en los módulos habitacionales verticales ha renunciado a dicha actividad, debido a la incomodidad que implica cocinar.

A raíz de los resultados obtenidos se identificó que un 30% del total de las personas encuestadas refiere que la presencia de cinco o más miembros en sus núcleos de familia.

Evidentemente, estas familias experimentan hacinamiento, debido a que el inmueble se ajusta a la presencia de cuatro miembros. Esta situación aconteció, pese a que estas familias reportaron una mayor cantidad de integrantes que componen el núcleo familiar se les alojó en una unidad habitacional adaptada para una familia conformada por un máximo de cuatro personas.

Lo citado, se constituye en un vacío del proceso de asignación debido a que la entidad autorizada a cargo, la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá, aplicó un estudio socioeconómico, que, aunque se concentra en la medición de los ingresos del grupo familiar, aborda la cantidad de miembros y las condiciones habitacionales; sin embargo, en apariencia la información se recolectó sin un fin determinado, porque no se contempló en el diseño de las unidades habitacionales. En otras palabras, la omisión de esta información propició que la misma solución de vivienda otorgada conduce al hacinamiento, lo cual atenta contra las condiciones de habitabilidad adecuadas y con el goce del derecho a una vivienda digna.

En cuanto a la *vivienda productiva*, en las visitas de campo (ver anexo N°8) a los condominios horizontales-verticales Las Mandarinas y Los Olivos se observó que ambos conjuntos habitacionales carecen de espacios para el desarrollo de actividades productivas o inclusive para prácticas de subsistencia como el albergue de animales domésticos, principalmente de granja como gallinas, conejos, cerdos, etc., sea para consumo propio o comercio.

Pese a esta situación, algunas familias en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas han desarrollado sus negocios familiares, vinculados con venta de abarrotes, recargas de telefonía celular, bazares, salón de belleza, arte y taller de mecánica.

Cabe mencionar que, la mayoría de las familias que cuentan con un negocio familiar reside en las viviendas con esquema horizontal, a diferencia de los núcleos de familia que viven en los módulos habitacionales verticales. Esto demuestra que las familias que se alojan en este tipo de vivienda vertical encuentran limitaciones para el desarrollo de actividades económicas en su hogar. Por consiguiente, algunas familias que residen en los módulos habitacionales verticales se han visto forzadas a realizar dichas actividades afuera de sus viviendas o en las áreas comunes.

Efectivamente la vivienda en altura plantea desafíos para cumplir con estos criterios, dado que únicamente cuenta con la superficie sobre la cual se edificó la unidad habitacional, lo cual impide construir agregados que favorezcan la ampliación de la vivienda con fines productivos y habitacionales. Sin embargo, F. Ureña (comunicación personal, 29 de mayo del 2017) señala que, si bien la altura de la vivienda presenta algunas limitantes en comparación con los módulos habitacionales horizontales, es posible diseñar una vivienda que supere estos obstáculos, y se adecue a las necesidades económicas, sociales y culturales para el conjunto de familias que componen el proyecto habitacional de interés social.

Evidentemente estos vacíos encuentran su raíz en el enfoque viviendista del SVAH y el SFNV, que se concentra en la construcción de la vivienda, en ausencia de un enfoque integral que aborde las causas que encaminan a las familias hacia la tugurización y precarización, vinculadas con la pobreza urbana, la marginalidad, la exclusión social, y a su vez incentive el desarrollo de distintas formas sociales de producción y apropiación del hábitat, el ejercicio del derecho a la ciudad y a una vivienda adecuada y digna.

Para alcanzar tal propósito, es fundamental que se introduzca el componente participativo a estos procesos de solución habitacional, mismo que involucre a las familias, desde el momento en que se escoge el diseño habitacional hasta la entrega de la unidad habitacional, el cual permita conocer las necesidades del grupo familiar, no sólo en términos de ingresos económicos (abordados en los estudios socioeconómicos), sino también culturales y sociales.

En la siguiente sección se analiza el entorno urbano, en términos de equipamiento urbano, en que se localiza los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos.

Equipamiento urbano y servicios públicos: accesibilidad y movilidad.

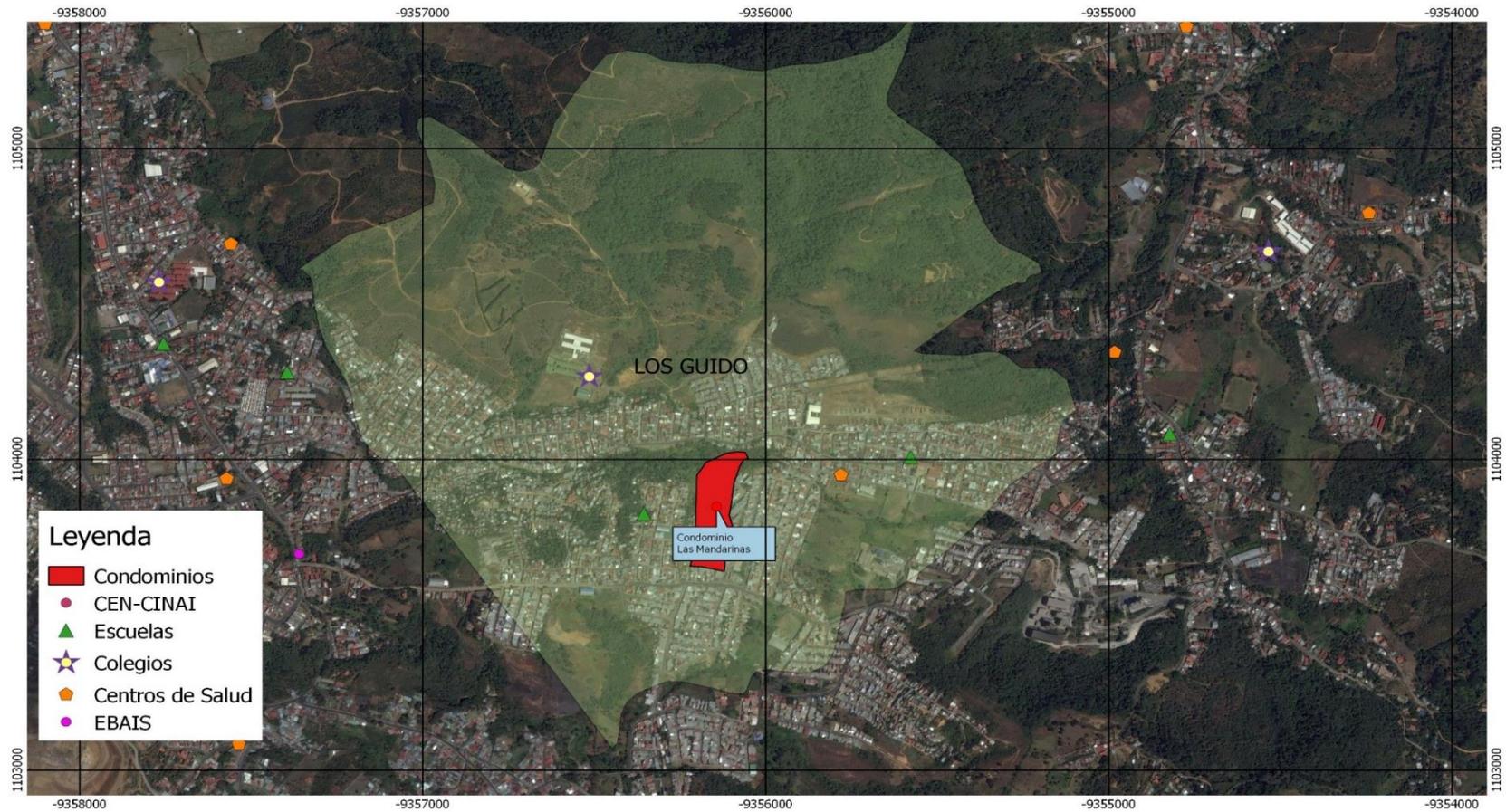
En este apartado se analiza el entorno urbano (inmediato) de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos, particularmente el acceso al equipamiento urbano, la ubicación geográfica del proyecto habitacional, la accesibilidad y la movilidad, los cuales forman parte del derecho a la vivienda adecuada y a la ciudad.

Es de interés para la investigación el análisis del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, debido a que se localiza en el distrito de Los Guido, en el cantón de Desamparados. Dada la localización geográfica del condominio, ubicado en el distrito periférico del AMSJ se consultó a las familias sobre su percepción del equipamiento urbano, la oferta de servicios públicos, el grado de accesibilidad y la movilidad urbana.

En cuanto el equipamiento urbano del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, en el mapa N°9 se observa que este complejo habitacional presenta una oferta de equipamiento urbano aceptable, en términos de centros de salud; educación; centros de comercio y abasto; recreación y servicios de transporte público es satisfactoria, pese a que el condominio se localiza en la periferia de los distritos centrales del AMSJ.

Mapas 9

Localización del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas y su infraestructura social-urbana.



Fuente: Román, 2017

Aunque en el mapa N°9 se observa que los centros educativos, centros de salud, EBAIS, CEN-CINAI se ubican a relativas distancias del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, las familias califican como *satisfactoria*, específicamente el 85% del total de las familias encuestadas. Lo anterior, se relaciona con el adecuado con las redes de transporte público y vías de comunicación. Esto coincide con lo expuesto por la mayoría de las familias indicó que el sistema de transporte público es eficaz, lo cual se relaciona con la accesibilidad y con la movilidad urbana.

Por tanto, en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, las familias cuentan con un adecuado sistema de transporte público, lo cual les facilita el desplazamiento de un lugar a otro, sin mayores complicaciones (movilidad urbana). Esto permite que las familias tengan acceso a la infraestructura, transporte y equipamientos urbanos, lo cual favorece la integración de las familias a la ciudad; sin embargo, esta integración encuentra sus límites, debido a que, para insertarse en la dinámica urbana, las familias deben contar con un nivel de ingresos que les permita consumir los bienes y servicios que la ciudad produce.

No obstante, las opiniones negativas refieren la ausencia de fuentes de trabajo en las cercanías del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, lo cual implica que las familias se trasladen largas distancias hasta sus centros laborales, a tal punto que, algunas personas recurren a tres autobuses para movilizarse. Pese a esta situación, el grado de satisfacción de las familias respecto a la ubicación del condominio es positivo.

Por consiguiente, aunque el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se localiza en un distrito periférico y a una relativa distancia de los principales centros urbanos, el sistema de transporte público que ofrece la localidad, permite que las familias se desplacen sin mayor contratiempo a los distintos servicios de salud, educación y recreación. A excepción de la ausencia de fuentes de trabajo en las cercanías del condominio, o inclusive en el mismo proyecto habitacional. Esto se relaciona con los límites de la solución de vivienda que se concentra en la construcción masiva de unidades habitacionales, sin propiciar asentamientos humanos sustentables, solidarios y equitativos, debido a que la misma intervención institucional, desde un enfoque integral, democrático y participativo puede desarrollar actividades económicas, sociales y culturales que contribuyan con la

producción social del hábitat, que implique el desarrollo en conjunto con las familias de opciones económicas y sustentables.

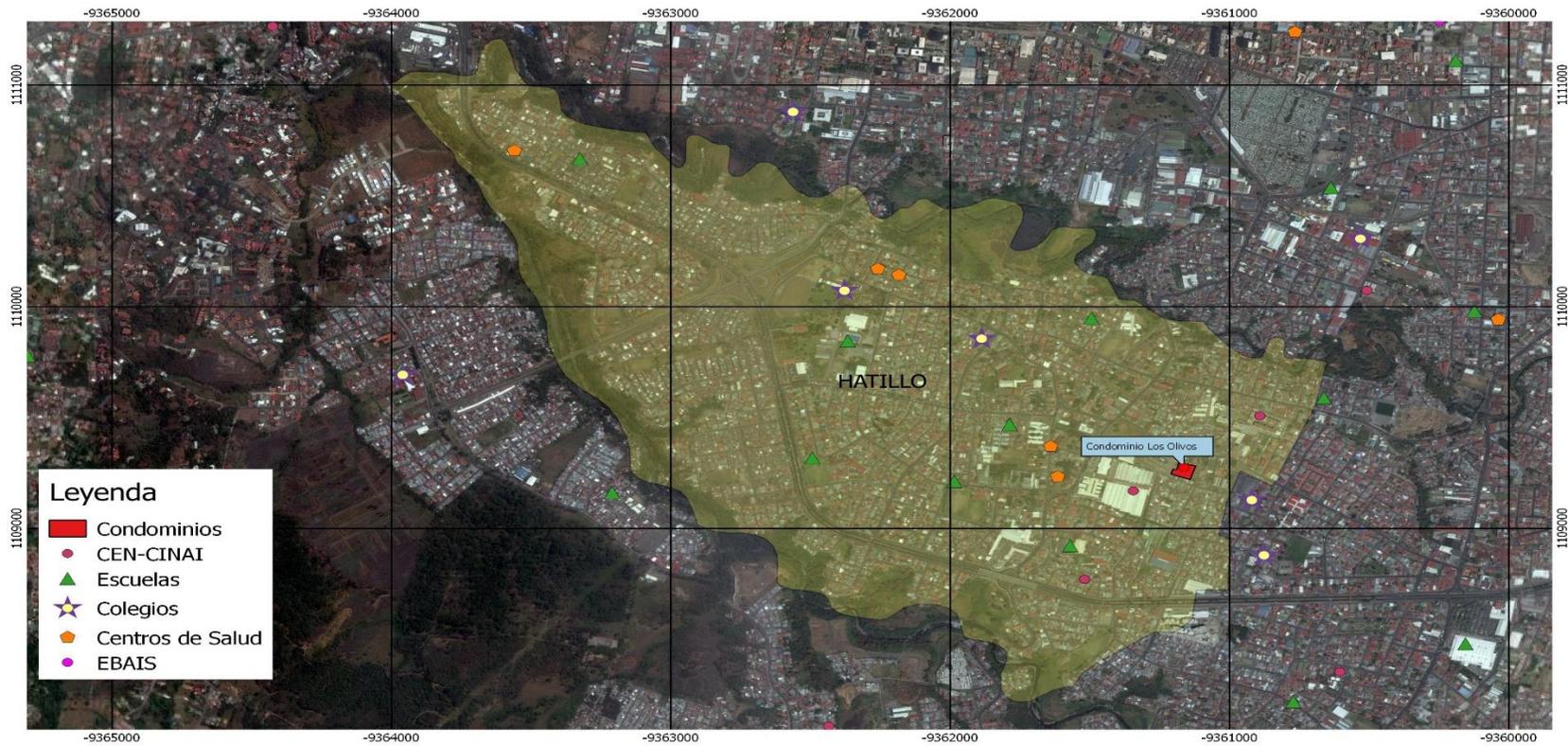
En cuanto al Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos, se constata en el mapa N°10, que, dado que el complejo habitacional se ubica en las cercanías del centro de San José, presenta una mejor oferta de equipamiento urbano, en cuanto CEN-CINAI, centros educativos, centros de salud, EBAIS, tiendas de abarrotes, y espacios de recreación, entre otros.

