UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

Diagnóstico de conflictividad en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados: Requerimientos de espacios tangibles e intangibles para la mediación.

Trabajo Final de investigación aplicada sometida a la consideración
De la comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Arquitectura
para optar al grado de
Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social

ROY LEÓN RODRÍGUEZ

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica.

2022

Dedicatoria

Dedico con gran amor este trabajo a mi esposa por ser lo mejor de mi vida que estuvo siempre para darme ánimo y gallardía, a mi hija por su brillantez y constantes preguntas que me ayudaron a seguir con entusiasmo, a mi hijo por su gran inteligencia y serenidad que me fortaleció con sus abrazos, así como a mi madre, padre, hermanos y hermana. Con gran recuerdo también dedico este trabajo a mi Hermana Carolina quien falleció sin poder molestarme una vez más diciéndome: será que al fin terminó la tesis...

Agradecimientos

Agradezco a mi tutor Dr. Manuel Morales director de vivienda y asentamientos humanos del Ministerio de Vivienda de Costa Rica por su confianza, empuje y respeto brindado, a la directora de Posgrado de arquitectura Dannia por encaminarme, entusiasmarme y no perder la fe en mi persona, a mis lectores la Dra. Marcela Moreno Decana de la Facultad de Derecho de la UCR por haberme señalado la ruta, a Luis Duran profesor, investigador y amigo Antropólogo a quien admiro, al Profesor y Mario Villalta gran humano y profesional que siempre me brindo aliento, refuerzos y ayuda, al profesor Daniel Morgan exdirector de la escuela de Arquitectura por ser el artífice de esta beta de conocimiento para científicos sociales enamorados del desarrollo local, el espacio y las transformaciones del Antropoceno; y a mis compañeros de carrera Mario Leiva Arquitecto consultor y al arquitecto Oscar López director de urbanismo de la Municipalidad de Cartago; así como a profesores como Roy Allan Jimenez Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica que estuvieron siempre para apoyar, discutir y cocrear.

"Este trabajo final de investigación aplicada fue aceptado por la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Arquitectura de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar al grado y titulo de Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social"

Mag. Dania Chavarría Núñez
Representante del Sistema de Estudios de Posgrado

Dr. Manuel Morales Alpizar
Profesor Guía

Dra. Marcela Moreno Bujan
Lectora

M.Sc. Luis Duran Segura
Lector

Mag. Bryan Vargas Vargas
Representante Dirección de Posgrado

Roy León Rodriguez
Sustentante

Contenidos

Dedicatoria……ii

Agradecimientos……..iii

Hoja de aprobación ……iv

Contenidos.……..v

Resumen…….....vii

Lista de Figuras……...…...viii

Abreviaciones…….....xii

Introducción……...1

Estado de la Cuestión……3

Justificación…….....9

Aproximaciones teóricas…….....17

Capítulo 1 | La experiencia vecinal…….23

1.1 Origen……24

1.2 Problema……...28

1.3 Objeto de Investigación acción Participante……29

1.4 Objetivos……...31

1.5 Metodología……..32

Capítulo 2 | El desarrollo del proceso de intervención y diagnóstico.40

2.1 Primera etapa: Caracterización …….....41

2.2 Segunda etapa: estructura urbana……..54

2.3 Tercera etapa: El condominio Río Damas……61

Capítulo 3 | Ruta estratégica para el fortalecimiento de la acción organizativa y mejora física del condominio……..86

3.1 Síntesis Diagnóstica……...87

3.2 Ruta de Resolución Participativa……...89

3.3 Talleres participativos…….....90

3.4 Aprendizajes y Potenciales cambios vecinales……102

Consideraciones finales……...103

Bibliografía …….….....109

Anexos ……..114

Resumen

Este documento se desprende de una investigación realizada por el Laboratorio de Ciudad y Territorio de la Universidad de Costa Rica (LACITE), precisamente del Capítulo Especial para el Informe Nacional sobre la Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano (2019) presentado a la Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI); dicho estudio exploró, mediante una metodología cualitativa, el condominio de interés social a fin de comprender ¿qué consideraciones se deberían tener en cuenta para su implementación idónea, así como para su consolidación? Tal como figura dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) a partir de tres casos de estudio ubicados en el Cantón de Desamparados de la Provincia de San José, Costa Rica.

Por lo cual se retoma la investigación aplicada al caso del Condominio de interés social llamado Rio Damas en el cantón de Desamparados, como parte de un proceso participativo para reencausar temas de convivencia, así como evitar el desentendimiento de los inquilinos y propietarios ante el alcance de una orden sanitaria interpuesta por el Ministerio de Salud al inmueble, misma que venía con un potencial de desalojo, justamente por las condiciones históricas de deterioro físico, social y ambiental del inmueble.

El estudio realiza una revisión general del contexto urbano y social para incorporar a la discusión de lo arquitectónico la necesidad de vincular lo tangible con lo intangible mediante metodologías participativas y propuestas de resolución alterna de conflictos, que lograran incidir en la mejora física y social del condominio.

Abstract

This document emerges from an investigation carried out by the City and Territory Laboratory of the University of Costa Rica (LACITE), precisely from the Special Chapter for the National Report on the Situation of Housing and Urban Development (2019) presented to the Fundación Promotora para la vivienda (FUPROVI); Said study explored, through a qualitative methodology, the condominium of social interest in order to understand what considerations should be taken into account for its ideal implementation, as well as for its consolidation? As it appears within the National Financial System for Housing (SFNV) based on three case studies located in the Canton of Desamparados in the Province of San José, Costa Rica.

Therefore, the investigation applied to the case of the Condominium of social interest called Rio Damas in the canton of Desamparados is resumed, as part of a participatory process to redirect issues of coexistence, as well as to avoid the misunderstanding of tenants and owners before the scope of a sanitary order filed by the Ministry of Health against the property, which came with the potential for eviction, precisely due to the historical conditions of physical, social, and environmental deterioration of the property.

The study carries out a general review of the urban and social context to incorporate into the architectural discussion the need to link the tangible with the intangible through participatory methodologies and alternative conflict resolution proposals, which will influence the physical and social improvement of the condominium. .

Lista de Figuras

Figura 1: Escenarios cotidianos…….. 33

Figura 2: Modelo SAS, Tomado de Guía para la Investigación Colaborativa y la Movilización Social…… 36

Figura 3: Síntesis metodológica. ……...……..36

Figura 4. Diagrama de trabajo……...……..39

Figura 5. Área de estudio…… 41

Figura 6. Extensión Territorial por Distritos……42

Figura 7. Iglesia católica central vista al este…….. 43

Figura 8. Línea de tiempo producción de la escena urbana…… 43

Figura 9. Collage de inundaciones en el cantón……. 45

Figura 10. Mancha urbana de la GAM…….49

Figura 11. Sector económico ocupado por la población del cantón…… 49

Figura 12. Historia de Desamparados…….. 50

Figura 13. Población Distribuida por grupo de edad……51

Figura 14. Indicadores del cantón…… 52

Figura 15. Indicadores del cantón…… 52

Figura 16. Patrones de uso del suelo Desamparados…….54

Figura 17. Continuidades…… 55

Figura 18. Contaminación de cuenca……...56

Figura 19. Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia San José, cantón Desamparados……..56

Figura 20. Contraste de precios habitacionales en Desamparados……. 57

Figura 21. Ciudad 15 minutos…… 58

Figura 22. Equipamientos……... 59

Figura 23. Fuente: Dirección de Proyección de Servicios de Salud, Área de Análisis y Proyección de Servicios de Salud……60

Figura. 24. Diagrama de planta Condominio Río Damas……... 61

Figura 25. Línea de tiempo con datos de entrevistas……...65

Figura 26. Problemas desencadenantes…….. 66

Figura 27. Actores relevantes…… 69

Figura 28. Convivencia ……...71

Figura 29. Biodiversidad…… 72

Figura 30. Salud……. 72

Figura 31. Educación……...73

Figura 32. Trabajo…….. 74

Figura 33. Seguridad ……...75

Figura 34. Recreación……..76

Figura 35. Deporte……...76

Figura 36. Organización Comunal……...77

Figura 37. Festejos……...78

Figura 38. Relación espacio/conflicto…….80

Figura 39. Plano Río Damas……81

Figura 40. Corte vertical de torre, Condominio Río Damas……82

Figura 41. Síntesis Diagnostica……...87

Figura 42. Voces……..88

Figura 43. Ruta de resolución participativa…….89

Figura 44. Aprendizajes…….102

Lista de Abreviaciones

PNVAH: Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos

PNDU: Plan Nacional de Desarrollo Urbano

GAM: Gran Área Metropolitana

INEC: Instituto Nacional de Estadísticas y Censos

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos

SFNV: Sistema Financiero Nacional de Vivienda

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

SAS Sistema de Análisis Social

FUPROVI: Fundación Promotora de la Vivienda

LACITE: Laboratorio de Ciudad y Territorio de la Universidad de Costa Rica

UNIVERSIDAD DE COSTA RICA

SEP Sistema de Estudios de Posgrado

Autorización para digitalización y comunicación pública de Trabajos Finales de Graduación del Sistema de Estudios de Posgrado en el Repositorio Institucional de la Universidad de Costa Rica.