Asimismo, en el mapa N°10 se observa la localización geográfica de dicho condominio permite que cuente con mejor movilidad urbana, debido a las adecuadas redes de transporte urbano, lo cual permite que las familias cuenten con mayores posibilidades de acceso a fuentes de trabajo.

Mapas 10

Localización del Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos y su infraestructura social-urbana.

Condominio Los Olivos, Hatillo, San José Infraestructura social cercana



Fuente: Román, 2017.

En relación con la oferta de servicios públicos, en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, las familias cuentan con servicio de fluido eléctrico, servicio municipal de recolección de basura; pero carecen de un abastecimiento adecuado del agua potable. Según J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) las familias carecen de un servicio de agua potable permanente, pues constantemente sufren interrupciones, las cuales se intensifican durante los fines de semana. Ante esta situación, las familias han recurrido a almacenar agua potable en recipientes plásticos para el desarrollo de las actividades diarias de alimentación y aseo.

En relación con lo anterior, J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) refiere que la empresa constructora entregó el proyecto habitacional sin culminar la infraestructura habitacional del Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, por lo que se carece de la instalación de la conexión del servicio y de un medidor. Esto ha provocado que, casi una década después de la entrega de las unidades habitacionales, el conjunto habitacional carezca de un sistema de abastecimiento de agua potable idóneo.

Sin embargo, L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) señala que, aunque las familias no cuentan con un suministro de agua potable permanente, en la actualidad Acueductos y Alcantarillados (AyA), está tramitando un proceso de cobro a dichas familias. Ante esta situación, J.M Donaire (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) indica que miembros de la Junta Directiva del Condominio se han apersonado a las instalaciones de distintas instituciones públicas (e.g. MIVAH, Defensoría de los Habitantes, Municipalidad de Desamparados, AyA) y a la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá (entidad autorizada encargada del proyecto habitacional en análisis) para resolver dicha situación, sin obtener una respuesta satisfactoria.

Lo descrito, demuestra la ausencia de mecanismos de fiscalización eficaces por parte del BANVHI para inspeccionar los procesos constructivos, y garantizar el adecuado uso de los recursos públicos.

Al mismo tiempo que, revela un vacío del SVAH, que influenciado por la lógica vivendista, determina que la solución habitacional culmina con la entrega del inmueble, sin contemplar el seguimiento institucional a la inversión. De acuerdo con H. Granados (comunicación personal, 08 de noviembre del 2016) ni en la Ley 7052 ni en los

reglamentos conexos se concibe el seguimiento institucional como una etapa del proceso de solución de vivienda. La ausencia de este componente en la legislación y en la normativa ha ocasionado que las distintas entidades que componen el SVAH desatienden la inversión pública en materia habitacional, debido a la carencia de estrategias de seguimiento y evaluación.

A la luz del análisis se observa que, la vivienda vertical ofrecida en los Condominios Horizontales-Verticales Las Mandarinas y Lo Olivos no favorece el ejercicio del derecho a la ciudad, pese a que los complejos habitacionales cuentan con equipamiento urbano básico, se identificó la presencia de vacíos en cuanto al ejercicio de la totalidad de los derechos, debido a la ausencia de estrategias orientadas hacia la producción social del hábitat, poca integración a la ciudad, entre otros.

Es importante mencionar que, si bien las familias cuentan con un sistema de transporte eficiente que les permite movilizarse a distintos centros educativos, de salud y de ocio, la infraestructura urbana colectiva muestra un deterioro significativo, pero también evidencia la ausencia de estructuras que favorezcan la movilidad de las personas en condición de discapacidad y personas adultas mayores que viven o visitan los residenciales. Por consiguiente, estos condominios no se constituyen en espacios accesibles ni inclusivos para estas personas.

Condiciones de habitabilidad (físicas) de la unidad habitacional.

Dado que el enfoque vivendista y la lógica economicista que permea el actuar institucional se concentra en la producción de viviendas, específicamente la construcción de la unidad física. Por consiguiente, en esta sección se aborda la percepción de las familias encuestadas sobre las condiciones habitacionales vinculadas con la ventilación, la iluminación y el grado de privacidad, en función de los conceptos de vivienda adecuada y de calidad.

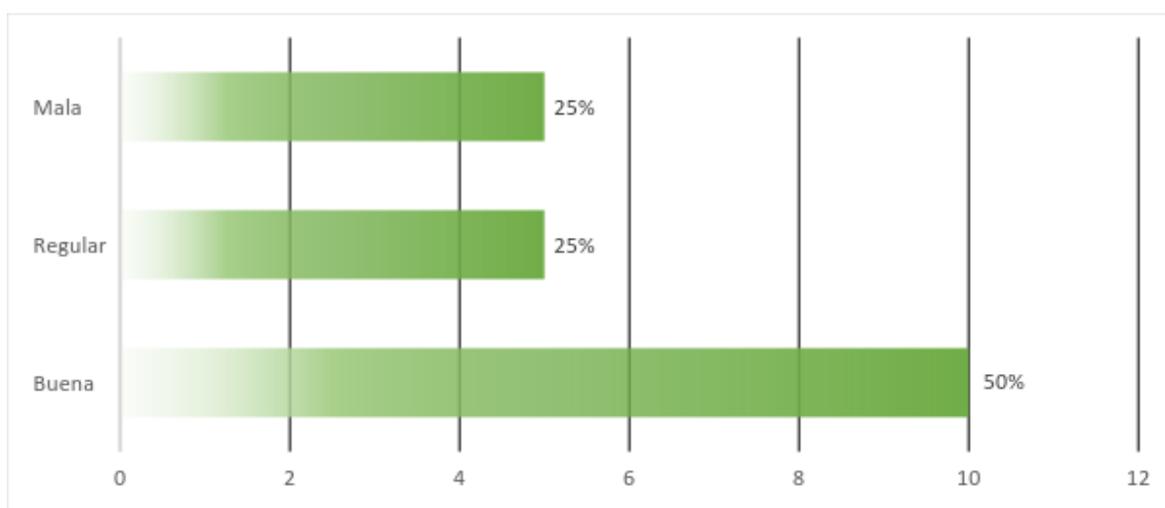
En cuanto a la percepción de la ventilación de la vivienda, se identificó que la mayoría de las familias, principalmente el 45% de las consultas realizadas catalogan como adecuada la ventilación, pese a que el diseño de la vivienda cuenta únicamente con dos ventanas.

Respecto a la percepción de las familias sobre la iluminación de las viviendas, en el gráfico N° 9 se observa que la mayoría de los núcleos familiares encuestados califica como

buena. Sin embargo, al momento de aplicar las encuestas, en horas de la mañana, la mayoría de las viviendas se encontraban con el fluido eléctrico encendido, debido a la oscuridad de los aposentos en los módulos habitacionales. Esto puede interpretarse como que las familias asociaron iluminación con servicio eléctrico, y no necesariamente con iluminación natural. En el gráfico N°9 se muestra la percepción de las familias encuestadas sobre la iluminación de la vivienda recibida.

Gráfico 9

Percepción sobre la iluminación de la vivienda recibida por parte las familias encuestadas en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, 2017.

Aunque la mitad de las familias encuestadas calificaron como buena la iluminación de la vivienda otorgada, se muestra que un amplio sector cataloga como regular o mala el sistema de iluminación. Cabe mencionar que, la mayoría de las familias que calificaron como regular o mala habitan en los módulos habitacionales verticales localizados en el primer piso.

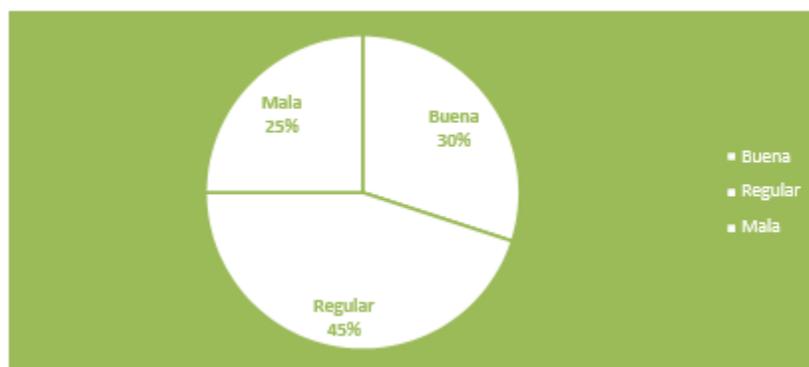
En cuanto a la consulta sobre el grado de privacidad que experimentan las familias en los distintos módulos habitacionales, la mayoría de las opiniones son negativas, aproximadamente el 45% del total encuestado. Lo anterior, concuerda con lo expresado por L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) quien afirma que, en los módulos habitacionales verticales, dado que las viviendas comparten la misma pared, se filtran los sonidos propios de las actividades cotidianas de las distintas familias.

En el Condominio Horizontal-Vertical Los Olivos se repite esta situación, J. Ruiz y E. Castro (comunicación personal, 06 de setiembre del 2016) indican que entre los módulos habitacionales se filtran los sonidos, lo cual ha provocado conflictos vecinales.

Es importante mencionar que, la poca privacidad no es propia de las tipologías arquitectónicas verticales, según F. Ureña (comunicación personal, 29 de mayo del 2017) la poca privacidad entre los distintos módulos habitacionales obedece al diseño del proyecto habitacional y también a los materiales de construcción empleados, pues existen materiales con capacidad para aislar los sonidos. En el grafico N°10 se exhibe la percepción de las familias encuestadas sobre la privacidad que brinda la vivienda subsidiada.

Gráfico 10

Percepción de las familias encuestadas sobre la privacidad que brinda la vivienda recibida en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas.



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, 2017.

A raíz de lo anterior, se analiza que, aunque con la vivienda vertical se satisface la necesidad habitacional de las familias provenientes en condición de tugurio y precario, se identifica que la vivienda ofrecida no corresponde con una vivienda adecuada ni de calidad, pues la mayoría de las familias encuestadas calificaron negativamente las condiciones habitacionales, en términos generales la iluminación, ventilación y privacidad.

Los puntos citados anteriormente se constituyen en elementos básicos para definir una vivienda adecuada, lo cual atenta contra el desarrollo de una vida de calidad para el grupo familiar y se convierte en una trasgresión al derecho al acceso a una vivienda adecuada. Lo

anterior, pone entre dicho, la calidad de la vivienda desde una perspectiva social, pues la unidad habitacional no ofrece condiciones de habitabilidad idóneas para el desarrollo de las actividades cotidianas de la familia. Por consiguiente, se produce que se ofrezca una vivienda que no se adecua a las necesidades del grupo familiar, y que impide la construcción de un hogar, que favorezca su desarrollo en un ambiente sano y digno del mismo.

Percepción y grado de satisfacción de las familias respecto a la vivienda entregada.

A partir de lo descrito hasta el momento, se consultó a las familias sobre su opinión respecto al mejoramiento de las condiciones de vida con la entrega de la vivienda y la satisfacción con la misma, con el propósito de triangular la información obtenida en líneas anteriores.

En cuanto a la percepción se utilizó una escala de 1 a 10, siendo 1 la peor calificación y 10 la máxima calificación, sobresale que la mayoría de las opiniones vertidas concede la mejor puntuación a dicha interrogante, específicamente el 50% de las familias del total aplicada. Este resultado demuestra que las familias entrevistadas colocan el mejoramiento de su condición de vida como uno de los principales alcances de la vivienda vertical de interés social.

Si bien, la totalidad de las familias encuestas otorgan una calificación positiva a esta interrogante, algunos núcleos de familia emplearon como parámetro el asentamiento en condición de precario y las condiciones tuguriosas en que se alojaban. Evidentemente, esto coloca en una posición de ventaja a la vivienda subsidiada, pues las familias acceden a una vivienda construida con paredes de cemento, piso, conexiones eléctricas, sanitarias y salubres, techo, entre otras.

La mayoría de las familias percibe que el acceso a la vivienda mejoró sus condiciones de vida, en parte porque brinda una sensación de seguridad jurídica de tenencia, debido a que son las y los propietarios del inmueble, lo cual no permite heredar dicha vivienda a sus sucesores. Pero también porque manifiestan que lograron superar los prejuicios asociados con la residencia y permanencia en un asentamiento en condición de tugurio y precario, lo cual se constituye en un alcance de la vivienda subsidiada.

Sin embargo, algunas familias encuestadas externaron su descontento respecto a la calidad de la vivienda subsidiada, pues señalan que la misma se les entregó sin conexiones eléctricas debidamente instaladas, sin pintura en los interiores de la vivienda, con materiales de construcción de segunda mano, y sin abastecimiento adecuado de agua potable, lo cual provocó un acelerado deterioro del inmueble. Esto ha propiciado que algunas familias, con mayor capacidad adquisitiva, sustituyeran completamente las conexiones eléctricas, las puertas, las pilas e inclusive han realizado segregaciones debido a que el grupo familiar está conformado por más de cuatro personas y la vivienda contaba únicamente con dos habitaciones. Sin embargo, dado el diseño de los módulos habitacional en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, estas ampliaciones presentan límites para su desarrollo.

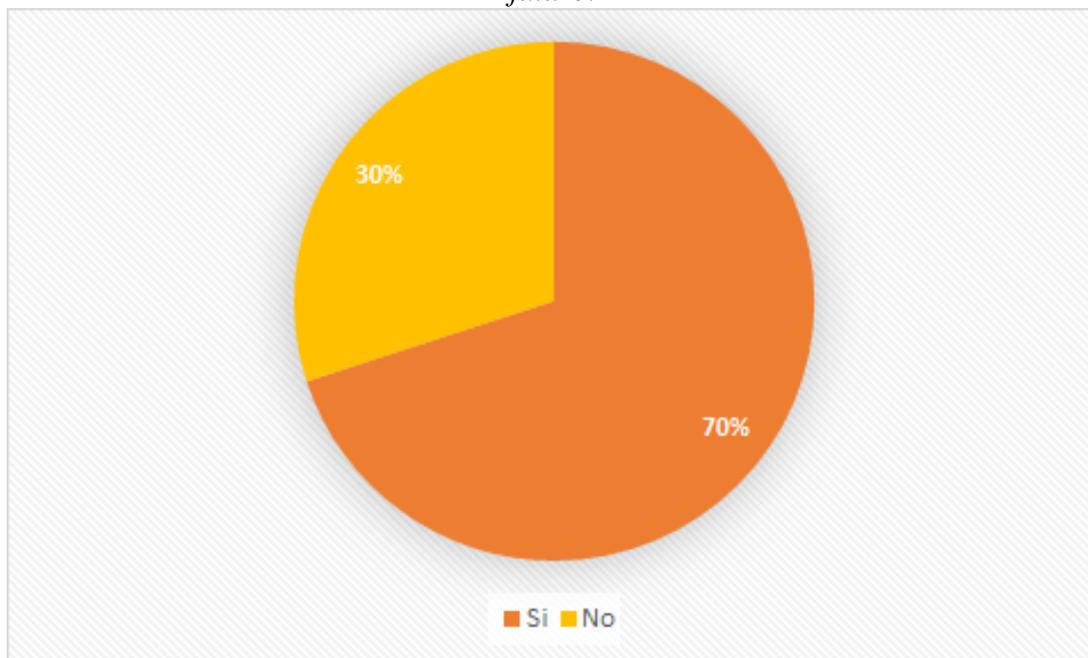
Estas opiniones negativas contrastan con el 70% del total de familias encuestadas que califican que las unidades habitacionales se adecuan a sus necesidades familiares, pues sólo una tercera parte de las familias encuestadas califica negativamente la vivienda subsidiada. En otras palabras, aunque la mayoría de las familias califican negativamente las condiciones habitacionales de la unidad física; sin embargo, no se constituye en un factor de peso para catalogar a la vivienda subsidiada como una solución que no se adecua a sus necesidades. Esta concepción coincide con el 55% del total de las familias encuestadas catalogan con un puntaje positivo su grado de satisfacción con la vivienda. En otras palabras, en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas existe una relación entre la adecuación de la vivienda y el grado de satisfacción.

Sin embargo, esta realidad se revierte cuando se consultó a los núcleos familiares sobre la proyección en un futuro de trasladarse a una residencia distinta a la actual. A raíz de dicha consulta, un 70% del total encuestado respondió afirmativamente, motivados por el deterioro de la convivencia en el condominio, la ausencia de organización comunitaria, la escasa privacidad entre módulos habitacionales y la calidad del inmueble.

Los resultados descritos revelan que la mayoría de las familias encuestadas, pese a que acumulan casi una década de permanecer en dicha residencia no han desarrollado un sentido de pertenencia ni arraigo con el complejo habitacional. En el gráfico N°11 exhibe los resultados obtenidos:

Gráfico 11

Familias encuestadas que visualizan como una posibilidad buscar una nueva casa en el futuro.



Fuente: Elaboración propia con base a los resultados obtenidos de la aplicación de la encuesta en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, 2017.

La ausencia de un sentido de pertenencia y de arraigo respecto a la vivienda vertical, se deriva de la influencia del enfoque viviendista que se concentra en la construcción de la unidad habitacional, y no en la construcción de asentamientos humanos solidarios, sostenibles, inclusivos que fortalezcan la producción social del hábitat.

La carencia de esta noción provocó que en ambos Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos no se ofrezcan fuentes de trabajo cercanas, ni se propicie la convivencia solidaria y sana, ni tampoco se ofrezcan diversas opciones educativas y de salud cercanas al inmueble, debido a la ausencia de procesos que aborden las causas que propiciaron que las familias se encuentren en escenarios de precariedad habitacional. La

combinación de estos factores, estimula que las familias abandonen y/o vendan la vivienda.

Algunos proyectos se han desarrollado en zonas que no satisfacen la demanda existente, generando desarraigo e incluso abandono y comercialización (venta o alquiler) de las viviendas [...] En alguna medida esta situación se ha subsanado mediante la Directriz N° 27 por parte del MIVAH, que tiende a regularizar estas condiciones, no obstante, su alcance es posterior al planteamiento inicial de las posibles soluciones habitacionales. (Memoria Institucional, 2014-2015, MIVAH p. 37)

Acorde con lo anterior, L. Ramírez (comunicación personal, 22 de setiembre del 2016) indica que algunas familias en el condominio, primordialmente aquellas que residían en los módulos habitacionales verticales, meses y años después de la entrega de la vivienda, optaron por venderla, y en su lugar arribaron familias mucho más conflictivas. Esta situación es conocida por las autoridades pertinentes, pero no han realizado ninguna acción.

Lo anterior es confirmado por H. Granados (comunicación personal, 08 de noviembre del 2016) que plantea que el SFNV carece de normativa que establezca las competencias institucionales en dicho tema y permita regular estas situaciones.

De modo que, la ausencia de estrategias institucionales que permitan la construcción de asentamientos humanos solidarios, sustentables e inclusivos ha propiciado que muchas familias experimentan una sensación de desarraigo. Esto ha provocado que la mayoría de las familias se plantean como posibilidad en un futuro cercano y lejano trasladarse a otra vivienda.

Evidentemente, el abandono de las soluciones habitacionales representa severas pérdidas económicas para el SFNV, pues la mayoría de unidades habitacionales que han sido abandonadas se encuentran en deterioradas condiciones, o están habitadas por otras familias, pese a que en el artículo 169 de la Ley N°7052 se prohíbe que las familias beneficiarias en un plazo no mayor a diez años, vendan, alquilen o donen la unidad habitacional. Lo anterior, presenta un nuevo problema asociado con la sostenibilidad de la inversión y con el seguimiento institucional, máxime si se contempla que la inversión de la mayoría de las soluciones habitacionales financiadas con el artículo 59 de la Ley N°7052 es elevada.

Al respecto, por H. Granados (comunicación personal, 08 de noviembre del 2016) concuerda en señalar que uno de los aspectos que el SFNV debe contemplar se relaciona con la sostenibilidad de la inversión, principalmente porque han identificado que cientos de familias que reciben solución de vivienda, no cumplen con los diez años establecidos para vender, alquilar o incluso abandonar la unidad habitacional. La mayoría de estas familias abandonan la vivienda de interés social por diversidad de factores asociados con el desarraigo cultural, la ausencia de fuentes laborales y las formas de concebir la vida que implica que las estrategias de sobrevivencia que implementen no correspondan con la lógica del accionar institucional, principalmente porque la mayoría de las familias que abandonan la unidad habitacional se integran nuevamente a un asentamiento en condición de precario. Al mismo tiempo que, evidencia que, las necesidades familiares trascienden la satisfacción habitacional. Lo anteriormente mencionado es confirmado por personas de la localidad.

En cuanto al seguimiento institucional en los proyectos habitacionales de interés social, en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas se observa un vacío importante, pues la mayoría de las familias reportan que, posterior a la entrega de la vivienda, no han recibido ninguna visita por parte de una institución pública, salvo de profesionales provenientes del IMAS en el marco del *Programa Puente al Desarrollo*, específicamente un 30% de las familias encuestadas.

Evidentemente, esto demuestra la carencia de un enfoque intersectorial que sume acciones de manera desarticulada, las cuales impiden generar procesos en conjunto con las familias que les permita satisfacer sus necesidades, sin desarrollar dependencia institucional.

Estos resultados demuestran que las estrategias de atención de las condiciones habitacionales de las personas que provienen en asentamientos en condición de tugurio y precario no conciben el seguimiento ni mucho menos la evaluación de las soluciones de vivienda que se ofrecen. Esta es una tarea consignada por el Programa de Hábitat (1996) desde la década de los noventa que determinó como responsabilidad de los Estados realizar acciones de seguimiento y evaluación para identificar el progreso de las familias, posterior a la entrega de la unidad habitacional. Igualmente, definió como necesario “vigilar

las repercusiones de las políticas [...] prestando atención especial y permanente a la situación de las personas pertenecientes a grupos desfavorecidos y vulnerables.” (Programa de Hábitat, 1996, p.30)

Sin embargo, este se constituye en un vacío propio del SVAH, pues carecen de normativa que integre este componente en materia habitacional, incluyendo la atención de las condiciones habitacionales en asentamientos en condición de tugurio y precario. Por tanto, ni el acompañamiento ni el seguimiento se constituyen en prioridades debido a que la visión institucional sostiene que la labor de intervención culmina con la entrega de la llave de la unidad de vivienda, dejando de lado la atención a largo plazo y la posibilidad de un proceso integral.

En síntesis, con las tipologías arquitectónicas verticales se incrementa la producción de viviendas y con ello la cantidad de familias con soluciones habitacionales. Sin embargo, esta visión tecnificada y financiera de la producción de vivienda, en ausencia de una política de verticalización, que procure una atención integral en los asentamientos en condición de tugurio y precario, ha traído consigo mayores costos sociales, culturales y económicas para las familias subsidiadas.

Finalmente, aunque uno de los principales alcances de la vivienda vertical se vincule con la entrega de la unidad habitacional. A raíz de los resultados obtenidos se identificó que la presencia de viviendas de baja calidad, atentan contra el derecho al acceso a una vivienda digna y adecuada, pues en términos de seguridad jurídica de la tenencia; equipamiento urbano y de servicios urbanos; condiciones de habitabilidad; accesibilidad y movilidad; adecuación cultural, el balance es marcadamente negativo, al igual que el ejercicio al derecho a la ciudad.

CAPÍTULO IX: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



Conclusiones

En el presente apartado se abordan las conclusiones y las recomendaciones que surgen a raíz del estudio. La actual investigación se convierte en pionera, debido a que por primera vez en la Escuela de Trabajo Social se investiga sobre la vivienda vertical de interés social, particularmente los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos construidos en los años 2008 y 2012, los cuales se constituyen en las primeras opciones habitacionales que combinan la tipología arquitectónica vertical con el régimen de convivencia de tipo condominio, dirigidas a las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Precisamente el carácter exploratorio de la investigación posibilita que el objeto de estudio se pueda abordar desde distintas corrientes teóricas. En el caso particular de la investigación, se analizó el origen y el desarrollo de la vivienda vertical como una opción de interés social fundamentada en las bases del materialismo histórico-dialéctico. Este referente teórico-metodológico se constituye en una de las posibles aproximaciones al objeto en estudio.

La investigación se concentró en el nivel de formulación de la vivienda vertical como una opción de interés social, particularmente en el análisis de los factores económicos, sociales y político-institucionales que contribuyeron con su aparición como opción habitacional de interés social.

Se identificó que, el surgimiento de la vivienda vertical como opción de interés social es una consecuencia del modelo de desarrollo urbano desordenado y expansivo, que condujo hacia el agotamiento del suelo urbano (barato) y a las crisis capitalistas que propician el ascenso de la pobreza, exclusión social, informalidad. Por tanto, la combinación de estos factores económicos y sociales generó el aumento de los asentamientos en condición de tugurio y precario, y, por ende, el incremento de la demanda de vivienda insatisfecha.

A esto se suma la influencia de los debates internacionales en materia habitacional y urbana que históricamente han marcado la pauta de la política (no escrita) de atención de la demanda de vivienda. A partir de siglo XXI, se ha incrementado las discusiones sobre las estrategias gubernamentales para revertir los costos ambientales, económicos y sociales

provocados por el desarrollo urbano capitalista, los cuales han pautado como ruta la construcción de ciudades compactas y densas.

En este marco, en el SVAH se ha desarrollado reflexiones y debates, los cuales mediaron la definición de la vivienda vertical como tipología arquitectónica de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos. Sin embargo, la influencia de los debates a nivel internacional no se tradujo en acciones que contribuyan con la construcción de asentamientos humanos inclusivos, integrados, equitativos ni tampoco con ciudades compactas ni densas. Por consiguiente, es equivocado considerar que, con la vivienda vertical, en ausencia de políticas urbanas, es posible constituir ciudades más densas y equitativas, debido a que “*hacer ciudad*” implica transformar y recuperar la ciudad como bien colectivo, en función de los intereses populares.

Para profundizar en el desarrollo de las conclusiones y recomendaciones se toma de referencia la pregunta de investigación:

¿Cuáles son los principales factores económicos, sociales y político-institucionales, que potencian o limitan que los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical de interés social que se ubican en el Gran Área Metropolitana se constituyan en soluciones integrales para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precarios?

En cuanto a la interrogante, se identifica la presencia de una multiplicidad de factores económicos, sociales y político-institucionales que potencian o limitan que los Condominios Horizontal-Verticales Las Mandarinas y Los Olivos se conviertan en soluciones integrales para las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precarios.

En primer lugar, la producción habitacional costarricense se fundamenta en un enfoque vivendista y economicista, marcado por la lógica sectorial, las prácticas asistencialistas y focalizadoras. Esto produce que el SVAH se concentre en la atención de las necesidades habitacionales y el SFNV en el financiamiento del desarrollo masivo de viviendas.

Si bien, este modelo de producción habitacional ha resultado exitoso en términos cuantitativos, a tal punto que, ha posicionado al país como uno de los países latinoamericanos con menor déficit habitacional (cuantitativo), es equivocado abordar los

asentamientos en condición de tugurio y precario como un *problema de vivienda*, porque se constituyen en una expresión de la *cuestión social*, mediada por multiplicidad de factores económicos, sociales y culturales, los cuales trascienden la demanda insatisfecha de la vivienda.

Cabe mencionar que, aunque el origen histórico del *problema o penuria de vivienda* antecede la aparición del modo de producción capitalista. En la actual investigación se analiza que, con la introducción del capitalismo el *problema o penuria de la vivienda* se agrava, debido a que los procesos económicos y urbanos han propiciado la ausencia de oferta habitacional, siendo un efecto secundario de la explotación capitalista.

Esto ha provocado que a millones de personas se le niegue el acceso a la vivienda, pese a que se convierte en un bien esencial para la conservación y reproducción de la clase trabajadora. Por tanto, en el sistema capitalista las raíces del *problema o penuria de la vivienda* se encuentran en el ámbito de la reproducción y producción del capital.

Precisamente, este carácter estructural marca el surgimiento de los asentamientos en condición de tugurio y precario como resultado los procesos económicos y urbanos, que se combinan con la pobreza, la informalidad, la marginalidad y la exclusión social.

Lo anterior, demuestra que la intervención, en los asentamientos en condición de tugurio y precario, debe atender las condiciones habitacionales, pero que el actuar institucional debe acompañarse con el abordaje de las necesidades sociales, económicas y culturales de la población subsidiada. De lo contrario, la atención encuentra sus propios límites y vacíos.

Sin embargo, la concepción de los asentamientos en condición de tugurio y precario como *problema de vivienda* ha provocado que el SVAH desarrolle como estrategia de intervención la producción masiva de unidades habitacionales. Este carácter viviendista y la visión economicista que ha persistido en la producción habitacional de interés social ha sido incapaz de *erradicar* este tipo de asentamientos, pues se mantiene un crecimiento *sostenido* de los mismos y en algunos casos incluso han experimentado un proceso de densificación, lo cual complejiza aún más su intervención.

Por tanto, con el enfoque viviendista se logra atender la necesidad habitacional de las familias; sin embargo, surge la interrogante sobre los parámetros que miden el grado de calidad, en términos físicos e infraestructurales de la unidad habitacional. Aunque, el

análisis de la calidad excede el dominio técnico de la investigadora, para fines del estudio intereso conocer la valoración por parte de las familias subsidiadas respecto a este componente.