Yo, Roy Ernesto León Rodríguez, con cédula de identidad 603030884, en mi condición de autor del TFG titulado Diagnóstico de conflictividad en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados: Requerimientos de espacios tangibles e intangibles para la mediación.

Autorizo a la Universidad de Costa Rica para digitalizar y hacer divulgación pública de forma gratuita de dicho TFG a través del Repositorio Institucional u otro medio electrónico, para ser puesto a disposición del público según lo que establezca el Sistema de Estudios de Posgrado. **SI** [x] **NO** *[ ]

***En caso de la negativa favor indicar el tiempo de restricción: _____ año (s).**

Este Trabajo Final de Graduación será publicado en formato PDF, o en el formato que en el momento se establezca, de tal forma que el acceso al mismo sea libre, con el fin de permitir la consulta e impresión, pero no su modificación.

Manifiesto que mi Trabajo Final de Graduación fue debidamente subido al sistema digital Kerwá y su contenido corresponde al documento original que sirvió para la obtención de mi título, y que su información no infringe ni violenta ningún derecho a terceros. El TFG además cuenta con el visto bueno de mi Director (a) de Tesis o Tutor (a) y cumplió con lo establecido en la revisión del Formato por parte del Sistema de Estudios de Posgrado.

Roy León Rodríguez

FIRMA ESTUDIANTE

Nota: El presente documento constituye una declaración jurada, cuyos alcances aseguran a la Universidad, que su contenido sea tomado como cierto. Su importancia radica en que permite abreviar procedimientos administrativos, y al mismo tiempo genera una responsabilidad legal para que quien declare contrario a la verdad de lo que manifiesta, puede como consecuencia, enfrentar un proceso penal por delito de perjurio, tipificado en el artículo 318 de nuestro Código Penal. Lo anterior implica que el estudiante se vea forzado a realizar su mayor esfuerzo para que no sólo incluya información veraz en la Licencia de Publicación, sino que también realice diligentemente la gestión de subir el documento correcto en la plataforma digital Kerwá.

Introducción

Durante las últimas décadas el modelo horizontal de asentamientos humanos de interés social ha sufrido distintas presiones políticas, económicas y de modelos constructivos, ante todo por la necesidad de ocupar y aprovechar menos área para proveer más soluciones de vivienda a una creciente población, principalmente en los centros y ciudades del país.

Lo anterior ha influido directamente en la construcción de un paradigma de transformación y uso del espacio en alta densidad contrapuesto al modelo tradicional de casas y lotes en horizontal. Con la intención de maximizar utilidades en un suelo urbano provisto de servicios, al integrar a la distribución del espacio de proyectos habitacionales, zonas mixtas y conjuntos, con distintas funciones, que representan las actividades humanas -como comercio, trabajo, habitación, ocio, recreación; entre otras- concentradas en un solo volumen físico,

Este nuevo paradigma de condominio de interés social trae consigo la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio (7933), así como la propia institucionalidad estatal que regula la figura jurídica de copropiedad. Este tipo de normativas acarrea un impacto social que puede rastrearse en el discurso popular con la negativa o resistencia de muchas familias tradicionales, ante el paso de vida horizontal y de espacio propio, al de una convivencia con espacios comunes, reglas específicas y arquitectura en vertical.

La tendencia hacia modelos de hábitat verticales se contempla, según Morales (2019) en:

> […] políticas y planes como la Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos (PNVAH) 2013-2030 y el Plan Nacional de Desarrollo Urbano (PNDU), y como las autoridades del Sector vivienda y Asentamientos Humanos (SVAH) han impulsado un fomento al desarrollo de vivienda en mayor densidad.

En Costa Rica el papel de resguardo habitacional para apoyar familias de escasos recursos, y clase media, recae principalmente en las autoridades del sector vivienda. Hecho que se constituye en un baluarte del desarrollo social costarricense, al consolidar una plataforma sólida que sigue impulsando el desarrollo de vivienda en el país.

En este intento por fortalecer la atención a cada vez más familias se ha impulsado la solución de vivienda en mayor densidad; a fin de alcanzar oportunidades de uso del suelo urbano a menor costo, principalmente en lo que se conoce como el Gran Área Metropolitana (GAM), área que se configura como una mancha urbana que se acrecienta día con día.

Dicha mancha urbana genera gran presión sobre el suelo urbanizable, con efectos en las políticas municipales ante su regulación, acto que provoca una confrontación entre el voraz mercado inmobiliario y las políticas institucionales que procuran equilibrar la balanza y ofrecer oportunidades de vida digna a personas y cientos de familias -que poseen capacidades de pago limitadas o nulas- atendiéndolas mediante proyectos de vivienda- .

En este punto es importante mencionar que existe una reducida cantidad de literatura sobre el tema tanto a nivel nacional como internacional. Por lo tanto, es necesario encauzar más acciones desde todo tipo de metodología de investigación para producir más y mejor información que sea útil para la toma de decisiones en un corto y largo plazo; pues esta posibilita la toma de previsiones para la mejora en la gestión de la cotidianidad y la resolución alterna de conflictos, propios de la figura del condominio de interés social en Costa Rica.

Estado de la cuestión

En Costa Rica el modelo individualista contemporáneo (principalmente en las urbes) ha roto con el concepto tradicional de comunidad y barrio, tanto en los centros como en los subcentros y en las periferias. Como oportunidad de negocio, muchos inmobiliarios ofrecen el condominio privado como una figura de prestigio (principalmente por las amenidades y complejos de seguridad que venden), mientras que por el contrario los condominios de interés social, por sus bajos presupuestos y reducidas áreas de residencia, se han visualizado con categorías menos prestigiosas.

Junto con la carga simbólica que se menciona anteriormente, el condominio de interés social al ser una oferta "rígida" representa una transición difícil, y hasta dolorosa, para familias provenientes de contextos carentes de normas y regulaciones específicas para la convivencia.

A pesar de esto, existen algunos esfuerzos puntuales de entidades autorizadas que han incorporado modelos más cálidos y humanos con procesos educativos previos, así como de capacitación para la vida en condominio. Aun así, quedan por fuera muchas posibilidades como la participación en el diseño, el deseo de ser parte de la solución arquitectónica, la instauración de modelos de mediación y resolución de conflictos, entre otras aristas que procuren una mejora en búsqueda de fortalecer elementos para una vida digna y placentera.

Dicha transición, mencionada anteriormente, propicia una relación directa entre espacio simbólico urbano y los procesos de identidad; a manera de ejemplo, Sergi Varela (1996) establece tres dimensiones que respaldan la afirmación sobre la existencia de una identidad social urbana, estas son: dimensión territorial, dimensión temporal y dimensión psicosocial. Para el interés de la presente investigación se trabajará con la de dimensión psicosocial, Firey (1974) lo expone de la siguiente forma: Si consideramos que cada

pueblo tiene su propia imagen, la afiliación a una determinada categoría urbana puede también derivar en un conjunto de auto y hetero atribuciones internas que configuren un carácter especial o distintivo a los miembros asociados a esta categoría, es decir, que doten de un cierto tipo de "personalidad" a los sujetos como característica diferencial respecto a los otros grupos (Lalli, 1988; 1992). Paralelamente, un determinado entorno urbano puede diferenciarse de los otros en función de la calidad de las relaciones sociales percibidas por sus habitantes (Reid y Aguilar, 1991), en función de la calidad de vida que representa (Francis, 1983) o en función del estatus o prestigio social conferido a sus habitantes. (Firey, 1974, citado por Varela 1997).

Dicha imagen y estatus ha catalizado cada vez más los procesos de urbanización, conjugando categorías sociales y prejuicios asociados al territorio y sus habitantes; hecho que contrasta directamente con las soluciones habitacionales, por la capacidad de carga, servicios, oferta de trabajo, cercanía a instituciones públicas de primer orden (salud y educación), así como recreación y ocio; atribuidos a la zona en la que se construye la solución habitacional.

Lo anterior genera, a su vez, un proceso de segregación social y exclusión del uso del suelo principalmente por la especulación inmobiliaria y la falta de planificación territorial que reduce las posibilidades de articular soluciones en sitio.

Ante este entramado de complejidades, la densificación ha sacado partida y logrando acercar a las poblaciones más vulnerables y excluidas a formatos de vivienda en condominio de interés social en vertical utilizando, en varios casos, modos más sensibles por generar mayor conectividad a la ciudad.

A manera de ejemplo, para el caso de interés del presente documento, el desarrollo inmobiliario, según el V Censo Nacional de Vivienda del INEC (2012), presenta a San José como el principal foco de construcción, ya que de 70 mil viviendas en condominio alrededor de todo el país un 55% se ubica en San José, puntualmente los cantones que tienen más casas, apartamentos y apartamentos en condominios son el Cantón Central, Desamparados y Escazú.

Siendo así, la tendencia de crecimiento urbano prosigue, para el año 2021 San José continúa como uno de los lugares con mayor tramitación de áreas de construcción, ante el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA), con 388.419 metros cuadrados, según datos de la Cámara Costarricense de la Construcción en su Informe Económico de noviembre del año 2021, donde se puede observar que la mayor cantidad de metros cuadrados a los cuales se les dio curso, durante los primeros once meses de 2021, corresponden al sector vivienda, representando el 52.4% del total gestionado, donde vivienda unifamiliar representó el 47.5% del total tramitado, mientras que condominios el 4.9%.