A la luz de los resultados obtenidos mediante la encuesta realizada en el Condominio Horizontal-Vertical Las Mandarinas, se evidencia que la vivienda vertical otorgada, cumple con el principio vivendista de construir unidades habitacionales; sin embargo, pese a que se priorizan los componentes técnicos no se garantiza la calidad del inmueble, debido a la mala distribución del espacio, poca iluminación, filtración del sonido de la unidad habitacional.

Pese a lo anterior, las familias encuestadas reconocen que el acceso a la vivienda permitió en el grupo familiar un mejoramiento de las condiciones de vida, en comparación con las experimentadas en sus viviendas tuguriosas.

En lo concerniente a la calidad (social) de la vivienda subsidiada, en términos de adecuación cultural, grado de satisfacción del grupo familiar e infraestructura habitacional se identificó que, la combinación de la tipología vertical con el régimen de convivencia de tipo condominio provocó bajos niveles de adecuación cultural y de satisfacción de las familias encuestadas. Se considera que la raíz del problema apunta a la ausencia de mecanismos democráticos y participativos que favorezcan que las unidades habitacionales respondan a las necesidades de la población. En otras palabras, las opiniones negativas se relacionan con los vacíos identificados en el proceso de implementación y ejecución de la vivienda vertical y no tanto a la tipología arquitectónica vertical como tal.

Es importante mencionar que, dado que la producción habitacional de interés social carece de mecanismos de seguimiento y evaluación, el SVAH desconoce la calidad de la unidad habitacional que ofrece, y su impacto en el desarrollo urbano.

En otro orden de ideas, se evidencia que el SVAH carece de un enfoque social, pues se concentra en la construcción de la unidad física, y desatiende los componentes sociales y culturales vinculados con la atención de la necesidad habitacional.

De modo que, el SVAH produce viviendas de interés social que no corresponden con la realidad económica, social y cultural de las familias que provienen de asentamientos en condición de tugurio y precario. En primer lugar, porque, dada la marginalidad y exclusión

que persisten en la mayoría de estos asentamientos, caracterizados por la presencia de familias empobrecidas, con poca capacidad de pago (escasa o nula por su condición precaria), y en ausencia de estrategias integrales de atención, ha causado que estos grupos familiares experimenten dificultades para asumir los costos por consumo de servicios eléctricos y suministro de agua potable.

Aunque estas tipologías arquitectónicas verticales rompen con el esquema tradicional de vivienda unifamiliar aislada, las repercusiones sociales y culturales han sido causadas principalmente por el perfil de la atención brindada. Por ejemplo, la ausencia de acciones implementadas por el SVAH para disminuir el choque cultural que implica para las familias residir en un edificio en copropiedad con sus vecinas y vecinos, y bajo un régimen de convivencia tipo condominio, fueron escasas o nulas.

Igualmente, la entrega de una vivienda que rompe con la tipología arquitectónica horizontal (tradicional) y con el esquema de vivienda unifamiliar aislada, en ausencia de procesos socioeducativos que incentiven el fortalecimiento de las relaciones vecinales, la solidaridad y la convivencia sana, en aras de contribuir con el proceso de adaptación, provocó que las relaciones de convivencia perciban un deterioro. La ausencia de un acompañamiento social, las familias experimenten sensaciones relacionadas con la ausencia de apropiación del espacio y del sentido de pertenencia, pese a que la intervención en ambos condominios se desarrolló in situ.

En segundo lugar, la ausencia de procesos participativos y democráticos, en cuanto al tipo de diseño y materiales de construcción del proyecto habitacional causó que la mayoría de las familias se encuentre insatisfecha con la vivienda entregada. A tal punto que se plantea en un futuro, la búsqueda de otras opciones de vivienda.

En tercer lugar, aunque algunas y algunos profesionales señalan que las familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, carecen de las condiciones sociales, culturales, económicas, de conducta, percepción y adecuación para desarrollar en un ambiente de convivencia moldeado por el régimen de condominio y la verticalidad. Se considera que, esta no es una realidad ajena ni exclusiva de los asentamientos en condición de tugurio y precario, debido a que el conjunto de costumbres, conductas y anhelos, en términos de propiedad y habitabilidad, encuentran su punto de

coincidencia en la vivienda unifamiliar aislada. Por tanto, el SVAH debe priorizar el componente cultural en la atención, lo cual trasciende el desarrollo de unas pocas sesiones informativas, sino que implica generar procesos socioeducativos y un acompañamiento integral de las familias.

A partir de lo anterior, se identificó que la raíz del enfoque vivendista y sectorial se encuentra en el ordenamiento jurídico, particularmente las leyes vinculadas con la atención de la demanda de vivienda, debido a que las instituciones públicas son regidas por el Derecho Público que regula las relaciones interinstitucionales, con personas físicas y jurídicas. Por consiguiente, desde el punto de vista jurídico, las instituciones públicas carecen del principio de autonomía de la voluntad, pues su accionar está delimitado por un cuerpo legislativo y normativo.

A la luz de este análisis, en la reconstrucción jurídica y normativa se identificó que persiste el enfoque vivendista y la lógica economicista que antepone los componentes técnicos y financieros por encima de los sociales. Lo descrito, se observa con mayor claridad en la Ley N°7052 y sus reglamentos conexos que tecnifica el proceso de producción habitacional y omite el financiamiento para el desarrollo de procesos de acompañamiento y seguimiento inter institucional. Evidentemente, los vacíos identificados corresponden con una omisión a nivel jurídico y no necesariamente a nivel institucional, en tanto, los entes públicos están obligados a cumplir con tal legislación y normativa.

Lo descrito, no exime de responsabilidad al SVAH, pues, dado la lógica sectorial cada sector debe formular su propia política. Sin embargo, el modelo de producción habitacional implementado por el SVAH y el SFNV ha carecido de la oficialización de una política en materia de vivienda y asentamientos humanos hasta el año 2013 cuando se promulgó la *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos* y su *Plan de Acción (2013-2030)*. Esta política introduce el enfoque de integralidad que contiene intrínsecamente el componente de inter-sectorialidad, pues plantea el abordaje de los asentamientos humanos, en cuanto sus características sociales, económicas y culturales, en articulación y complementariedad con las políticas, programas y proyectos.

Sin embargo, en la *Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos* y su *Plan de Acción (2013-2030)* no se identifica una superación a la lógica sectorial, pues se concibe

la intervención de las instituciones públicas en materia habitacional de forma escalonada y fragmentada.

Pese a que, en la actualidad el SVAH cuente con un conjunto de políticas en materia habitacional y urbano que introducen la integralidad, la universalidad, la participación social, y que establecen la vivienda vertical como respuesta para revertir los costos ambientales, económicos y sociales del modelo de desarrollo urbano expansivo y desigual; las acciones encaminadas a este propósito aún son escasas. Por tanto, se requiere que el aparato jurídico-institucional formule, implemente y evalúe (permanentemente) una política que combine el componente habitacional con el urbano, desde una perspectiva participativa, democrática y en función de los intereses populares.

En reiteradas ocasiones, se ha afirmado que los vacíos en el proceso de atención de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos reflejan la ausencia de una política nacional de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario. Es necesario aclarar que, la intervención de este tipo de asentamientos debe estar mediada por multiplicidad de acciones institucionales, que coincidan con el análisis del objeto de atención atravesado por distintos procesos económicos, sociales y político-institucionales que explican su origen y desarrollo, y a que su vez formulen una propuesta en conjunto de intervención que aborde la multiplicidad causal que lo compone.

La responsabilidad de la ausencia de una política de asentamientos en condición de tugurio y precario recae en las instituciones públicas en materia habitacional como el INVU, el MIVAH y el BANVHI, debido a que una de las necesidades más insatisfechas en este tipo de asentamientos se relaciona con la ausencia de vivienda; sin embargo, existe una **responsabilidad compartida** con otras instituciones públicas vinculadas con el sector de Seguridad Social y Asistencia Social las cuales integran el SVAH. Sin embargo, pese a que el SVAH está integrado por distintas instituciones públicas de Seguridad y Asistencia Social, las coordinaciones a nivel político y operativo están desarticuladas o son erráticas.

Precisamente, la ausencia de una política social de vivienda con un enfoque integral e intersectorial ha provocado que se priorice la construcción de viviendas de forma masiva por encima de asentamientos humanos integrados, sostenibles, participativos, equitativos, inclusivos y sustentable, fundamentados en la planificación urbana y el ordenamiento

territorial, lo cual se constituye en una solución inmediata y necesaria, dada la emergencia de vivienda; sin embargo, a largo plazo se manifiestan las repercusiones sociales, económicas y culturales que desencadena este manejo.

Es importante mencionar que, la definición de la vivienda vertical como una opción de interés social se constituye en un criterio, aunque válido, eminentemente vivendista, pues concibe únicamente la atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario como un *problema de vivienda*, y antepone la construcción masiva de viviendas por encima de las repercusiones sociales, económicas y culturales que produce romper con el esquema constructivo horizontal, en ausencia de procesos de acompañamiento y seguimiento con un enfoque social.

Lo anterior, provocó que se repitan los mismos vacíos históricos cometidos por el SVAH en la atención de asentamientos en condición de tugurio y precario asociado con la carencia de un enfoque integral, participativo, democrático, y la presencia de una perspectiva tecnificada e ingenieril que reduce la satisfacción de la demanda de vivienda a la construcción de una unidad física.

Esta perspectiva tecnificada del SVAH consigna a estos esquemas constructivos únicamente como una suma de pisos en un mismo terreno, pese a que rompe con una tipología arquitectónica tradicional, cambia el esquema de vivienda unifamiliar aislado, y, por consiguiente, las relaciones familiares y vecinales.

Finalmente, esta investigación no pretende que se desestime la alternativa de la vivienda vertical como una opción de interés social dirigida a familias provenientes de asentamientos en condición de tugurio y precario, pero advierte que la ausencia de política social con enfoque integral e intersectorial para atender a estos asentamientos, desde una perspectiva urbana, trae consigo severas repercusiones para la población subsidiada, lo cual se constituye a todas luces una trasgresión de sus derechos y una violación a los decretos internacionales que ha firmado el país.

Recomendaciones

En cuanto a las recomendaciones que se derivan del proceso investigación sobresale que:

Aunque con la construcción de la vivienda se resuelve la necesidad habitacional que persiste en los asentamientos en condición de tugurio y precario, se requiere la vivienda otorgada se adecue a las necesidades culturales, sociales y económicas del grupo familiar; máxime si la unidad habitacional construida rompe con el esquema de vivienda unifamiliar, cuyo esquema arquitectónico vertical re-define las relaciones vecinales y familiares. Por consiguiente, se recomienda romper con el enfoque viviendista y la lógica economicista y tecnificado que persiste en la atención a los asentamientos en condición de tugurio y precario.

Para ello, se sugiere formular una política de atención de los asentamientos en condición de tugurio y precario con una visión integral e intersectorial, además del enfoque de derechos humanos (el goce a la vivienda digna, derecho a la ciudad, derecho a la educación, derecho al trabajo, entre otros) y de género. Igualmente, esta política debe priorizar la construcción de asentamientos humanos equitativos, solidarios y socialmente integrados, desde una perspectiva urbana.

En este marco, es necesario formular una política habitacional y urbana, que equipare los componentes sociales, técnicos y financieros en el proceso de construcción de la unidad física en un asentamiento humano equitativos, solidarios y socialmente integrado. Esta política debe contribuir con la regulación del crecimiento demográfico y el proceso de densificación en los asentamientos en condición de precario y tugurio, en coordinación con distintas instituciones públicas y en alianza con una política en materia de atención de este tipo de asentamientos.

Igualmente, dado los costos sociales y económicos que ha traído consigo el desarrollo urbano desordenado, expansivo y de baja densidad, es fundamental que se apliquen los controles de crecimiento urbano, y las políticas de planificación urbana y ordenamiento territorial que tienen como fin construir una ciudad compacta y densa. Esta política urbana

debe articularse con la política pública en materia de vivienda, en función de los intereses de los sectores populares.

Asimismo, es necesario reformular el marco legal y normativo que acompañe este proceso de atención, desde una perspectiva integral e intersectorial, que contemple:

- La elaboración de estudios sociales de los grupos de familia, el cual aborde la dinámica cultural, social y económica con miras a desarrollar una intervención más integral, debido a que en la práctica se observa que el proceso de recolección de información familiar y comunitaria, no se convierte en un referente para la definición de la tipología arquitectónica ni mucho menos del proceso de atención y acompañamiento institucional. Por cuanto es necesario, conocer las realidades y características sociodemográficas de los distintos grupos familiares para construir unidades habitacionales que se adecuen a las necesidades de las familias.

Además de la identificación de posibles focos de conflicto vecinal que requieran ser atendidos para evitar una escalada en la violencia comunitaria. Y la definición de estrategias de producción social del hábitat, que implica el desarrollo en conjunto con las familias de estrategias laborales, educativas y culturales que propicie la satisfacción colectiva de dichas necesidades.

En este proceso carreras de Ciencias Sociales y Ciencias de la Salud, entre ellas Trabajo Social jugarían un papel sumamente importante, siendo necesario el fortalecimiento del Área Social en las distintas instituciones públicas involucradas en la atención de los asentamientos en condición de precario.

- La formación del diseño del proyecto habitacional mediante mecanismos participativos y democráticos que favorezcan el sentido de apropiación, sentido de pertenencia y producción social del espacio y el acceso a una vivienda adecuada y digna. En otras palabras, que, las familias no se conviertan en sujetos pasivos, sino en copartícipes activos.
- Equiparar la importancia del componente social y urbano con el criterio técnico e ingenieril, en tanto se financie los procesos de acompañamiento social y seguimiento institucional requeridos, con miras a generar identidad, compromiso y sanas relaciones de convivencia entre las familias.
- Es necesario que el MIVAH este liderado por representantes de estas instancias públicas, y no necesariamente en un único representante. En cuanto al BANVHI, es fundamental que

ajuste los mecanismos de control de la inversión pública, en términos de la distribución y sostenibilidad de la misma, los cuales garanticen un uso adecuado del presupuesto público. Por ejemplo, colocar un monto mínimo de financiamiento de las soluciones de vivienda, para evitar financiar la construcción de unidades habitacionales con montos exorbitantes.