El siguiente tipo de edificación con mayor presencia corresponde al sector comercio, que representó el 20.2% del total tramitado. En este sentido, según el CFIA, Desamparados presenta una tasa de crecimiento de construcción dinámica con 157.030 metros cuadrados desarrollados en el 2014, 24.4784 metros cuadrados en el 2015 y 136.156 metros cuadrados para el 2016.

Esta constante expansión urbana genera en el cantón diversos tipos de presiones, entre los que resalta una mayor incomprensión del sistema sobre diversidad de hábitat y sus requerimientos particulares, el cual contrasta directamente con las regulaciones de ley que emplazan a una localidad cada vez más compleja socialmente.

Independientemente del formato -interés social o privado - o la zona -alta plusvalía o residual- en la que se edifiquen soluciones de vivienda en condominio -horizontal o vertical- estas continúan siendo regidas por la misma Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y su correspondiente reglamento.

Esta ley debe lidiar con la variabilidad de escenarios constructivos y de solución residencial en cuanto a forma y fondo se refiere; por lo mismo se encuentra complementada con una serie de instrumentos jurídicos provenientes de otras instituciones estatales como Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, Colegio de Ingenieros y Arquitectos, Secretaría Técnica Nacional Ambiental, Ministerio de Salud, entre otros, que actúan como garantes del cumplimiento de aspectos de seguridad social, ambiental, sanitaria, de ordenamiento territorial, así como de planes municipales.

Morales (2019) entiende el condominio de interés social de la siguiente manera:

El Proyecto de Modificación al Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio[1] define al condominio habitacional de interés social como todo aquel que vaya a ser financiado total o parcialmente con fondos del SFNV (Sistema Financiero Nacional de Vivienda) y que haya sido expresamente declarado como tal por el BANHVI (Banco Nacional Hipotecario de la Vivienda). En su artículo 40 BIS, plantea que en los CIS que sean financiados con fondos del SFNV, el reglamento de condominio y administración debe acatar la normativa vigente y los lineamientos que emiten el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) o el Banco Hipotecario para la Vivienda (BANHVI) con respecto a la convivencia y organización, cuyo cumplimiento es verificado por el Registro Nacional.

Se señala en este proyecto, entre otros aspectos, que la normativa vigente carece de ciertas regulaciones específicas necesarias para promover la creación de condominios

[1] Decreto Ejecutivo No.32303-MIVAH-MEIC-TUR.

verticales destinados a vivienda de interés social (VIS) que garanticen un uso eficiente de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y tomen en consideración las particularidades de las familias beneficiarias. El artículo 39 establece que, 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 que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio. (Ley 7933, 1999, art.39)

A pesar de lo antes expuesto, en la evaluación de este se puede notar que las modificaciones realizadas se han centrado en aspectos meramente tangibles como la cantidad de espacios de estacionamiento, casetas de vigilancia, permisos de construcción, áreas de zona verde, entre otros, dejando por fuera aspectos intangibles como previsiones y efectos sociales de convivencia importantes. Coincidimos con Miranda cuando señala (…) Habría que flexibilizar un poco el tema a nivel de la Ley de condominios, ya que está hecha para proyectos de clase media y alta, no para proyectos de interés social (Miranda, 2018).

“Las propuestas de modificación referidas son de carácter puntual, y se quedan cortas de cara al patrón de incremento de proyectos planteados en esta modalidad” (Morales: 2019)

-así lo reseña en su investigación para el capítulo especial del Informe Nacional Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano 2019 entregado a la Fundación Promotora para la Vivienda-.

“La normativa en materia de convivencia muchas veces no es completamente abarcativa de las vicisitudes y características propias de la misma sustancia que pretende normar, y ese esfuerzo jurídico plantea una serie de retos de organización social previos,

de los cuales se carece para la mayoría de soluciones en condominio, queda muy endeble la noción de vida, desde un paso de propiedad individual tradicional, a la interacción requerida para comprender lo colectivo y cómo se regulan usos, accesos y recursos que por norma son irrenunciables como deberes. En dicho sentido, todos son responsables de todo, de la puerta de su finca filial hacia afuera, pero además también de lo que sucede de la puerta hacia adentro" (FUPROVI: 2019).

Todo esto, entre otros factores, implica formas de organización participativas, delegativas, representativas y rotativas, a las cuales muchas familias no están acostumbradas.[2] Esto requiere con frecuencia que emerjan liderazgos positivos en el conjunto vecinal, pero también capacidades administrativas, dedicación de tiempo y recursos (humanos y materiales) a su gestión".

Según Morales (2004): La interacción para efectos de administrar el conjunto y asegurar un estándar mínimo de calidad físico espacial y social, va a exigir un grado de comunicación y articulación mayor a la que existía antes entre los residentes. Por ende, las normas de conducta esperadas, tanto en áreas privativas como comunes, pasarán a ser objeto de acuerdos y regulación (Morales:2004)

Aunado a la regulación establecida por ley, el presente trabajo responde a la articulación de aprendizajes desde el ejercicio profesional de la Antropología y la aplicación de contenidos especializados de la Maestría Profesional en Vivienda y Equipamiento Social, por lo que utiliza ambos conocimientos para fraguarse en un esquema de trabajo que formula la importancia de la aplicación de disciplinas sociales en la generación de insumos que conceptualicen esquemas metodológicos que posibiliten la

[2] De acuerdo con la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, los órganos fundamentales destinados a organizar y administrar el condominio son la Asamblea de Condóminos y la Administración. El reglamento de condominio y administración representa el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio de acuerdo con las características de cada condominio; es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio.

comprensión del fenómeno de conflictividad en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados, ubicado en San José de Costa Rica.

Reconocer estos antecedentes, y el contexto en el que los mismos se han desenvuelto, es indispensable para repensar esquemas más integrales que permitan humanizar las soluciones de vivienda en una dialéctica que permita intercomunicar aspectos técnicos, políticos, económicos, arquitectónicos, sociales, jurídicos y, en general, de hábitat. Todo ello a fin de robustecer principalmente el derecho a una vida digna, instrumentada a partir de la comprensión de la realidad cotidiana y sus requerimientos culturales en la implementación de la figura de condominio de interés social.

Justificación

La historia de los asentamientos de interés social en Costa Rica se encuentra supeditada a las decisiones políticas de turno, a las concepciones de desarrollo dominantes y a los intereses locales. Muchas veces esto incide negativamente en la forma y en el fondo de las soluciones urbanas planteadas ante problemas inmediatos.

Por años, las soluciones de vivienda no engranaron modelos participativos en la planificación urbana con los habitantes, quienes han sido en muchos casos invisibilizados y vagamente incorporados al sistema, debido a que no existe asignación de responsabilidades integrales a las instituciones encargadas (y cuando la hay, los efectos positivos y requerimientos colaterales de las obras se diluyen, pierden su potencial con el tiempo), ante la falta de modelos de acompañamiento, seguimiento y evaluación sobre convivencia, satisfacción y la calidad de la solución en términos sociales.

En el último estudio del Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica: "Proyecto Pensar en Costa Rica"[3] (2021), en su apartado Sector Vivienda y Asentamientos Humanos, hace hincapié exclusivamente a temas cuantitativos, financieros, políticos y de construcción sostenible; dejando por fuera los temas sustantivos y cualitativos. De esta forma, el modelo de definición de obras de edificación para soluciones habitacionales de interés social que ha sido utilizado durante años resulta limitado, pues no determina un rubro presupuestario para la investigación y la gestión arquitectónica ni social ni mucho menos para modelos de mediación de conflictos o capacitación requerida en términos de convivencia. Carencia que se evidencia en la construcción de obras sin carisma, sin significado social y sin apego local, como resultado en muchos casos, a largo plazo se da la falta de interés, la ausencia de mantenimiento y el deterioro paulatino del inmueble.

De esta forma Costa Rica vive a la esperade que el gobierno, mediante chispa de interés, programe o planifique atención a sectores históricamente vulnerables o que la empresa privada visualice una oportunidad de negocio al incorporar nuevos formatos -principalmente arquitectónicos para soluciones de vivienda-, o explore nuevas metodologías desde sus propias limitaciones logísticas y técnicas. Esta es la realidad para muchos sectores que existen y están inventariados por el Estado bajo categorías como precarios, zonas marginales, tugurios o áreas de interés estatal.

Al respecto, la lógica de atención es reducida, orientada solo a atender lo que los técnicos perciben, dentro de sus alcances presupuestarios, ante una mirada focalizada al plano constructivo y económico, apartándose de la necesaria relación entre lo ético y lo estético dentro de la formulación espacial, situación que deja a la deriva, en la mayoría

[3] El Proyecto "Pensar en Costa Rica" presenta recomendaciones de planificación estratégica en materias de competencia de este Colegio Profesional, las cuales se deben aplicar en atención a los mejores criterios técnicos y profesionales que busquen el beneficio de la sociedad costarricense.

de los casos, proyectos de gran envergadura física y social. Falta generar espacios socialmente válidos, -diseñados para la toma de postura comunal ante uno u otro escenario local-; sin embargo, existe una negativa a proponerlo siquiera, decisión que afecta el ejercicio ciudadano de construcción de hábitat

El panorama al aunar la pandemia por el COVID-19 y sus efectos se complica aún más; de hecho, históricamente el país ha tenido que pasar por la justificación de inversión social, basada en indicadores cuantitativos y de alcance regional, al perder de vista la necesidad de propiciar nuevas metodologías de intervención que potencien las iniciativas tanto estatales como comunales y así alcanzar nuevos indicadores de satisfacción.

Es indispensable incorporar porcentajes presupuestarios destinados a la construcción de nuevas metodologías de atención y comprensión del fenómeno social y arquitectónico, estrategia que acarrearía necesariamente una adecuación de los antiguos modelos de inversión económica y de política social.

En dicha línea se han venido presentando distintas propuestas desde la Universidad de Costa Rica -tradicionalmente desde la Escuela de Arquitectura y más recientemente de la escuela de ingeniería Civil- que según la misma Universidad cuentan con el visto bueno de la presidencia para la reconstrucción de la Costa Rica post pandemia y que apuntan a fortalecer la construcción de obra pública y de viviendas de interés social, como soluciones para enfrentar la crisis a partir de alianzas público-privadas que además deben incrementarse ante la carencia de recursos estatales.

Montero (2020) menciona que el estudio de la Escuela de Ingeniería Civil plantea el eje de construcción con varios temas de gran envergadura, en el que se destaca el de vivienda de interés social con un empuje significativo dirigido a desarrollos en condominios.

La propuesta se enfoca en fortalecer y acelerar la iniciativa del Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), el Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA) y el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) denominada “Vivienda Inclusiva Sostenible 4x1”. Esta consiste en la identificación de lotes pequeños y casas que hayan cumplido su vida útil, dentro de los cascos urbanos de las ciudades, donde pequeñas y medianas empresas diseñen y desarrollen proyectos residenciales de condominio vertical de pequeña escala; según Montero (2020).

Sus objetivos principales son los siguientes: 1) Presentar una alternativa que permita aprovechar mejor la infraestructura y repoblar la ciudad. 2) Dar mayor accesibilidad a las familias de escasos recursos a terrenos con buena ubicación. 3) Generar opciones de empleo para trabajadores de la industria de la construcción, así como para profesionales y empresas de ingeniería y arquitectura. 4) Contribuir con los esfuerzos del plan de reactivación económica del país.

Esta intención de crecimiento contrasta con algunos vacíos identificados en el tema de condominios de interés social, específicamente porque la justificación común es la de activación económica desde la óptica constructiva, ejercida mediante políticas de vivienda desde los técnicos, para asegurar la dotación de soluciones de vivienda, perdiendo de vista el componente participativo del diseño arquitectónico, los emplazamientos geográficos de población, las metodologías requeridas para la resolución de conflictos y las propuestas de convivencia.

Al respecto, Miranda (2018) encuentra que hay vacíos no solamente en la perspectiva de comprensión del fenómeno de los condominios de interés social sino también en la producción de investigaciones al respecto; ya que estas en los últimos años, a nivel nacional, enfatizan en el repaso por la política de vivienda sin identificar el

contexto y los hitos que inciden directamente en las razones por las que el país se encamina en la búsqueda del régimen de condominio como una opción de vivienda.

Por otra parte, en materia de vida en condominio, las investigaciones fueron en su mayoría diseñadas para una evaluación interna de la institución; elemento que contrasta con temas de legislación, ya que si bien es cierto se encontró una investigación que indaga la comprensión de los habitantes sobre la Ley de Propiedad en Condominio ninguna hace referencia a la afectación de esta ley en la vida de las personas que habitan bajo dicho régimen. Las investigaciones dedicadas a este tema usualmente se encuentran vinculadas al mantenimiento y apropiación de espacios comunes, así como a la organización interna de los vecinos; al respecto Miranda (2018) afirma:

> El seguimiento a los proyectos de vivienda densificada por parte de las instituciones encargadas es nulo al igual que las investigaciones que se realizan del tema, por lo cual las deficiencias, así como las buenas prácticas de estos, no son identificadas de modo que se continúan reproduciendo en los siguientes proyectos.

Por lo tanto, evitar la manera tradicional de ejecutar proyectos de vivienda es casi un deber para reducir los efectos sociales negativos ante decisiones político-económicas descontextualizadas que omiten posibilidades reales de hacer proyectos integrales y novedosos que fomenten el hábitat y no solo el número de casas construidas.

Esto conlleva pasar de la fórmula rígida de hacer proyectos estatales a la innovación y flexibilidad que exigen las mismas o nuevas problemáticas; estrategia que no solo beneficiaría a las comunidades que son atendidas, sino que también permite ubicar al país en términos de competitividad urbana en un nivel más o menos moderno de respuesta estatal. Basta pensar en los logros de países como Colombia, Brasil y Ecuador que han apostado a la mejora integral de sus barriadas con metodologías de intervención

social, las cuales comprenden la manifestación del hábitat como insumo principal del programa arquitectónico.

A manera de ejemplo, se mencionan algunos proyectos en la región. Según los informes del Banco de Desarrollo de América Latina 2016 Estas iniciativas, son el resultado de largas discusiones en las que participó activamente la sociedad civil; tales como el proyecto de Desarrollo**,** regeneración urbana y vivienda en Guayaquil (Ecuador): enfocado en las iniciativas para normalizar la tenencia de la tierra y reubicar a las familias que residen en zonas de riesgo y la recuperación de los esteros en la ciudad. Las riberas con asentamientos fueron intervenidas, se crearon corredores de espacio público para contener la expansión y proyectos de alcantarillado para mitigar la contaminación del agua con aguas servidas. Además, se construyeron escuelas de primera infancia, centros de asistencia de salud, espacios recreativos y públicos, incluyendo parques de agua y zonas deportivas. Otro ejemplo es el aprovechamiento del Espacio público y cohesión social en Fortaleza (Brasil): Para mejorar la recolección de desechos, solucionar los problemas de sedimentación y contaminación que presentan las lagunas de la ciudad y posteriormente construir nuevas viviendas, áreas deportivas y de esparcimiento... Así como los programas de mejoramiento Barrial de Bogotá Colombia.

Este tipo de iniciativas propicia directamente un rédito político que no ha sabido leerse aún en estas latitudes, ya que indicadores en torno a gobernabilidad, descentralización, transparencia y democracia se incrementa la credibilidad de los habitantes ante la gestión pública, a la vez que incrementa la economía local.

Ante este panorama tan complejo, también se debe reconocer que el Estado parece haber escuchado ligeramente hasta, hace unos pocos años, las voces que le gritan formas, fondos y prácticas innovadoras; estas voces vienen principalmente desde la academia y

de la inmersión de profesionales en apuestas a nuevos modelos de gestión y diseño de proyectos.

De esta forma se ha ido generando (por presión de estos profesionales comprometidos) un llamado de atención desde organismos no gubernamentales, fundaciones, instituciones y gobiernos locales, entre otros, a redirigir la mirada a la forma y el fondo de cómo se han venido haciendo las cosas en el país; a fin de repensar su efectividad, funcionalidad, aceptación y satisfacción social. Cabe destacar que el papel que jugó el modelo (básicamente neoliberal) del Sistema Nacional de Vivienda se centró en la excesiva preocupación para con los indicadores cuantitativos y omitió las escasas posibilidades de participación de los usuarios en el proceso de construcción de hábitat; no obstante, esto ha venido a cambiar con la injerencia de Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica y el Sistema de Estudios de Posgrado, mediante el desarrollo de un nuevo pensamiento que ha involucrado disciplinas de las ciencias sociales como antropología, derecho, psicología y sociología en maestrías profesionales de la Escuela de Arquitectura.

Lo anterior ha venido a subsanar la falta de integralidad de los modelos de intervención urbana, así como la lejanía ante nuevas aproximaciones metodológicas que constataron con evidencia su eficacia en procesos urbanos de otras latitudes como Chile o Colombia, por mencionar dos ejemplos latinoamericanos.

Todo lo anterior se justifica con el razonamiento integral, haciendo crítica del enfoque “viviendista” de la política de vivienda, mediante un Trabajo Final de Investigación Aplicada dentro de la Maestría de Vivienda y Equipamiento Social en el que predomina la preocupación por comprender la forma en la que se unen los hilos que tejen el conflicto social en el espacio de convivencia, principalmente ante la llamada “solución de vivienda” del modelo de condominio de interés social. El reto es grande

cuando de intervención social y mejora comunal se refiere. Se necesita de apoyo y coordinación a nivel de decisión no solo vecinal sino también institucional, se precisa fomentar el empate de visiones, unir criterios encontrados, orientar recursos y formular proyectos. Es una tarea indispensable que plantea necesariamente marcos de trabajo sólidos, objetivos claros y laboriosidad conjunta.

Por lo tanto, de pasar a ser una necesidad, estos modelos de intervención social deben ir adquiriendo un rango de requisito, ya que no solo establecen formas pertinentes y aterrizadas de gestión proyectual, sino que además propician una serie de nuevos indicadores positivos, tanto en números y cantidades como en personas y cualidades que aumentan tanto la celeridad de los proyectos (al reducir costos) como fomentando la participación de las personas (al activar el capital social). Esto implica la necesidad de mejorar y refinar las metodologías, engrosándolas y fortaleciéndolas para poder sintonizar las necesidades con las expectativas (sean estas estatales, comunales o privadas).