- Para ello, es necesario que el gobierno central establezca una política urbana de control de precios del mercado de la tierra, que al menos controle la especulación inmobiliaria. Se eliminen los procesos burocráticos que impiden que el SVAH utilice las propiedades del Estado para el desarrollo habitacional y apliquen estrictos criterios en función de la calidad del terreno. Siendo necesario que el Estado cuente con un banco de tierras que le permitan conocer la ubicación del suelo disponible.
- Asimismo, dado que se identificó que la introducción de la tipología arquitectónica vertical, el régimen de tipo condominio y a la ausencia de acompañamiento social, contribuyó con el deterioro de la convivencia, debido a que reconfigura las relaciones vecinales se considera que en el proceso de atención se preste especial atención a este tema. Para ello, se recomienda que, el área social de las instituciones participes, faciliten espacios de integración vecinal desde una perspectiva de género y etario, y de reconstrucción de la memoria histórica que permita el reconocimiento como semejantes, que comparten historias de vida y que permita la generación de alianzas solidarias. Igualmente, que estos espacios deben estar marcados por el sentido de comunidad y apropiación del espacio público y común a través de la generación de estrategias que permitan la satisfacción de las necesidades colectivas identificadas previamente en el diagnóstico comunitario participativo. Además, que se desarrolle procesos particularizados con las familias que presenten conflictos con otros núcleos familiares.
- Igualmente, se recomienda definir en conjunto con las familias el tipo de régimen de convivencia que desean establecer; máxime porque con la introducción del régimen de condominio se produce un bien financiado con recursos públicos sea regulado por el Derecho Privado, lo cual impide la intervención pública.
- Finalmente, es importante aclarar que la construcción de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos antecede la oficialización de la PNVAH, PLANOT, POT, lo cual impidió desarrollar un análisis desde esta perspectiva. Por consiguiente, se recomienda a futuras investigaciones abordar el estudio de estos condominios desde esta

mirada política, con el afán de identificar qué aspectos se integran o descartan en la atención de este tipo de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Bibliografía

Asamblea Legislativa. (1969). Ley N° 4374 Ley Nacional de Emergencia. Recuperado en:

<https://www.cne.go.cr/CEDO-CRID/pdf/spa/doc190/doc190-a.pdf>

Asamblea Legislativa. (1954). Ley N° 1788 Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. Recuperado en:

http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=32164&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1966). Ley N° 2760 Ley de Erradicación de Tugurios y defensa de Arrendatarios. Recuperado en:

https://www.cne.go.cr/cedo_dvd5/files/flash_content/pdf/spa/doc378/doc378contenido.pdf

Asamblea Legislativa. (1968). Ley N° 4240 Planificación Urbana. Recuperado en:

<http://extwprlegs1.fao.org/docs/pdf/cos82173.pdf>

Asamblea Legislativa. (1971). Ley N°4760 Creación del Instituto Mixto de Ayuda Social.

Recuperado en: <http://www.ucr.ac.cr/medios/documentos/2015/LEY-4760.pdf>

Asamblea Legislativa. (1986). Ley 7052 del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda. Recuperado en:

<http://www.secmca.org/LEGISLACION/CR/LSFNVCostaRica.pdf>

Asamblea Legislativa. (1990). *Ley N°7151 de autorización al Instituto Mixto de Ayuda Social para traspasar terrenos de su propiedad.* Recuperado en:

<http://www.imas.go.cr/sites/default/files/files/Ley%207151%20ley%20autorizacion%20I>

MAS%20traspasar%20terrenos%20propiedad.pdf

Asamblea Legislativa. (1999). *Ley n° 7933 reguladora de la propiedad en condominio*
Recuperado en:<http://198.49.74.82/~topocatcr/wp-content/uploads/2015/08/Ley-Reguladora-de-la-Propiedad-en-Condominio.pdf>

Asamblea Legislativa. (2011) *Ley N° 8957 Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, reforma Código Civil y Código de Familia*. Recuperado en:
http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?para_m1=NRTC&nValor1=1&nValor2=70954&nValor3=85962&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1970). *Ley N°7794 Código Municipal*. Recuperado en:
<http://www.tse.go.cr/pdf/normativa/codigomunicipal.pdf>

Acón Hernández, A. C., Coto Albán, S., Chavarría Mora, A. L., & Ulate Chávez, Y. (1987). *Análisis Administrativo del Programa de Vivienda Óscar, y perspectivas del Trabajador Social en la Administración de Proyectos de Vivienda de Interés Social*. (Tesis de grado) Escuela de Trabajo Social, Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Abadía, H; López, R y Umaña, K (1999). *"Construyamos una Ilusión" Las representaciones sociales de la participación en los procesos de autoconstrucción de vivienda desde la perspectiva de género*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Alarcón, A. (1991). *Las Luchas Sociales Por La vivienda en Los Guido*. (Tesis de posgrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Álvarez, M; Bustamante, E; Cubillo, A y Segura, M. (1989). *La Participación en los Programas de Vivienda en la Región Chorotega*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Arias, E; Bolaños, B y Oviedo, M. (1987). *Análisis del proceso burocrático en el sistema de Adjudicación de Viviendas de Interés Social IMAS-INVU*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Althusser, L. (1980). *Ideología y aparatos ideológicos de Estado: notas para una investigación*. México.

Arroyo Araya, Helga (2014) *Modelo Alternativo de Vivienda de Interés Social: Huella Pequeña*. (Tesis de pregrado) Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Araya, M y Monge, G. (2016). *El papel del Estado costarricense en el cumplimiento del derecho a la vivienda: análisis de la ruta en la adjudicación del bono familiar de vivienda para personas adultas mayores, durante el periodo del 2006 al 2014*. (Tesis de pregrado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Badilla, P y Cerdas, J (2013) *Movimientos pro vivienda en San José: una clientela movilizada (1980-1990)*. *Revista de Historia*.67. pp. 121-156. Disponible en: <http://www.revistas.una.ac.cr/index.php/historia/article/viewFile/5261/5073>

Barquero, A. (2011). *Política económica en Costa Rica: Un análisis en retrospectiva*. *Ciencias Económicas*, (1) (29), pp. 97-136. Recuperado en: <http://infofiscal.conare.ac.cr/index.php/repositorio/category/2bibliografiacomplementaria?download=83:barquero-a-2011-politica-economica-en-costa-rica-unanalisis-en-retrospectiva>

Banco *Interamericano de Desarrollo*. (2012). *Comunicados de prensa. Estudio del BID: América Latina y el Caribe encaran creciente déficit de vivienda*. Recuperado en: <http://www.iadb.org/es/noticias/comunicados-de-prensa/2012-05-14/deficit-de-viviendaen-america-latina-y-el-caribe,9978.html>

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2006). Acta de sesión JD-78-2006.

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2007). Acta de sesión JD-465-2007.

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2007). Acta de sesión JD- 43-2007

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2008). Acta de sesión JD-465-2008.

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2008). Carta dirigida al Instituto Mixto de Ayuda Social mediante el oficio GG-OF-0073-2008, con fecha del 11 de febrero del 2008.

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2008). Carta sobre los gastos de formalización del proyecto habitacional Los Olivos mediante el en el oficio DF-OF-1690-2008.

Banco Hipotecario de la Vivienda. (2008). Contrato de administración de recursos entre el Banco Hipotecario de la Vivienda y la Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá.

Banco Hipotecario de la Vivienda (2010) Carta dirigida a la Fundación Costa Rica mediante el oficio DF-OF-1059-2010.

Bruno, D (2011) La dialéctica histórica de Karl Marx: aproximaciones metodológicas para una teoría del colapso capitalista. *Hic Rhodus. Crisis capitalista, polémica y controversias*, (1) 75-86, Recuperado en: http://bibliotecavirtual.clacso.org.ar/Argentina/iigguba/20120628034903/1_7.pdf

Biglia, M Marsili, y Vallina, L (2008). *Metodología de intervención del Área Social del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (IVBA)- Plan Federal de Vivienda, Programa Construcción de Vivienda, operatoria llave en mano*. (Tesis de grado). Universidad de Buenos Aires, Argentina. Recuperado en: http://www.vivienda.mosp.gba.gov.ar/capacitacion/m_intervencion.pdf

Castells, M. (1976). *La Cuestión Urbana*. Siglo Veintiuno Editores. Recuperado en:

Castells, M. (1981). *Crisis urbana y cambio social*. Editorial Siglo XXI España Editores. México.

Castellón, J. (07 de julio de 2016). Comunicación personal.

Castro, Oliva; Cruz, Heidy; Chaves, Alba; Quesada, Z y Sánchez, V. (1984). *Características de las acciones realizadas por las organizaciones de los asentamientos nacidos por invasión del Área Metropolitana de San José en función de la adquisición de vivienda*. (Tesis de pregrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Castillo, S. (2007). Remplazarán precario con un condominio. *El Financiero*. Recuperado en: http://www.elfinancierocr.com/ef_archivo/2007/julio/15/economia1164973.html

Casas, J; Repullo, J y Donado, J. (2003). La encuesta como técnica de investigación. Elaboración de cuestionarios y tratamiento estadístico de los datos. *Aten Primaria*. 31 (8), pp.143-162. Recuperado en: <http://www.elsevier.es/es-revista-atencion-primaria-27-articulo-laencuesta-como-tecnica-investigacion--13047738>

Castro, E. (06 de setiembre del 2016). Comunicación personal.

Chamorro, I; Rodríguez, M. y Zúñiga, J. (1988). *Movimientos Urbanos Alrededor del Problema de la Vivienda en Liberia, Guanacaste*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Chaves, E y Alfaro L. (1990). *La Comisión Especial de Vivienda en el marco de la política de vivienda de interés social de la administración Arias-Sánchez (1986-1990)*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Chinchilla, S (19 de mayo). Gobierno construirá 76 torres para familias pobres en Cartago. *La Nación*. Recuperado en: http://www.nacion.com/nacional/Torres-condominio-pobresDuarco-Cocori_0_1561643925.html

Comisión de vivienda del Senado de la República de México. (2014). *Informe Correspondiente Al Tercer Año LXII Legislatura*. Recuperado en: http://repositorio.cepal.org/bitstream/handle/11362/37635/NP99_04.pdf?sequence=

Comisión Nacional de Emergencia. (2007). Informe del CNE mediante el oficio DPM-INF-537-2007.

Cunill, N. (2014). La intersectorialidad en las nuevas políticas sociales Un acercamiento analítico-conceptual. Recuperado en: <http://www.scielo.org.mx/pdf/gpp/v23n1/v23n1a1.pdf>

Delgado, L. (2009). Las políticas públicas. El ciclo de las políticas públicas. Clases de políticas públicas. Eficacia, legalidad y control. Indicadores de gestión. ISBN: 978-84-7788-549-8. Recuperada en: <http://pagina.jccm.es/ear/descarga/A2T3.pdf>

Díaz, J y Nuñez, M (2007). *Políticas urbanas, verticalización y densificación*. Recuperado en: <http://hdl.handle.net/2117/88068>

Donaire, J. (22 de setiembre del 2016). Comunicación personal.

Engels, F. (1976). El problema de la vivienda. Madrid: Editorial Akal.

Faleiros, V. (1980) La Política Social en el Estado Capitalista. Cortes Editorial.

Faleiros, V. (2000). Las Funciones de la política Social en el capitalismo. En E. Borgianni, & C. Montaña (*Servicio Social Crítico hacia la construcción del nuevo proyecto ético-político profesional*). Sao Pablo, Brasil: Editorial Cortez.

Fantova, F (2014) Políticas intersectoriales y coordinación intersectorial en política social. En: *Diseño de políticas sociales. Fundamentos, estructuras y propuestas*. (pp.357-368) España. Recuperado en: <http://fantova.net/?p=1359>

Flórez, G y Salazar, S. (2009). El Trabajo social en el contexto neoliberal y su incidencia en las alternativas de acción política desde una nueva institucionalidad. Recuperado en: <http://www.ts.ucr.ac.cr/binarios/congresos/reg/slets/slets-019-181.pdf>

Franceschi, H. (1995). Trayectoria Socio-Política del Movimiento Comunal en Costa Rica. Universidad de Costa Rica, Sede San Ramón. Recuperado en: <http://www.ts.ucr.ac.cr/binarios/congresos/reg/slets/slets-019-181.pdf>

Fernández, A. (1995). Crisis, ajuste y pobreza en Centroamérica (1980-1992). Recuperado en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2937530.pdf>

Fundación Promotora de Vivienda (2009) Informe de Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano de Costa Rica en el 2009. Recuperado en: [http://www.fuprovi.org/files/pdf/informe-anual-situacion-vivienda-2009-fuprovi\(1\).pdf](http://www.fuprovi.org/files/pdf/informe-anual-situacion-vivienda-2009-fuprovi(1).pdf)

Fundación Promotora de Vivienda (2012) Informe Nacional de Vivienda y Desarrollo urbano. Recuperado en: <http://www.fuprovi.org/files/pdf/situacion-de-la-vivienda-y-desarrollourbano-en-costa-rica-2012-ii-parte.pdf>

Fundación Promotora de Vivienda (2013) Informe Nacional de Vivienda y Desarrollo Urbano. Recuperado en: <http://www.fuprovi.org/files/pdf/situacion-de-la-vivienda-y-desarrollourbano-en-costa-rica-2013.pdf>

Fundación Promotora de Vivienda (2014) Informe Nacional de Vivienda: Investigación Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2013. Recuperado en: <http://www.fuprovi.org/files/pdf/situacion-de-la-vivienda-y-desarrollo-urbano-en-costarica-2013.pdf>

Fundación Promotora de Vivienda. (2015). VI Balance 2014. Entorno del Sector Vivienda y Urbanismo. Recuperado en: <http://www.fuprovi.org/files/pdf/vi-balance-2014.pdf>

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2010). Carta de la Oficina de Administración de Proyectos (PMO) dirigida a la empresa constructora.

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2007). Concurso Privado para la contratación de una empresa (persona jurídica), consultora o constructora para la realización de la Línea 1: Diseño, trámite de permisos y construcción del Condominio Horizontal-Vertical denominado Los Olivos y Línea 2: Diseño, trámite de permisos y construcción de viviendas y de obras faltantes de infraestructura de la zona residencial de la Urbanización 25 de Julio.

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2008). Concurso Privado para la contratación de una empresa constructora (persona jurídica) o consultora para la construcción del Condominio las Mandarinas y el anexo Pliego de Condiciones

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2008). Contratación de Ejecución de obra determinada suscrito entre la Fundación para la Vivienda y el Consorcio Molina Arce.

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2008). Perfil Técnico del proyecto habitacional Las Mandarinas.

Fundación para la Vivienda Rural Costa Rica-Canadá. (2008). Perfil Ejecutivo del proyecto habitacional Las Mandarinas.

Gago, P. (2009). Reflexiones sobre el derecho a la vivienda en el Ecuador: Una revisión desde la realidad urbana y el derecho a la ciudad. En: *Secciones urbanas: origen y contexto en*

América Latina. (pp.137-153). Ecuador: FLACSO. Recuperado en: http://www.flacsoandes.edu.ec/sites/default/files/agora/files/1218665587.ponencia_final_de_pablo_gago_2.pdf

Gálvez, A (2002) La revisión bibliográfica: usos y utilidades. *Matronas Profesión.* (10) 25-31. Recuperado de: <http://www.index-f.com/campus/ebe/ebe2/revisión-bibliografica.pdf>

Garza, G. (1988). Modo de producción y urbanización. En E.Kingman *Las ciudades en la transición al capitalismo.* (pp.47-86). Ecuador: CIUDAD. Recuperado en: <http://www.flacsoandes.edu.ec/libros/digital/48383.pdf>

Garro, G. (2008). Incidencia de las políticas sociales en el área de salud, trabajo, educación y vivienda que se dirigen a las personas de la Reserva Indígena Huetar de Quitirrisí. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Granados, H. (08 de noviembre del 2016). Comunicación personal.