De esta manera se hace necesario registrar y documentar nuevas iniciativas que se soporten en metodologías de intervención social, a la vez que articulan la comprensión del fenómeno del condominio de interés social de manera participativa y con enfoques de investigación-acción.

Por todo lo anterior en este Trabajo Final de Investigación Aplicada, dentro de la Maestría de Vivienda y Equipamiento Social, predomina la preocupación en torno al espacio en la mediación de conflictos, a fin de activar la participación ciudadana en el desarrollo local y no solo sobre soluciones estáticas de vivienda.

Aproximaciones teóricas

Reflexionar sobre el concepto de condominio de interés social se hace necesario para hilar más delgado e integrar definiciones de ingeniería, presupuestos, figuras jurídicas, regulaciones y políticas de dotación de vivienda que les rodean; es decir, consiste asumir el reto de consignar la vida en condominio como una categoría teórica, flexible y propensa a ser transformada desde sus habitantes. De alguna manera es dar voz a los cientos y miles de personas que requieren de vivienda para alcanzar una vida digna.

Por lo tanto, pertinente es repensar la construcción del hábitat desde una visión que referencia, como sociedad, el interés por transformar el medio o acoplarnos a él, ya sea a partir de la suma de conocimientos técnicos, o la mera necesidad de cobijo y resguardo (ante las inclemencias) que es una de las principales manifestaciones del significado de vivir en grupo y sociedad a lo largo del tiempo.

Si se reflexiona a fondo, dichas expresiones de habitar están estrechamente vinculadas a orientaciones políticas, cambios económicos, innovación tecnológica, así como relaciones sociales. Estas a su vez se encuentran situadas en espacios y escenarios -sean estos simbólicos, físicos o imaginarios- que se constituyen al mismo tiempo en referentes culturales de la vida humana en el espacio y el tiempo que les acoge, figurando como huellas y lecciones para la vida en sociedad.

Tales referentes espaciales y temporales construyen, junto con el accionar cotidiano, modelos de apropiación del ambiente (manifestaciones de hábitat)[4] que engranan y moldean patrones de conducta, rituales y costumbres donde se resignifica la cultura local, a la vez que se construye para el habitante una imagen (individual y

[4] Para Gordillo (2015) el concepto de hábitat desde allí tuvo numerosas interpretaciones como un lugar espacial, físico e imaginario que permite el asentamiento geográfico de los grupos humanos para su desarrollo por medio de la vivienda, la ciudad y los territorios, y admite así mismo, significación y sentido en el individuo (Gordillo, 2015, citado por Jiménez, 2020).

colectiva) localizada de hábitat. Por lo tanto, el conocedor es claramente el habitante cotidiano del espacio, el que llena o vacías zonas con su actividad humana. Así mismo, tanto el habitante local como el visitante, el forastero, el histórico, el nativo desde diferentes ópticas sigue siendo los interlocutores adecuados e imprescindibles en la resignificación, validación, constitución, mantenimiento y apropiación de las obras y sus diseños.

Dentro de este entramado se entenderá el conflicto ambiental desde la perspectiva del antropoceno, misma que resalta los conflictos socio territoriales y ambientales y su relación con procesos históricos, tal y como lo expone Ulloa (2017):

> Las relaciones con las naturalezas entrañan una visión territorial y una dimensión política, dado que involucran el uso, acceso y control, los derechos y la toma de decisiones de los seres -humanos y no humanos- en dichos territorios. Asimismo, implican formas de relacionarse -reciprocidad, protección, depredación, entre otras-, de clasificar y de representar dichas naturalezas. Estas formas de relacionarse responden a prácticas económicas atravesadas por desigualdades de clase, género, etnicidad y locación, por mencionar algunas.

El Antropoceno, como base conceptual, permite abordar los efectos del contexto ambiental en la psique colectiva e individual para poder crear categorías de análisis participativamente. Lo cual posiciona, en palabras de Marín (2019) a las “etnografías contemporáneas de las urbes ciborg del mundo occidental y nos permiten hacer lecturas de conexiones vitales entre entidades diversas más allá de la escisión naturalista”. A lo antes expuesto Mauelshagen (2017) agrega:

> El Antropoceno requiere que redefinamos el lugar de los seres humanos y sus sociedades dentro de la red de la vida y eso es precisamente el punto en el que definir el anthropos no sólo como un animal social, sino como una especie animal.

Este aporte planteado por Mauelshagen resulta útil, pues no solo puede ayudar a las ciencias sociales, sino que también permite dimensionar el conflicto urbano y sus sinergias con lo natural y ambiental.

En la misma línea de pensamiento, la psicología ambiental -por allá de la década de los 90 incursionó en un concepto que será retomado para profundizar en la categoría de los aspectos simbólicos del espacio urbano- explora los elementos intangibles y entiende que todo espacio tiene un significado. De manera que los elementos intangibles del espacio también funcionan como estructurantes del quehacer humano cotidiano.

"Este significado puede derivarse de las características físico-estructurales, de la funcionalidad ligada a las prácticas sociales que se desarrollan en él o bien ser fruto de las interacciones que, a nivel simbólico, se dan entre los sujetos que ocupan o utilizan ese espacio. Asimismo, el significado espacial puede mantenerse en un nivel individual (significación personal) o puede ser compartido por un grupo de individuos o por toda una comunidad (significación social)" (Valera:1996); dentro de esta misma perspectiva pueden incluirse trabajos como el de Lynch (1990) según el cual toda imagen ambiental consta de tres elementos: identidad, estructura y significado.

A fin de propiciar una mayor comprensión de la vida en condominio se retomará el concepto de convivencia desde el marco de lo multicultural como trasfondo, ya que los elementos fundamentales acerca de esta se encuentran tejidos por las hebras de la cohesión social y la conflictividad en contextos cargados con fuertes transformaciones socioeconómicas que vislumbran rápidamente procesos de diversificación sociocultural, estratificación y segmentación. Todos ellos fruto de las confluencias de inmigrantes y nacionales en espacios de crisis de donde devienen actitudes contestatarias ante la imposición idealizada de masificar, homogeneizar y hacer la vida vecinal tranquila y silenciosa en medio de las urbes.

Del anterior argumento se desprende aristas que son posibles de dilucidar a partir de lo expuesto por Gómez (2020), quien expone:

> El acceso a la vivienda, las características de esta y del territorio donde se ubica, su precio, la facilidad o no en el acceso a equipamientos y servicios, la cercanía a los medios de transporte accesibles y asequibles que permitan o no una fácil comunicación con los lugares de trabajo, de estudio, los servicios y el ocio, la existencia o no y las características de los espacios públicos, la seguridad, etc., en resumen, todos aquellos aspectos que conforman el hábitat son elementos esenciales a la hora de abordar la convivencia. A ello se suma el contexto socioeconómico en cuanto a la inserción y condiciones laborales, políticas, programas y acciones que afronten la desigualdad, la fragmentación social agudizada por la crisis económica.

Por lo tanto, bajo la figura de condominio de interés social, también se fraguan conflictos tangibles tanto sociales como físicos y arquitectónicos que se expresan en un espacio y tiempo determinado. Tales eventos se encuentran traspasados por discursos normativos y regulaciones que se naturalizan en la cotidianidad para la convivencia. Dicha naturalización no se da de manera espontánea, o por ósmosis, sino que más bien responde, o debiera responder, a un programa complementario de convivencia y resolución de conflictos; no obstante, este es un tema al que no se pone especial atención dejando por fuera de la discusión a los condóminos y a la reflexión de la misma ley que les norma.

Entre tanto se asumen las normas como políticas obvias sin comprender cómo estas catalizan el diseño arquitectónico y la solución de vivienda en sí misma, así como el derecho a la ciudad. A lo anterior se suma la falta de procesos de participación en el diseño de la solución de vivienda y los accesos a hábitat regidos por la lógica de políticas

estatales, centrados en la maximizar el uso del suelo urbano a bajos costos de producción en las periferias de los centros urbanos.

En esta disyuntiva se encuentra casos como el del Condominio Río Damas que apostó por ser una gran oportunidad de solución de vivienda interés social; sin embargo, las circunstancias históricas (que se ampliarán más adelante) imposibilitan la implementación de procesos complementarios de convivencia bajo las reglas de condominio, volviendo el fenómeno cotidiano de convivencia en un discurso *sui generis* porque el mismo se autorregula a su manera en el tiempo.

El abordaje del concepto estratégico de mediación será analizado desde el enfoque del Sistema de Análisis Social (SAS), el cual permite interpelar a los "medios hábiles" que se proponen para el programa alternativo sugerido en el presente diagnóstico. Para ello se retomará brevemente lo expuesto por este enfoque:

Mediar: Quienes ponen en práctica el SAS2 aprenden a apoyar el razonamiento y el diálogo entre los actores con diferentes perspectivas, entre las diferentes disciplinas y en muchos entornos culturales. Para ello, se requiere de la habilidad de poder dejar de lado los juicios de valor, tomar en cuenta los puntos de vista de otros, e integrar diversos intereses y el reconocimiento que los actores aportan a la solución de problemas.

Precisamente en Costa Rica la normativa se establece en la ley 7727[5].