González, G. (2009). Gestión de los asentamientos informales: un asunto de política pública. (Tesis de grado). Universidad Nacional de Colombia, Colombia. Recuperado en:

González, L, Peláez, A, Pérez, L, Rodríguez, J, Ramírez, S y Vázquez, A. (2000). *Entrevista.* Recuperado en: http://www.bdigital.unal.edu.co/691/1/43746388_2009.pdf

Giraldo, M y Pérez, J. (2006). *Determinantes de la demanda de vivienda de interés social (VIS) en la ciudad de Medellín período 2001-2006.* (Tesis de pregrado). Universidad EAFIT, Colombia. Recuperado en: https://repository.eafit.edu.co/bitstream/handle/10784/570/Marcela_GiraldoOsorio_2006.pdf;sequence=1

Gutiérrez, J y Navarro, A. (1991). *Políticas de vivienda: conceptualización, análisis y perspectivas de los cuatrienios de gobierno Carazo, Monge y Arias, períodos 1978-1982; 1982-1986 y 1986-1990*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Harnecker, M. (1976). *Los conceptos elementales del materialismo histórico*. México: Siglo XXI Editores. Recuperado en: http://elsarbresdefahrenheit.net/documentos/obras/705/ficheros/Harnecker_Marta_Los_conceptos_elementales_del_materialismo_historico_completo_220pag.pdf

Harvey, D. (2004). *El “nuevo” imperialismo: acumulación por desposesión*. Recuperado en: <http://biblioteca.clacso.edu.ar/gsd/collect/clacso/index/assoc/D8555.dir/harvey.pdf>

Harvey, D. (2013). *Ciudades rebeldes. Del derecho a la ciudad a la revolución urbana*. España: Akal

Hernández, R; Fernández, C y Baptista, P. (2004), *Metodología de la Investigación*. Recuperado en: <https://juanherrera.files.wordpress.com/2008/05/investigacion-cualitativa.pdf>

Iamamoto, M. (1992). *Servicio Social y la división del trabajo*. Sao Paulo, Brasil: Editorial Cortez.

INEC (2011) *X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011-Resultados Generales*. Censo 2011. Recuperado en: http://www.cipacdh.org/pdf/Resultados_Generales_Censo_2011.pdf

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1983). *Reglamento de Construcciones*. Recuperado en: http://ec.europa.eu/agriculture/rur/leader2/dossier_p/es/dossier/chap7.pdf

Jordan, R y Martínez, R. (2009). Pobreza y precariedad urbana en América Latina y el Caribe. Situación actual y financiamiento de políticas y programas. CEPAL. Recuperado en: <http://publicaciones.caf.com/media/1137/39.pdf>

Konstantinov, F. (1975). *El materialismo histórico*. México, DF, México. Editorial Grijalbo.

Lessa, S. (2000). Lukács: El método y su fundamento ontológico. Sao Pablo, Brasil: Editora Cortez.

Lenin, V. (1918) *El Estado y la Revolución: la doctrina marxista del Estado y las tareas del proletariado en la revolución*. México. Editorial Grijalbo.

Lenin, V. (1975). *Acerca del Estado*. México, DF, México. Editorial Grijalbo.

Lefebvre, H (1971) *De lo rural a lo urbano*. Barcelona, España: Ediciones Península.

Lefebvre, H. (1972). *La revolución urbana*. Madrid, España: Ediciones Alianza.

Lefebvre, H. (1975). *El derecho a la ciudad*. Barcelona, España; Ediciones Península

Liberoff, J (2008) *Metodología para la intervención de asentamientos informales: un enfoque integral*. (Tesis de posgrado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

López, G. (2012). *Influencias del componente mejoramiento de vivienda en las condiciones de vida de las familias que recibieron el subsidio en la gerencia regional de Cartago, durante el primer semestre del año 2008*. (Tesis de Posgrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Marx, K y Engels, F (1977) *Manifiesto Comunista*. Madrid Editorial: Akal.

Martínez, T. (2009). *Nuevas tendencias de nuevas polis: del encuentro al flujo*. Costa Rica: Editorial Tecnológica de Costa Rica.

Martínez, T. (2015). *Treinta años de metamorfosis urbana territorial en el Valle Central*. Recuperado en: https://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/021/ordenamiento/Martinez_Uso_del_suelo_del_Valle_Central.pdf

Mendoza, I. (2010) Carta de las familias de las Mandarinas a la directora del FOSUVI con fecha del 1ero de junio del 2010.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2005). *Informe sobre la actualización de los asentamientos en precario y en tugurio en el Gran Área Metropolitana*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/precarios/Precario_Tugurio_GAM_Febrero_2005/Asentamientos_en_Precario_y_Tugurio_GAM_Febrero_2005.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2012) *Política Nacional de Viviendas y Asentamientos Humanos (2012-2030)*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_20132030.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2012). *Informe sobre la actualización de los asentamientos en precario y en tugurio en el Gran Área Metropolitana*. Recuperado en: http://www.mivah.go.cr/Documentos/precarios/Precario_Tugurio_GAM_Febrero_2005/Asentamientos_en_Precario_y_Tugurio_GAM_Febrero_2012.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2012) *Política y Plan Nacional de Ordenamiento Territorial PNOT – PLANOT*. Recuperado en: http://www.mivah.go.cr/Biblioteca_Politiclas_PNOT.shtml

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013) *Plan Nacional de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana 2013*. Recuperado en: http://www.mivah.go.cr/Biblioteca_PlanGAM.shtml

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2014). *Compendio de Estadísticas 2014*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/estadisticas/Compendio_2014/Compendio_Estadistico_2014_Presentacion.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos. (2002-2003) *Memoria Institucional (2002-2003)*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_200-2003.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos. (2006-2007). *Memoria Institucional (2006-2007)*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2006-2007.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2014-2015). *Memoria Institucional 2014-2015*. Recuperado en: https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Despacho/memorias/MEMORIA_2014-2015_MIVAH.pdf

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2002). Plan Nacional de Desarrollo 2002-2006. Recuperado en: <http://www.mideplan.go.cr/instrumentos/pndanteriores/767-plan-nacional-de-desarrollo-2002-2006>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2006). Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010. Recuperado en: <http://www.mideplan.go.cr/instrumentos/pndanteriores/319-el-plan-nacional-de-desarrollo-2006-2010>

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica. (2011). Plan Nacional de Desarrollo 2011-2014. Recuperado en: <http://www.mideplan.go.cr/instrumentos/pndanteriores/822-plan-nacional-de-desarrollo>.

Montaño, C. (2003). De las lógicas del Estado a las lógicas de la Sociedad Civil y del Mercado: Crítica al “tercer sector” y el nuevo trato a la “cuestión social”. En E. Borgianni, & C. Montaño, *La Política Social Hoy*, Sao Pablo, Brasil: Editorial Cortez.

Montaño, C. (2004). Hacia la construcción del Proyecto Ético-Político Profesional crítico. Recuperado en: <http://www.ts.ucr.ac.cr/binarios/congresos/reg/slets/slets-018-045.pdf>

Morales, M. (2002). *Opinión experta acerca del estado de Costa Rica en vivienda y desarrollo urbano*. En Noveno Informe sobre el Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible
Recuperado en: http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/009/Vivienda.pdf

Morgan, D. (2001). *Evaluación de la implementación de la Política de Interés Social a partir de 1986*. Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Molina, I y Palmer, S. (2002). *Historia Costa Rica*. San José, Costa Rica: Editorial Universidad de Costa Rica.

Mora, M y Solano, F. (1994) *Nuevas Tendencias del Desarrollo Urbano en Costa Rica: el caso del Área Metropolitana de San José*. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Morales, M. (22 de junio del 2016). Comunicación personal.

Monge, G. (20 de junio del 2017). Comunicación personal.

Municipalidad de San José. (2003). *Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José*.
Recuperado en:
https://www.msj.go.cr/SiteAssets/conozca_su_ciudad/expli_plan_regen_repob_sanjose.pdf

Maquet, P; Reynals, C; Bartiria, F; Almazán, C y Rodríguez, G. (2013). *Políticas alternativas de vivienda en América Latina y el Caribe*. Recuperado en:
<http://esp.habitants.org/content/download/215740/2752323/file/Pol%C3%ADticas%20alter>

[nativas%20de%20vivienda%20en%20Am%C3%A9rica%20Latina%20y%20El%20Caribe.pdf](#).

Muñoz, E. (2016). *Causas y consecuencias de las nuevas políticas de vivienda de interés social costarricenses*. (Tesis de pregrado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica.

Netto, J. (2003). Cinco notas a propósito de la “Cuestión Social”. En: Borgianni, & C. Montañó. *Servicio Social Crítico hacia la construcción del nuevo proyecto ético-político profesional*. Brasil: Editorial Cortez.

ONU-Hábitat. (1976). Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos. (Habitat I) y Declaración de Vancouver sobre Asentamientos Humanos. Recuperado en: http://www.hlrn.org/img/documents/Vancouver_Declaration_SP.pdf

ONU-Hábitat. (1996). Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos. (Habitat II) y Declaración de Estambul sobre Asentamientos Humanos. Recuperado en: ONU-Hábitat. (2000). Declaración del Milenio. Recuperado en: <http://www.un.org/spanish/milenio/ares552.pdf>

ONU-Hábitat. (2012). Conferencia de las Naciones Unidas sobre los asentamientos humanos. Recuperado en: <http://unhabitat.org/>

Pereira, P. (2003). Cuestión Social, Servicio Social y Derechos de Ciudadanía. En E. Borgianni, & C. Montañó (*Servicio Social Crítico hacia la construcción del nuevo proyecto ético-político profesional*). Sao Pablo, Brasil: Editorial Cortez.

Pérez, T y Castellano, C. (2008). Lo irregular, lo espontáneo y lo público en la marginalidad urbana. Asentamientos urbanos precarios de la ciudad de Maracaibo. En: *Revista de Artes y*

Humanidades UNICA. (22), pp. 94 – 116. Recuperado en:
<http://www.redalyc.org/html/1701/170118859006/>

Pujol, R y Pérez. E. (2012). Impacto de la planificación regional de la Gran Área Metropolitana sobre el crecimiento urbano y el mercado inmobiliario. En: Programa Estado de la Nación (Decimotavo Informe Estado De La Nación En Desarrollo Humano Sostenible), pp.3-19. Recuperado en:
http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/018/Pujol-R-y-Perez-E-2012-Impacto-de-la-planificacion-regional-de-la-Gran-Area-Metropolitana-sobre-el-crecimiento-urbano-y-el-mercado-inmobiliario.pdf

Pérez-Pérez, A. (2016). El diseño de la vivienda de interés social. La satisfacción de las necesidades y expectativas del usuario. *Revista de Arquitectura*, 18(1), 67-75. doi: 10.14718/RevArq.2016.18.1.7. Recuperado en:
http://www.redalyc.org/jatsRepo/1251/125146891007/125146891007_visior_jats.pdf

Pérez, A y Reinoza, M. (2011). El educador y la familia disfuncional. En: *Revista Educere*. 15 (22), pp.11-20. Recuperado en: <http://www.scielo.org.co/pdf/jusju/v10n1/v10n1a02.pdf>

Poulantzas, N. (1979). *Estado, Poder y Socialismo*. México: Editorial Siglo Veintiuno.

Posas, M. (2000). Crisis económica, ajuste estructural y desajuste social. En Coordinación Educativa y Cultural Centroamericana. (*Historia del istmo centroamericano*), pp. 443-510. Recuperado en:
http://memoriacentroamericana.ihnca.edu.ni/uploads/media/historia_istmo_tomo2.pdf

Poveda, L. (1994). *Feminismo y cambio social: el caso de las mujeres dirigentes en la lucha por vivienda en Costa Rica*. (Tesis de Posgrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Pontes, R. (2003). Mediación Categoría fundamental para el trabajo del Asistente Social. En E. Borgianni, & C. Montaña. (*Servicio Social Crítico hacia la construcción del nuevo proyecto ético-político profesional*). Sao Pablo, Brasil: Editorial Cortez.

Presidencia. (19 mayo, 2016). INVU revoluciona concepto de vivienda, construirá modelo exitoso de Ciudad Compacta en Cartago. Recuperado de:<http://presidencia.go.cr/comunicados/2016/05/invu-revoluciona-concepto-de-viviendaconstruira-modelo-exitoso-de-ciudad-compacta-en-cartago/>

Presidencia. (26 de enero). INVU declara de interés social Proyecto Residencial Finca Boschini. Recuperado en: <http://presidencia.go.cr/comunicados/2016/01/invu-declara-de-interessocial-proyecto-residencial-finca-boschini/>

Programa Estado de la Nación. (2005). Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. (Undécimo). Recuperado en: <http://estadonacion.or.cr/index-en/informex-iestado-nacion>

Programa Estado de la Nación. (2009). Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible. (Decimoquinto). Recuperado en: <http://estadonacion.or.cr/index-en/informexv-estado-nacion>

Programa Estado de la Nación. (2015). *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*.(Vigésimo primero) Recuperado en: <http://www.estadonacion.or.cr/21/assets/en-21-cap-6-en-2015.pdf>

Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos, (s.f) *Ciudades del mundo: estado actual y perspectivas futuras*. Disponible: http://www.unhabitat.org/mediacentre/sowckit2006_7.asp

Pujol, R; Pérez, E y Sánchez, L (2009) Hacia un cambio en la oferta de vivienda en la GAM: una exploración desde los grandes desafíos planteados por la demanda potencial de vivienda de la región. En Programa Estado de la Nación (*Decimoquinto Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*), pp.1-60. Recuperado en: [http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/015/Pujol et al 2009.pdf](http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/015/Pujol_et_al_2009.pdf)

Quesada, Y. (2011). Desarrollos condominales y prehorizontalidad en Costa Rica, problemática jurídica y soluciones. (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, Costa Rica. Recuperado en:<http://ijj.ucr.ac.cr/wp-content/uploads/bsk-pdf-manager/2017/06/Desarrolloscondominales-y-prehorizontalidad-en-Costa-Rica.pdf>

Quintana, A. (2007). Metodología de Investigación Científica Cualitativa. En Quintana, A. y Montgomery, W. *Psicología: Tópicos de actualidad*. (pp.47-84). Perú: UNMSM.

Quirós, A. (08 de noviembre 2016). Comunicación personal.

Ramírez, L. (22 de setiembre del 2016). Comunicación personal.

Roa, S. (2012). Estrategias espaciales en la provisión de vivienda estatal popular en un contexto neoliberal. El caso de la periferia bogotana. *Bulletin de l'Institut français d'études andines*.41 (3), 417-439. Disponible en: <http://www.redalyc.org/pdf/126/12626367010.pdf>

Rodríguez, M y Montero, E (2014) *Informe de Diagnóstico y Propuesta de Atención Erradicación de Precarios en Costa Rica*. FINANVIVIENDA.

Rodulfo, M. B. y Boselli, T. (2014). Dilemas y desafíos de la política habitacional argentina desde un enfoque de derechos. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, 7(14), 218-241. Recuperado en: <http://revistas.javeriana.edu.co/index.php/cvyu/article/download/11171/9767>.

Román, J. (2013). *La incidencia de las políticas públicas de vivienda en la conformación socio Espacial del área metropolitana de San José. Los casos de los cuadros de Goicochea, Rincón Grande de Pavas y Los Guido de Desamparados en el periodo 1980-2000*. (Tesis de Posgrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Román, J. (06 de octubre del 2017). Comunicación personal.

Román, J. (18 de junio del 2017). Comunicación personal.

Rovira, J. (1987). *Costa Rica en los años '80*. San José, Costa Rica: Editorial Porvenir

Ríos, S (2008) El Derecho a la Vivienda y las Declaraciones Constitucionales. *Revista INVI*, 23 (62) pp. 127-147. Recuperado en: <http://www.redalyc.org/pdf/258/25806206.pdf>

Ruiz, J. (06 de setiembre del 2016). Comunicación personal.

Sabatini, C (2006) Pobreza, Políticas Públicas y Políticas Sociales. Revista Mad. No.15. Septiembre 2006. Departamento de Antropología. Universidad de Chile Obtenido en: <http://www.revistamad.uchile.cl/15/satriano.pdf>

Sauma, P y Trejos, J. (1982). *Gasto público en servicios sociales básicos en América Latina y el Caribe: Costa Rica*. Recuperado en: <https://www.cepal.org/publicaciones/xml/8/4648/costarica.pdf>

Sánchez, L. (2014). *Mercado de la tierra y vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica. Vigésimo primer informe estado de la nación en desarrollo humano sostenible*. Recuperado en: http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/021/ordenamiento/Sanchez_Mercado_de_tierra_y_vivienda.pdf.

Sandoval, C. (2002). *Investigación cualitativa*. Recuperado en: <https://panel.inkuba.com/sites/2/archivos/manual%20colombia%20cualitativo.pdf>

Salazar, J. (2001). ¿Expansión o densificación? reflexiones en torno al caso Bogotá. *Bitácora Urbano Territorial*. (5), pp. 21-35. Recuperado en: <http://www.redalyc.org/pdf/748/74800505.pdf>

Sepúlveda, R y Fernández, R. (2006). *Un análisis crítico de las políticas nacionales de vivienda en América Latina*, San José. Centro Cooperativo Sueco.

Sin autor (2013). Carta Mundial por el Derecho a la Ciudad. Cuadernos Geográficos. (52). Pp.368-380. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/comocitar.oa?id=17128112016>

Torres, T. (2009). El hábitat popular en la ciudad (no) Globalizada. En: Brand, P (*La ciudad Latinoamericana en el Siglo XXI: globalización, neoliberalismo, planeación.*) Medellín: Universidad Nacional de Colombia.

Topalov, C. (1979). *Urbanización Capitalista: Algunos elementos para su análisis.* Recuperado en:
http://www.institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercados/Documentos_Cursos/Urbanizacion_Capitalista-Topalov_Christian-1979.pdf

Ulibarri, E; González, C; Valverde, A; Gutiérrez, R; Pujol, R y Solano, J. (2005). Vivienda y Asentamientos en Precario en la GAM. En *Programa Estado de la Nación*. Recuperado en: http://estadonacion.or.cr/files/biblioteca_virtual/011/vivivenda_y_asentamientos_en_precario_en_la_gam.pdf.

Ureña, F. (29 de mayo del 2017). Comunicación personal.

Valverde, J. (1987). *Elementos para la comprensión de la política estatal de vivienda en Costa Rica: El caso de la Administración Carazo Odio.* (Tesis de posgrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Vargas, M. (2014). *Políticas regionales de planificación urbana: relaciones interinstitucionales de coordinación y su incidencia en el rechazo del plan PRUGAM. (2004-2010).* (Tesis de grado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Vega, L. (27 de mayo del 2017). Comunicación personal.

Vega, L y Valerio, J. (2002). *Análisis del crecimiento urbano del Área Metropolitana de San José*. (Tesis de posgrado). Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica.

Vergel, T. (2010). Asentamientos precarios. Una aproximación para su mejoramiento integral y prevención DEARQ. *Revista de Arquitectura*. (6). pp. 64-81. Recuperado de: <http://www.redalyc.org/pdf/3416/341630315008.pdf>

Anexos



UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

**VICERRECTORÍA DE INVESTIGACIÓN
COMITÉ ÉTICO CIENTIFICO**

Teléfonos:(506) 2511-4201 Telefax: (506) 2224-9367

TRABAJO SOCIAL

FÓRMULA DE CONSENTIMIENTO INFORMADO

(Para ser sujeto de investigación)

¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario.

Código (o número) de proyecto: _____

Nombre del Investigador Principal: Dayanne Cruz Muñoz

Nombre del participante: _____

- A. PROPÓSITO DEL PROYECTO:** Esta investigación tiene como objetivo analizar los factores que colocan a la vivienda vertical como una opción de interés social, y conocer las valoraciones que hacen las personas que han recibido solución habitacional vertical en el Gran Área Metropolitana.
- B. ¿QUÉ SE HARÁ?:** La participación activa de las personas es fundamental para la presente investigación. De manera que, se desarrollaran actividades que permitan que las personas participen, de acuerdo con sus posibilidades y con las circunstanciales contextuales. El objetivo principal es conocer la percepción de las personas sobre el proyecto habitacional, y sus repercusiones positivas o negativas que se derivan del mismo. La información que se derive del proceso, será **ESTRICTAMENTE** confidencial.
- C. RIESGOS:** La participación en este estudio puede significar cierta molestia para usted por lo siguiente dependiendo de las respuestas puede que la entrevista y en las actividades grupales, las cuales pueden tener una duración aproximada de una hora y media. Si sufriera un daño como consecuencia de la realización de este estudio, la investigadora participante realizará una referencia al profesional apropiado para que se le brinde el tratamiento necesario para su total recuperación.

- D. BENEFICIOS:** Como resultado de su participación en este estudio, el beneficio que obtendrá será un insumo académico que les permita como comunidad solicitar a las entidades correspondientes acciones que les permita mejorar la calidad de vida.
- E.** Antes de dar su autorización para este estudio usted debe haber hablado con Dayanne Cruz Muñoz y ella debe haber contestado satisfactoriamente todas sus preguntas. Si quisiera más información más adelante, puedo obtenerla llamando a Dayanne Cruz Muñoz al teléfono 87753864 en el horario 8:00 a.m a 8:00 p.m.
- Además, puede consultar sobre los derechos de los Sujetos Participantes en Proyectos de Investigación al CONIS –Consejo Nacional de Salud del Ministerio de Salud, teléfonos 2233-3594, 2223-0333, extensión 292, de lunes a viernes de 8 a.m. a 4 p.m. Cualquier consulta adicional puede comunicarse a la Vicerrectoría de Investigación de la Universidad de Costa Rica a los teléfonos 2511-4201 ó 2511-5839, de lunes a viernes de 8 a.m. a 5 p.m.
- F.** Recibirá una copia de esta fórmula firmada para mi uso personal.
- G.** Su participación en este estudio es voluntaria. Tiene el derecho de negarse a participar o a discontinuar su participación en cualquier momento, sin que esta decisión afecte la calidad de la atención médica (o de otra índole) que requiere.
- H.** Su participación en este estudio es confidencial, los resultados podrían aparecer en una publicación científica o ser divulgados en una reunión científica, pero de una manera anónima.
- I.** No perderá ningún derecho legal por firmar este documento.

CONSENTIMIENTO

He leído o se me ha leído, toda la información descrita en esta fórmula, antes de firmarla. Se me ha brindado la oportunidad de hacer preguntas y éstas han sido contestadas en forma adecuada. Por lo tanto, accedo a participar como sujeto de investigación en este estudio

Nombre, cédula y firma del sujeto (niños mayores de 12 años y adultos) fecha

Nombre, cédula y firma del testigo fecha

Nombre, cédula y firma del Investigador que solicita el consentimiento fecha

Nombre, cédula y firma del padre/madre/representante legal (menores de edad) fecha

Comité Ético Científico _____
Universidad de Costa Rica _____

NUEVA VERSIÓN FCI – APROBADO EN SESION DEL COMITÉ ÉTICO CIENTÍFICO (CEC) NO. 149 REALIZADA EL 4 DE JUNIO DE 2008.

CELM-Form.Consent-Inform

Anexo N°2. Guía de revisión documental (Legislación y normativa).

Nombre: _____

Fecha de promulgación: _____

Propósitos con que fue creado: _____

Breve descripción del proceso de discusión y promulgación: _____

¿Contempla fuentes de financiamiento?

¿Cuáles son las instituciones encargadas de aplicarla?

Cuadro de análisis

Artículos de interés	Análisis

Conclusiones: _____

Anexo N°3. Guía de análisis documental (políticas nacionales de interés).

Nombre: _____

Periodo de vigencia: _____

Propósitos con que fue creado: _____

Breve descripción del proceso de creación: _____

¿Contempla fuentes de financiamiento? _____

¿Cuáles son las instituciones encargadas de aplicarla? _____

Cuadro de análisis

Descripción	Análisis

Conclusiones: _____

Anexo N°4. Guía de revisión de expedientes sociales.

Instrumento

Fecha de entrevista: _____

Expedientes Sociales

Proceso de captación, asignación, formalización de la vivienda

I. Tipo de asentamiento en condición de precario: _____

Tiempo de vivir en asentamiento: _____

Número de filial: _____

II. Características generales del grupo familiar:

2.1. Cantidad de miembros: _____ Cantidad de PME: _____ Cantidad de PAM: _____

2.2. Tipo de jefatura: _____

2.3. Presencia de persona en condición de discapacidad: _____ Tipo de condición: _____

III. Características socioeconómicas del grupo familiar:

Persona	Nacionalidad	Edades	Estado Civil	Ocupación/Profesión	Nivel educativo
Jefatura					

3.1. Nivel de ingresos del grupo familiar: _____

IV. Características de la vivienda:

4.1. Características generales de la vivienda:

Hacinamiento: _____ Tugurio: _____ Otra: _____

4.2. Marque con una X los aposentos que se encuentran en la vivienda:

Comedor: _____

Cuarto de Pilas: _____

Sala: _____

Baño y letrina: _____

Sala-Comedor: _____ Habitaciones: _____ ¿Cuántas? _____
Patio: _____ Cocina: _____
Servicios básicos: Agua _____ Electricidad _____ Otra: _____

Clasificó: Si: _____ No: _____

Anexo N°5 Guía de entrevista semiestructurada.

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Muy buenos días, tardes, me presenté como Dayanne Cruz Muñoz, estudiante de Trabajo Social. Actualmente me encuentro realizando el trabajo final de graduación para optar por el grado de Licenciatura, titulado como “¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario”. La delimitación temporal de la investigación abarca el periodo de la década de los ochentas hasta la actualidad.

Objetivo de la entrevista: La presente entrevista tiene como propósito reconstruir el proceso de asignación y formalización del proyecto habitacional de interés social construido bajo la modalidad vertical. Cabe destacar que la información que usted brinde será utilizada únicamente con fines académicos.

Nombre de la persona entrevistada: _____.

Profesión y cargo que desempeña: _____.

Institución a la que representa: _____.

Día en que se realiza la entrevista: _____.

Preguntas:

1. Conoce usted, ¿Cuáles fueron los factores que influyeron en la definición del Condominio Las Mandarinas como solución habitacional para las familias provenientes de asentamientos en condición de precario?

2. Es de su conocimiento, ¿Cuáles fueron las estrategias que se utilizaron para involucrar a las familias en el proceso de asignación de vivienda vertical?
3. En su opinión, ¿Cuáles necesidades logró resolver la solución de vivienda vertical que ofrece el Condominio Las Mandarinas?
4. Conoce usted, ¿Si esta instancia participó en otros procesos de asignación de vivienda vertical previo a la construcción de este Condominio?
5. Conoce usted, ¿Cuál fue la participación de la Fundación Costa Rica-Canadá posterior a la entrega de la vivienda vertical en el Condominio Las Mandarinas a las familias que provienen de asentamientos en condición de precario?

Participación de la Fundación Costa Rica-Canadá en el proceso de asignación de vivienda vertical: En la actualidad.

6. Desde su perspectiva, ¿Existen diferencias entre el proceso de asignación de vivienda horizontal y el vertical? ¿Cuáles?
7. En su opinión, ¿Cuáles son los principales aspectos económicos, políticos y sociales que inciden en la definición de las políticas habitacionales en Costa Rica?
8. Desde su perspectiva, ¿Cuáles son los principales ciertos y/o desaciertos que presenta la legislación vigente asociada con los procesos de solución de vivienda?
9. En su opinión, ¿Cuáles son los principales factores económicos, políticos y sociales que promueven como soluciones habitacionales las modalidades verticales, particularmente aquellas dirigidas para las familias provenientes de asentamientos en condición de precario?
10. En la actualidad, ¿La Fundación de Costa Rica- Canadá se encuentra participando en un proceso de asignación de vivienda vertical? ¿En cuáles proyectos habitacionales? (Si contesta negativamente pasar a la pregunta 11)
11. Conoce usted, ¿Cuál es el estado actual de cada proyecto habitacional bajo la modalidad vertical como solución de vivienda para familias en condición de precario?
12. En su opinión, ¿Cuáles son los principales factores que provocan que la Fundación Costa Rica-Canadá se abstenga de participar en los procesos de asignación de vivienda vertical?
13. Desde su perspectiva, ¿La vivienda vertical se constituye en una solución habitacional que reúne las condiciones habitacionales adecuadas y acordes con las necesidades que presentan las familias que provienen de los asentamientos en condición de precario?
14. Conoce usted, ¿Cómo aborda la Fundación Costa Rica-Canadá el desarraigo cultural que se desprende de las familias que son reubicadas de los asentamientos en condición de precario y son colocadas en infraestructuras verticales?
15. A partir de su experiencia, ¿Cuáles son las soluciones de vivienda que cuentan con mayor aceptación por parte de las familias que reciben la vivienda?

Anexo N°6. Guía de entrevista semiestructurada.