[5] Resolución Alterna de Conflictos y Promoción de la Paz Social RAC. ARTICULO 1.-Toda persona tiene derecho a una adecuada educación sobre la paz, en las escuelas y los colegios, los cuales tienen el deber de hacerles comprender a sus alumnos la naturaleza y las exigencias de la construcción permanente de la paz. ARTÍCULO 2.- Solución de diferencias patrimoniales Toda persona tiene el derecho de recurrir al diálogo, la negociación, la mediación, la conciliación, el arbitraje y otras técnicas similares, para solucionar sus diferencias patrimoniales de naturaleza disponible.

Fundamentar: Para que sea relevante, la investigación debe ser sistemática; ello significa que se debe fundamentar en el razonamiento en medio de los acontecimientos en marcha y los procesos que cobren sentido para los actores involucrados.

Navegar: La complejidad es la norma. Para navegar en la incertidumbre y lo desconocido, es necesario que existan medios para escoger y combinar múltiples formas de investigación, planificación y acción.

Calibrar: El nivel de evidencia, análisis, participación y planificación que necesita un grupo en una situación particular no es fijo. El arte de calibrar significa saber escoger la combinación correcta de herramientas y ajustar su nivel de aplicación hasta que sea apropiado para realizar el trabajo asignado.

Interpretar: El hecho de poder darle sentido a una información que es compleja abarca el análisis y el relato de una historia. El diálogo y el razonamiento pueden lograr ambas cosas. En conjunto, estos crean un significado que puede salvar la brecha entre las teorías y las perspectivas que compiten, al igual que entre la recopilación de datos cuantitativos y cualitativos.

Capítulo 1 | La experiencia de acercamiento vecinal

1.1.Origen

Este documento aborda algunos de los puntos analizados en el Capítulo Especial para el Informe Nacional sobre la Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano (2019) presentado a la Fundación Promotora de la Vivienda (FUPROVI); dicho estudio fue realizado por Investigadores del Laboratorio de Ciudad y Territorio de la Universidad de Costa Rica (LACITE). En este se explora, mediante una metodología cualitativa, el condominio de interés social a fin de comprender ¿qué consideraciones se deberían tener en cuenta para su implementación idónea, así como para su consolidación? Tal como figura dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) a partir de tres casos de estudio ubicados en el Cantón de Desamparados de la Provincia de San José, Costa Rica.

En dicho momento los investigadores *senior* (siendo el director el Dr. Manuel Morales) contaron con apoyo de otros investigadores *junior* para formular, recopilar y analizar los datos. Ese momento fue crucial ya que permitió vincular este análisis directamente con el caso de Río Damas desde la perspectiva de investigación ; sin embargo, se debe aclarar que previo al proceso de diseño de investigación del estudio de LACITE se había trabajado profesionalmente desde una perspectiva antropológica en el Condominio de Río Damas como parte de un proceso para reencausar el problema del desentendimiento de los inquilinos y propietarios ante el alcance de una orden sanitaria interpuesta por el Ministerio de Salud al inmueble, misma que venía con un potencial de desalojo justamente por las condiciones históricas de deterioro físico, social y ambiental del inmueble.

De esta forma se logró plantear el primer intento de confluencia y organización vecinal mediante estrategias participativas (talleres, entrevistas, visitas guiadas, observaciones) que permitieron ganar la confianza de los habitantes de dicho condominio

para poder dar inicio a la fase de investigación, propia del estudio de LACITE, la cual permitió generar insumos para la fase de diagnóstico que plantea el presente informe.

Ese estudio permitió profundizar en la realidad propia del condominio para poder ser contrastada con la de otros dos condominios de interés social en la zona de Desamparados. Este análisis propició no solo una comprensión de las formas de vida y el impacto de la figura del condominio en las relaciones humanas, sino que también abrió un abanico de preguntas que empezaban a vislumbrar posibles correlaciones ambientales, sociales y arquitectónicas.

Previo al diseño de investigación de LACITE, se había avanzado en el análisis del Condominio Río Damas desde una perspectiva antropológica (mediante la metodología cualitativa) que permitió ahondar en el acercamiento y construcción de lazos de confianza con la vecindad, así como el establecimiento de contactos y la definición de actores claves que permitieron la elaboración de un mapa preliminar de liderazgos, así como la puesta en escena de reuniones de concertación (para la construcción de un criterio informado sobre el peso legal de la orden sanitaria). Posteriormente se conformaron subgrupos por bloque posibilitando la realización de un taller participativo con el bloque que presentaba, según los vecinos, más problemas para identificar potenciales soluciones.

El interés sobre el tema ha adquirido una mayor dimensión, al incorporar en trabajo de campo al proyecto de Extensión Cultural EC-573, inscrito en la Vicerrectoría de Acción Social de la Universidad de Costa Rica, el cual desarrolla el Observatorio de los Conflictos Socio Ambientales en espacios Urbanos de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica. La Dra. Marcela Moreno Bujan coordina dicho proyecto y ante la relevancia que ha adquirido la presente investigación accedió a incorporarla, como estudio preliminar, en su proyecto de extensión que se realizará en el mismo Condominio Río Damas. Además, la Dra. Marcela Moreno, -actual decana de la Facultad de Derecho,

profesora de la Universidad de Costa Rica e investigadora en dicha institución- consideró junto con el director de la presente tesis profundizar en un acercamiento transdisciplinario que facilite el abordaje de nuevos paradigmas metodológicos analizado desde el engranaje de las ciencias sociales y la arquitectura.

Cabe mencionar, como un elemento de suma importancia que el presente proyecto en sí mismo se enmarca en los resultados del estudio de LACITE para FUPROVI e intenta complementar, a través de una metodología de Acción Participativa, un diagnóstico de conflictividad del condominio, ya que parte de los resultados ahí presentados señalan la conflictividad como uno de los elementos a comprender en el fenómeno de convivencia en el Condominio Río Damas.

Con esto se pretende que este estudio sirva como insumo para la toma de decisiones futuras para la mejora física y social del condominio, la puesta en marcha del paradigma de la Antropología Jurídica y la operacionalización de la cotidianidad, utilizando la instrumentación del Movimiento de la Resolución Alternativa de conflictos (RAC)[6], , ya que permite considerarlo, en palabras de Moreno (2019): "[…] desde una perspectiva sociopolítica, implica, en primera instancia, incorporar la negociación, la mediación, la conciliación y otros procedimientos de resolución alternativa de disputas en la lógica del discurso jurídico hegemónico".

En esta misma línea Moreno (2019) aclara que lo anterior conlleva el reconocimiento de las distintas manifestaciones procedimentales que se adoptan en los procesos de resolución alternativa de disputas en las diversas culturas y en distintos momentos históricos, para tratar los conflictos sociales de forma pacífica y auto compositiva[7].

[6] Conocido también como Alternative Dispute Resolution (ADR).

[7] Cuando se hace referencia a la autocomposición del conflicto implica que :" […]se logra cuando las partes, a través de una reflexión sistemáticamente guiada por el mediador acerca de sus necesidades, sus opciones y sus alternativas, están en condiciones de tomar la decisión que en ese momento sea posible para el tratamiento de [la] disputa. Para que

Parte de la propuesta realizada consiste en identificar los requerimientos de mediación[8] en cuanto a espacios intangibles o simbólicos e incorporará lo tangible, a su vez, en el análisis del objeto arquitectónico, así como sus implicaciones socio ambientales y culturales. La doctora Marcela Moreno Bujan (2020) indica al respecto:

> […] resulta apropiado detenerse en las propuestas de antropólogos dedicados al estudio de la mediación, quienes señalan la necesidad de que los mediadores analicen los conflictos con pertinencia transcultural. Esto permite entender que las controversias no son ni falsas ni verdaderas, ni buenas ni malas, ni poco o más importantes que otras, sino que, por el contrario, constituyen un escenario de contrastes inmerso en una realidad social compleja y heterogénea donde no hay una única respuesta correcta.

esto sea así, los mediadores debemos creer auténticamente en la sabiduría de las personas para resolver sus situaciones, dejando de lado cualquier atisbo de paternalismo que, aun con las mejores intenciones, implique transmitir una experiencia personal o un conocimiento en desmedro de la decisión reflexiva de cada una de las partes. El sustento de esta condición es la creencia de que nadie puede saber mejor que los protagonistas del conflicto la manera de resolverlo, y que, cuando son los propios interesados los que encuentran las soluciones, adquieren más compromiso con los resultados del acuerdo. Este compromiso, a su vez, augura una mayor posibilidad de cumplimiento de los términos estipulados" (Caramel al., 2010, 53 citado por Moreno, 2019).