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Muy buenos días, tardes, me presentó como Dayanne Cruz Muñoz, estudiante de Trabajo Social. Actualmente me encuentro realizando el trabajo final de graduación para optar por el grado de Licenciatura, titulado como “*¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario.*” La delimitación temporal de la investigación abarca el periodo de la década de los ochentas hasta la actualidad.

Objetivo de la entrevista: La presente entrevista pretende reconstruir las acciones emprendidas por el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos tendientes hacia la verticalización y densificación, principalmente los esquemas residenciales bajo la modalidad vertical.

Nombre de la persona entrevistada: _____.

Profesión y cargo que desempeña: _____.

Institución a la que representa: _____.

Fecha de la entrevista: _____.

Preguntas

Experiencias de proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical en la década de los ochentas: (Opcional, sólo si es del INVU)

- 1) Conoce usted el desarrollo habitacional en la década de los ochentas construidos por el INVU, ¿Porque decidió el INVU construir estas soluciones habitacionales bajo este esquema constructivo?
- 2) En su opinión, ¿Cómo se desarrolló este proceso constructivo en la década de los ochentas? ¿A qué tipo de población iba dirigida? ¿Qué objetivos se trazaron?
- 3) Desde su conocimiento, ¿Por qué se desestimó desde el Estado este tipo de construcciones verticales?
- 4) En cuanto al Plan de Desarrollo Urbano para la Gran Área Metropolitana (GAM), oficializado en 1982, ¿Cuál fue el proceso de formulación? ¿Cuáles objetivos se

trazaron? ¿Qué limitaciones enfrentó este plan? ¿Cuáles factores han mediado para evitar que se actualice este Plan?

- 5) En 2005 se creó el ABC Bono Vertical como una opción de financiamiento de vivienda. Hasta el momento, ¿Cuáles han sido los resultados obtenidos, en términos de cantidad de bonos familiares de vivienda otorgados y soluciones habitacionales construidas?
- 6) En 2006, se reformó el artículo 59 de la Ley 7052, ¿Cuáles han sido los resultados obtenidos, en términos de cantidad de bonos familiares de vivienda otorgados y soluciones habitacionales construidas?
- 7) En 2011, se promulgó la ley N° 8957 “Creación de un bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación, ¿Cuáles han sido los resultados obtenidos, en términos de cantidad de bonos familiares de vivienda otorgados y soluciones habitacionales construidas?
- 8) ¿Con la oficialización de la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030) y su Plan de Acción (PNVAH) que acciones han generado el INVU en materia de erradicación de precarios en el GAM? (vivienda vertical)
- 9) Conoce usted, ¿Con la oficialización de la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (2012-2040) que acciones han generado el INVU en materia de erradicación de precarios en el GAM? (vivienda vertical)
- 10) Es de su conocimiento, ¿Cómo se formuló el Plan Regional de Ordenamiento territorial de la Gran Área? ¿Cómo se concibió la verticalización y la densificación?
- 11) En la actualidad, conoce usted, ¿Cuáles son los principales factores que posicionan a la vivienda vertical como una opción habitacional?
- 12) En la actualidad, ¿Cuáles proyectos habitacionales bajo la modalidad de vertical impulsa el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo?
- 13) Conoce usted, ¿Cuál es el proceso de asignación de vivienda vertical que realiza el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, en cuánto a su diseño de la solución, participación de la comunidad, coordinación interinstitucional, entrega de la vivienda, entre otros? (Condominio Las Mandarinas y Los Olivos)
- 14) Considera usted, ¿Qué los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical se constituyen en una respuesta acorde a las necesidades sociales y culturales de las familias que provienen de asentamientos en condición de precario?
- 15) En su opinión, ¿Cuáles son los alcances de la vivienda vertical que se constituye en una solución habitacional para familias que provienen de asentamientos en condición de precario?

16) Desde su perspectiva profesional, ¿Cuáles son las limitaciones que presenta la vivienda vertical como opción habitacional para familias que provienen de asentamientos en condición de precario?

17) En su opinión, ¿Cuáles son los principales obstáculos que ha enfrentado el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismos en el proceso de asignación de vivienda vertical?

Anexo 7. Guía de entrevista semiestructurada..

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Muy buenos días, tardes, me presentó como Dayanne Cruz Muñoz, estudiante de Trabajo Social. Actualmente me encuentro realizando el trabajo final de graduación para optar por el grado de Licenciatura, titulado como “*¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario.*” La delimitación temporal de la investigación abarca el periodo de la década de los ochentas hasta la actualidad.

Objetivo de la entrevista: La presente entrevista pretende reconstruir las acciones emprendidas por el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos tendientes hacia la verticalización y densificación, principalmente los esquemas residenciales bajo la modalidad vertical.

Nombre de la persona entrevistada: _____.

Profesión y cargo que desempeña: _____.

Institución a la que representa: _____.

Fecha de la entrevista: _____.

Preguntas

1 En el periodo presidencial de Pacheco de la Espriella (2002-2006), ¿Cómo analizó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos el modelo de desarrollo urbano en el Gran Área Metropolitana? ¿Qué conclusiones y acciones se derivaron de dicho análisis?

2. En ese periodo presidencial, en el PND se estableció como prioridad la formulación del Plan Nacional de Desarrollo Urbano. ¿Cuál fue el proceso de formulación de este Plan

Nacional de Desarrollo Urbano? ¿Qué objetivos en materia de vivienda se establecieron desde el Plan en mención?

3. Conoce usted, ¿Cómo se formuló el Programa de Regeneración y Repoblamiento de San José? ¿Cuáles eran los objetivos? ¿Qué acciones se desprendieron de este Programa? ¿Qué resultados se obtuvieron?

4. Es de su conocimiento, ¿Cuántos de proyectos de alta densidad en mediana altura se construyeron durante el periodo presidencial Pacheco de la Espriella? ¿Cuáles fueron los resultados que se obtuvieron con los proyectos pilotos de densificación de mediana altura?

5. Conoce usted, ¿Cómo se formuló el Programa ABC Vivienda en 2005? ¿Cuáles eran los objetivos? ¿Qué acciones se desprendieron de este Programa? ¿Qué resultados se obtuvieron?

6. Es de su conocimiento ¿Cuáles acciones tendientes hacia la renovación y regeneración de las ciudades se desarrollaron en este periodo presidencial?

7. Conoce usted, ¿En el periodo presidencial Pacheco de la Espriella se generaron acciones para atender asentamientos en condición de precario en el GAM vinculados con la densificación y verticalización?

8. En el periodo presidencial de Arias Sánchez, ¿Cómo analizó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos el modelo de desarrollo urbano en el Gran Área Metropolitana? ¿Qué conclusiones y acciones se derivaron de dicho análisis?

9. Durante el periodo presidencial Arias Sánchez, se constituyó el Sector Social y Lucha contra la Pobreza, ¿En qué medida este cambio de perspectiva sectorial transformó las acciones tendientes a la atención de los asentamientos en condición de precario?

10. En el periodo presidencial Arias Sánchez, ¿Se desarrollaron acciones tendientes hacia la verticalización y densificación? ¿Qué tipo de acciones? ¿Qué resultados se obtuvieron? ¿Alguna de esas acciones se encaminaron hacia la atención de los asentamientos en condición de precario en el GAM?

11. En el periodo presidencial Chinchilla Miranda, ¿Cómo analizó el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos el modelo de desarrollo urbano en el Gran Área Metropolitana? ¿Qué conclusiones y acciones se derivaron de dicho análisis?

12. Es de su conocimiento, ¿Desde el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos se concibió a la vivienda vertical como una opción habitacional dirigida para las familias ubicadas en los asentamientos en condición de precario?

13. Durante este periodo presidencial, ¿Por qué se promulgó la ley que creó el bono para segunda vivienda familiar que autoriza el subsidio del bono familiar en primera y segunda edificación?

14. Es de su conocimiento, ¿Cómo se formuló la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (2013-2030) y su Plan de Acción (PNVAH)? ¿Cómo se concebía a la vivienda vertical?

15. Conoce usted, ¿Cómo se formuló la Política Nacional de Ordenamiento Territorial (2012-2040)? ¿Qué tipo de ordenamiento territorial para el GAM se planteó?

16. Es de su conocimiento, ¿Cómo se formuló el Plan Regional de Ordenamiento territorial de la Gran Área? ¿Cómo se concibió la verticalización y la densificación?

17. En su opinión, ¿Las acciones generadas por el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos han sido suficientes para alcanzar en el largo plazo una ciudad compacta?

Anexo N°8. Guía de observación no participante

Objetivo: Observar las características físico-espaciales, infraestructurales, ambientales, sociales y económicas que se desarrollan dentro del proyecto habitacional y alrededor del mismo.

Aspectos por observar	Detalles
Características físico-espaciales de la comunidad en la que se ubica el proyecto habitacional	
Características infraestructurales del proyecto habitacional	
Condiciones infraestructurales del proyecto habitacional (en pésimo, regular o buen estado)	
Presencia y estado de áreas comunes	
Presencia de actividades económicas que se desarrollan en el proyecto habitacional	
Dinámica social que se desarrolla en el proyecto habitacional	

**Características ambientales del entorno
donde se ubica el proyecto habitacional.**

Anexo N°9. Guía de entrevista semiestructurada..

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Muy buenos días, tardes, me presentó como Dayanne Cruz Muñoz, estudiante de Trabajo Social. Actualmente me encuentro realizando el trabajo final de graduación para optar por el grado de Licenciatura, titulado como “*¿Hacia la verticalización de la política de vivienda?. Los casos de los Condominios Horizontal-Vertical Las Mandarinas y Los Olivos ubicados en el Gran Área Metropolitana como respuesta a la demanda de vivienda proveniente de asentamientos en condición de tugurio y precario.*”

Objetivo de Entrevista: Esta entrevista está dirigida a informantes claves personas que viven en el Condominio “*Las Mandarinas*” en Los Guidos, de Desamparados y en “*Los Olivos*” en Los Hatillos en San José, y tiene como propósito conocer sus experiencias y/o opiniones respecto al proyecto de vivienda que se desarrolló en este lugar. Las respuestas que se obtengan se utilizarán únicamente para fines académicos.

Nombre de la persona entrevistada: _____ Edad: _____

Tiempo de vivir en el Condominio: _____

Día en que se realiza la entrevista: _____

I. Proceso de solución de vivienda

1. Previo a la solución de vivienda, ¿Dónde vivía?
2. ¿Cuánto tiempo usted y su familia debieron esperar para recibir la vivienda?
3. Recuerda usted, ¿Cómo se dio el proceso para recibir la vivienda?
4. Previo a la entrega de la vivienda, ¿De qué forma las instituciones que construyeron el proyecto habitacional involucraron a las familias?
5. ¿Había una organización o asociación comunal que liderará el proceso?
6. En ese momento, cuando su solicitud fue aprobada para recibir un bono familiar de vivienda, ¿Le consultaron sobre qué tipo de vivienda usted y su familia deseaban? ¿Le ofrecieron otras alternativas?

II. Asignada la solución de vivienda

7. Cuando usted y su familia recibieron la llave de su casa, ¿En algún momento la institución realizó un proceso conjunto para definir reglas de convivencia con las personas que viven en el proyecto habitacional?
8. Actualmente, ¿Cómo se organiza la comunidad? ¿Existe alguna figura de organización comunal?
9. Si pudiera cambiar algo al proyecto habitacional ¿Que cambiaría o mejoraría?
10. ¿Cómo ha sido la convivencia con el resto de familias en el proyecto habitacional?
11. En su opinión, ¿Se encontraba preparada/o para vivir en un proyecto habitacional como este?
12. ¿Considera usted que el proyecto habitacional se adecua a sus necesidades familiares, de trabajo, de educación, entre otras?
13. ¿Qué es lo que más le gusta de vivir aquí? Y ¿Qué es lo que menos le gusta de vivir aquí?
14. En el tiempo en que usted ha vivido en este lugar ¿Ha observado que ha cambiado las condiciones de infraestructura del Condominio?
15. Después de la entrega de la llave de la vivienda, ¿han recibido algún tipo de acompañamiento de instituciones como el MIVAH, INVU, IMAS, FONABE, entre otras para mejorar sus condiciones de vivienda?

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
ESCUELA DE TRABAJO SOCIAL

Muy buenos días, tardes, mi nombre es Dayanne Cruz Muñoz, estudiante de Trabajo Social, y estoy realizando una investigación para optar por el grado de Licenciatura, el cual se titula "Los proyectos habitacionales bajo la modalidad vertical de interés social ubicados en el Gran Área Metropolitana: ¿Respuesta a la demanda de acceso a la vivienda digna para las familias que provienen de asentamientos en condición de precario?". El objetivo de esta encuesta es conocer su percepción sobre la vivienda que recibieron. La información que usted brinde será utilizada únicamente con fines académicos.

Fecha: _____

Nombre completo: _____

A que se dedica: _____

Nacionalidad: _____

Numero de
casa: _____

Preguntas.

Marque con una X la opción correcta.

1. ¿Dónde vivía antes de la entrega de esta vivienda?:

Casa Alquilada: _____ En un precario: _____ En otro lugar. ¿Donde?: _____

2. ¿Hace cuánto tiempo vive en esta casa?:

Menos de 1 año: _____ Entre 1 a 3 años: _____ Entre 3 a 5 años: _____ Más de 5 años: _____

3. ¿Alguna vez vivió en vivienda vertical? Si: _____ No: _____ ¿Donde?: _____

4. ¿Cuántas personas que viven en la casa?: _____

5. ¿Es usted dueño/a de la casa?: Si: _____ No: _____ En caso de respuesta negativa pasar a la pregunta 6 y 7.

6. ¿Quién es la o el dueño de la casa?: _____

7. ¿Hace cuánto tiempo alquila esta vivienda?

Menos de 1 año: _____ Entre 1 a 3 años: _____ Entre 3 a 5 años: _____ Más de 5 años: _____

8. Marque con una X los aposentos que se encuentran en su casa:

Comedor: _____

Cuarto de Pilas: _____

Sala: _____

Baño y letrina: _____

Sala-Comedor: _____

Habitaciones: _____ ¿Cuántas? _____

Patio: _____

9. Marque con una X la (s) casilla (s) que usted considere responden a la pregunta.

La vivienda cuenta con

Una ventilación: Buena: _____ Irregular: _____ Mala: _____

Una iluminación: Buena: _____ Irregular: _____ Mala: _____

Brinda seguridad: Buena: _____ Irregular: _____ Mala: _____

Brinda privacidad Buena: _____ Irregular: _____ Mala: _____

10. Marque con una equis la casilla que usted considera representa su grado de satisfacción, siendo 1 sumamente insatisfecha y 10 sumamente satisfecha.

Luego de la entrega de la casa, yo estoy/siento...

- Satisfecha con la vivienda

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- Que mejoró mi vida y la de mi familia.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

- Que la vivienda se adecuó a las necesidades de mi familia.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10