[8] Para los fines del presente artículo, la mediación ha de ser entendida, según Moreno (2015) como: "[...] un proceso a través del cual se pueden abordar los conflictos de manera autocompositiva. A partir de la década de los años setenta fue incorporada en lo que hoy se conoce como Movimiento RAC. Asimismo, comprende técnicas de comunicación y negociación que son ejercidas por las partes con la coadyuvancia del mediador, tercero neutral sin poder de decisión sobre la controversia. [...] los enfoques a través de los cuales se ejerce este proceso se diferencian según el énfasis que hacen en el conflicto, la comunicación o la negociación. En este sentido, la mediación se ejerce desde distintos enfoques teóricos, los cuales son disímiles entre sí en cuanto a fines y metodología. En concreto, son cuatro los modelos que se utilizan mayoritariamente para enseñar y ejercer este proceso, a saber: a) el enfoque tradicional-lineal basado en los postulados del Programa de Negociación de la Escuela de Leyes de Harvard, orientado hacia la satisfacción del mayor número de intereses de las partes, siendo su meta el acuerdo negociado; b) el enfoque transformativo propuesto por Robert A. Baruch Bush y Joseph P. Folger, que hace foco en la revalorización y el reconocimiento del otro en aras de transformar la relación entre los intervinientes, se dé o no un acuerdo; c) el enfoque circular-narrativo enunciado por Sara Cobb, que enfatiza la potencialidad narrativa de la mediación ofreciendo un marco teórico para deconstruir las historias individuales de los involucrados, retomando las piezas desagregadas del relato de ambos para construir una nueva descripción compartida del conflicto; y d) el enfoque Transcend formulado por Johan Galtung, teniendo como fin la paz al trascenderse las contradicciones mediante la compatibilización de las metas y los medios que sostienen las partes. Tiene la particularidad de proveer un conjunto de herramientas para abordar conflictos violentos a diferencia de otros modelos. Presenta una metodología basada en el presente-pasado-futuro, lo que permite visibilizar las raíces profundas y las trayectorias de las violencias. Por último, aunque no es un modelo difundido de enseñanza de la mediación y su aplicación se restringe a los contextos y ámbitos de la cultura en la que se ha gestado, a criterio de la investigadora el proceso ho'oponopono o mediación hawaiana constituirá un quinto modelo" (Moreno Buján, 2015, 111-112, citado por Moreno, 2020).

1.2.**Problema:**

La carencia de un componente metodológico para la resolución y mediación de conflictos en el modelo de condominios de interés social de Costa Rica en el caso del condominio vertical Río Damas, en Desamparados.

Conflictos de convivencia, deterioro del inmueble, abandono ambiental y carencia de espacios tangibles e intangibles funcionales para la mediación son algunos de los elementos claves que redundan en una desvalorización de la propiedad, estigmas sociales y baja capacidad de gestión participativa para la mejora colectiva.

El problema surge singularmente por la impresión de un nuevo paradigma de vida a través de conceptos como vida en vertical y copropiedad que se constituyen en dinamizadores de nuevas formas de construir, no solamente soluciones de vivienda sino también trama social. Estos nuevos formatos han sido promovidos en las últimas décadas por diseñadores urbanos y políticos concentrados en la maximización y eficiencia de las ciudades. Muchos de estos modelos de ciudades han sido importados desde Europa, principalmente hacia Latinoamérica, convirtiéndose en tendencia constructiva y normativa. Algunos de ellos han tenido una perspectiva humanizada (con la preocupación de incorporar factores culturales al diseño), a fin de transformar las ciudades en lugares para el disfrute de la vida; mientras que otros más bien se aprovechan de la inercia de la tendencia para guindar sus edificios y soluciones como meros contenedores humanos en un entramado urbano particular; estos últimos desprovistos de calidez y humanidad no solo en su arquitectura sino también en la forma de congregar y aglutinar a los habitantes, los cuales han enardecido el conflicto de convivencia ante la falta de metodologías que incorporen la noción de convivencia reglamentada y participativa en las distintas fases de producción del hábitat.

1.3. Objeto de Investigación- acción-participante

Si bien es cierto los modelos de vida modernos en las grandes urbes se perciben cada vez más volátiles y efímeros, por la velocidad en que suceden muchas de las transacciones sociales, emocionales, comerciales y productivas; el conflicto es un común denominador en la historia de la humanidad, la cual también ha establecido con el paso del tiempo las estrategias para lidiar con el conflicto, algunas con resultados agradables y otras completamente lo contrario (por la forma con la que son convocados y ejecutados).

A pesar de ello, y en el marco que compete a esta investigación, se centrará la atención directamente en la convivencia de un grupo de individuos que forman parte de una comuna delimitada por la figura de condominio de interés social.

Mucha de la problemática deviene de que no existe, dentro del molde de figura de condominio de interés social, un componente metodológico que vuelva práctica la comprensión del fenómeno del conflicto y su posible relación con aspectos tangibles e intangibles de la convivencia humana, razón oportuna para que este sea definido como objeto de investigación acción dentro de esta investigación.

En esta construcción metodológica cobra vital importancia la perspectiva de la antropología jurídica, la cual permite amparar las premisas regulatorias sobre la figura de condominio de interés social que reglamentan un tipo específico de convivencia, así como sus aristas de interacción social acerca de cómo se comprende, regula y sanciona el conflicto. La Antropología Jurídica se ha ocupado de visibilizar las formas en las que distintas sociedades ventilan sus conflictos y las razones por las cuales se prefieren unos métodos de resolución sobre otros. Al respecto Merry (1987) expone: La forma en que una disputa es gestionada depende de la estructura de la sociedad en la que surge y la relación social existente entre las partes disputantes. […] En general, los estudios antropológicos indican que cuando los contendientes se encuentran unidos por múltiples

y variados vínculos sociales, buscarán la forma de arreglar sus diferencias mediante un acuerdo, pero cuando sólo se encuentran relacionados por una única razón particular, procurarán ganar adversaria mente en una contienda en vez de intentar alcanzar un acuerdo. (Merry, 1987, citado por Moreno, 2019)

Este esquema de pensamiento permite dilucidar los complejos culturales que conforman distintos ambientes, en palabras de Vincenzo-Ferrari (2015):

"En la socialización primaria que proveen las familias, las escuelas y las iglesias se transmiten noticias sobre el derecho, sobre la justicia, las reglas individuales y, lo que es más relevante, sobre el concepto mismo de regla, así como los espacios abiertos a la discrecionalidad y a la desviación".

Desagregar esta compresión del concepto de regla en los individuos, suma muchísimo al análisis del conflicto y a la identificación de oportunidades de mediación en el antropoceno[9], entendiendo como el ambiente (en términos generales) es un elemento profundamente determinante y su incidencia en términos específicos, como debelador de fenómenos en la interacción social.

[9] El 35 Congreso Internacional de Geología realizado los días 27 de agosto al 4 de septiembre de 2016 - en Cape Town, South Africa- confirmó que la Tierra ha entrado en el Antropoceno, una era causada por la actividad humana que ya está instalada de manera irreversible. Una de las pruebas que ejemplifica de que el mundo ha cambiado para siempre, está en la Ría de Bilbao, en una franja de siete metros de sedimentos acumulados por la industrialización. El grupo de científicos encargados de tomar esta decisión acaba de votar que ya hemos superado el Holoceno. La huella de la actividad humana quedará para siempre grabada en todo el planeta como una línea bien identificable en los estratos que se verán dentro de miles o millones de años en cuevas y acantilados, una referencia permanente para los científicos del futuro. (Nota de prensa Congreso, Diario El País de España Url corta: httDs://aoo.ai/2n2vbs). En Ortiz veas(2019)

1.4. Objetivos

General:

Realizar un diagnóstico participativo de conflictividad, en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados, con el propósito de plantear un programa de atención estratégica y fortalecimiento socio-organizativo para la resolución alterna de conflictos, usando la identificación de requerimientos físico-espaciales tangibles e intangibles como dinamizador común.

Objetivos específicos

1. Caracterizar la zona desde los espacios tangibles e intangibles y su papel en la generación del conflicto.

2. Realizar un inventario sociocultural de conflictos del Condominio Río Damas.

3. Identificar requerimientos comunes sociales y físico-espaciales del Condominio Río Damas para establecer una ruta de proyectos estratégicos que fortalezcan la acción organizativa y guíe la mejora física del condominio a *posteriori*.

1.5. Metodología

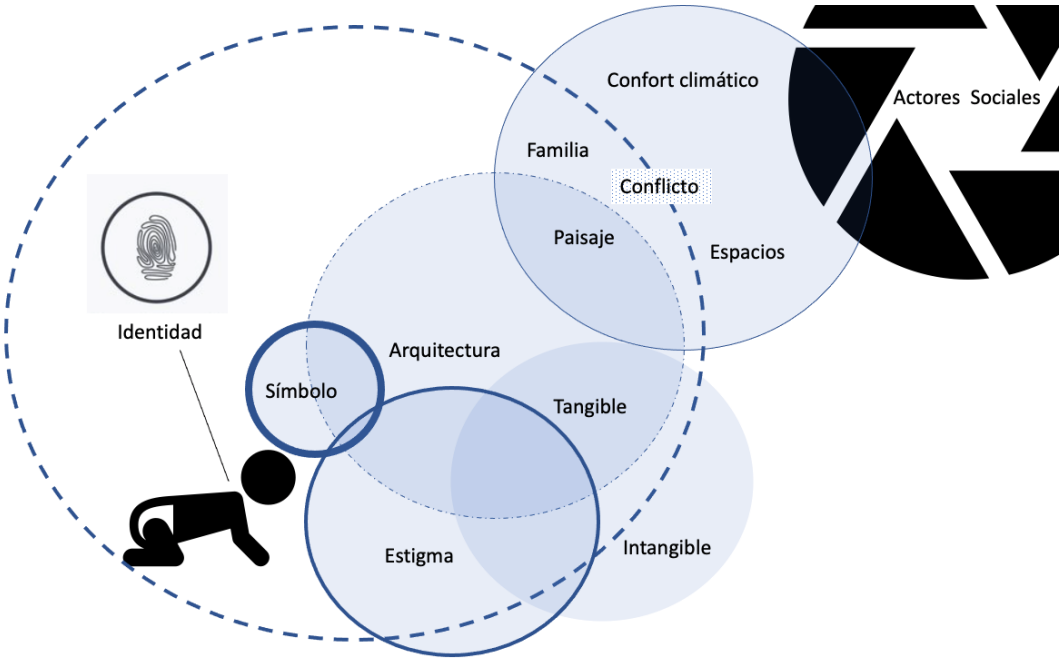
Este método también se guía por áreas o temas significativos de investigación. Sin embargo, en lugar de que la claridad sobre las preguntas de investigación e hipótesis preceda a la recolección y el análisis de los datos (como en la mayoría de los estudios cuantitativos), los estudios cualitativos pueden desarrollar preguntas e hipótesis antes, durante o después de la recolección y el análisis de los datos. Con frecuencia, estas actividades sirven, primero, para descubrir cuáles son las preguntas de investigación más importantes; y después, para perfeccionarlas y responderlas. La acción indagatoria se mueve de manera dinámica en ambos sentidos: entre los hechos y su interpretación, y resulta un proceso más bien "circular" en el que la secuencia no siempre es la misma, pues varía con cada estudio.

Ya que el planteado acercamiento es de carácter dinámico se compromete a acoger como sombrilla metodológica al Sistema de Análisis Social (SAS) pues este ofrece inestimables herramientas conceptuales, así como prácticas para recuperar una vasta base de conocimiento dentro de las comunidades marginadas. Para su creador Jacques Chavelier (2009), el SAS ofrece una "fundamentación social" y una "mediación" a través de un "acto de interpretación [con el que] se finaliza un proceso de reflexión aplicado con destreza a través de los esfuerzos de todos los actores involucrados" (Chevalier:2009).

A partir de este enfoque la interpretación adquiere un espíritu mucho más poderoso y democrático, debido a que las comunidades le dan sentido a la realidad, liberando al investigador de la tarea interpretativa de la subjetividad y las parcialidades individuales del experto autoritario. Por lo que, potencialmente, permite se puedan mezclar fases para aprovechar los tiempos sociales; a pesar de ello se define una línea de recorrido preliminar y flexible en diferentes etapas, con el propósito de obtener la información requerida. Razón por la que, inicialmente, se retomará la dimensión física como insumo del análisis de sitio -entendiendo esta como aquellos estudios descriptivos de

la realidad de la unidad territorial del Condominio Río Damas y sus circundantes- usando documentación física y digital para caracterizar la zona; para luego adentrarse en la dimensión socio-cultural caracterizando la población a partir del análisis de indicadores de desarrollo, análisis demográficos, pobreza, empleo, problemas y potencialidades socio-culturales; entre otros.

Una vez delimitada y caracterizada la zona y la población se pasará a la gestión social del diagnóstico, la cual empleará el método etnográfico combinado con técnicas participativas. Es importante mencionar que se entenderá como metodología etnográfica -ya que este método permite un acercamiento al territorio y a la población utilizando el envolvimiento en sus prácticas cotidianas- a aquel registro que posibilita caracterizar a los actores y reglas que identifican cada escenario del espacio urbano (ver figura 1); "de manera que cada lugar que integra al espacio urbano es estudiado a través de la dimensión cultural de las prácticas urbanas que cobran importancia por la escala humana con que se concibe y se aborda la ciudad.



(Figura 1) Elaboración propia: escenarios cotidianos

Siendo de esta forma los espacios son analizados a través de la vida diaria del ciudadano común y del visitante en lugares donde ocurren contactos personales, encuentros y desencuentros, trayectos, el trabajo, la vida doméstica y la sociabilidad" (Tena, 2004).

Este aspecto metodológico es transversal a la intervención y paralelo al desarrollo de los procesos propios del diagnóstico en términos generales.

La etnografía empleada como instrumento metodológico tendrá fuerza principalmente en las primeras etapas; es decir, a partir del contacto inicial, la identificación de los actores y el establecimiento de la plataforma comunal, al tiempo que se reconocen las posiciones de los grupos y los líderes. Con el fin de permear el paisaje cultural se utilizarán insumos anteriores como recorridos peripatéticos, observaciones, historias de vida y entrevistas históricas.

El eje metodológico transversal al estudio se presenta como parte de la investigación acción participativa (IAP), el cual es abordado desde un enfoque basado en el principio de indagar las acciones reales, o propuestas de los actores, que resultan afectados. Como tal, la IAP difiere de la investigación tradicional que los expertos conciben y ejecutan lejos de las personas en estudio y de las acciones o procesos de investigación, contrario a ello el presente análisis pretende librarse de agendas impositivas y hacer fluir las concomitantes del estudio desde y con las personas del condominio.

Los aspectos participativos serán entendidos desde la perspectiva teórica de Ezequiel Ander-Egg (1992)) quien considera que hablar de participación requiere, en primera instancia, de la explicación del significado "participar", el cual define como: "un acto ejercido por un sujeto/agente que está involucrado en un ámbito en donde puede tomar decisiones, debido a que la participación ciudadana incluye todas las actividades que los ciudadanos realizan voluntariamente -ya sea a modo individual o a través de sus colectivos

y asociaciones- con la intención de influir directa o indirectamente en las políticas públicas y en las decisiones de los distintos niveles del sistema político y administrativo (Font et al. 2006)

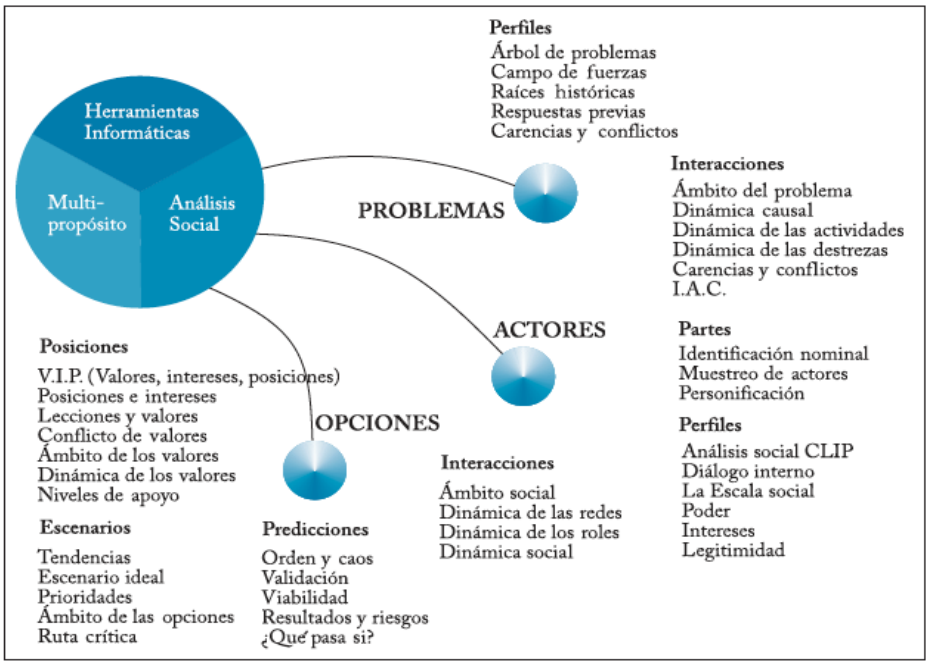
De esta forma se define la participación, a partir de lo expuesto por Chevalier; (2009): La movilización interactiva de los grupos de actores involucrados, los cuales se consideran como "comunidades de interés" (incluidos aquellos que convocan a la actividad, los representantes de los grupos y la comunidad de todos los actores). Ello supone hacer lo que es conveniente con la gente apropiada y en el momento correcto, recopilando: 1) la determinación de los hechos y el análisis de todas las partes competentes, y 2) puntos de vista negociados sobre los problemas y las opciones para la acción.

El resultado de este enfoque para la investigación colaborativa y la movilización social es eliminar una indagación extractiva y socialmente irrelevante que se gestione "desde afuera". Así pues, se facilitan procesos participativos a través de talleres, reuniones focales y entrevistas a sujetos clave, para potenciar la capacidad agencial de los actores sociales, así como el uso de estrategias de interacción y comunicación que permitan una mayor capacidad de gestión y decisión ante una visión de futuro.

El enfoque de la presente investigación realiza una mirada abierta, generadora en perspectiva, hasta posicionarse en lo micro y detallado. De esta forma el presente estudio utiliza el enfoque cualitativo, como marco lógico investigativo, de donde se rescata lo expuesto por Hernández (2014) al respecto de dicho enfoque:

"en construcciones dinámicas del colectivo que permiten potenciar las energías y sinergias comunales, de manera que no sean obstáculos ni compromisos aburridos, sino más bien espacios de expresión, de empatía y conocimiento local diseminado entre los propios actores".

La idea de generar una síntesis metodológica de análisis, propiciada por el enfoque SAS, se muestra en la siguiente figura:



(Figura 2): Modelo SAS, tomado de Guía para la Investigación Colaborativa y la Movilización Social (Chevalier:2009) Del anterior insumo se seleccionan y adecuan herramientas para el análisis, quedando conformado un diagrama metodológico como el que se muestra a continuación en la figura (3).

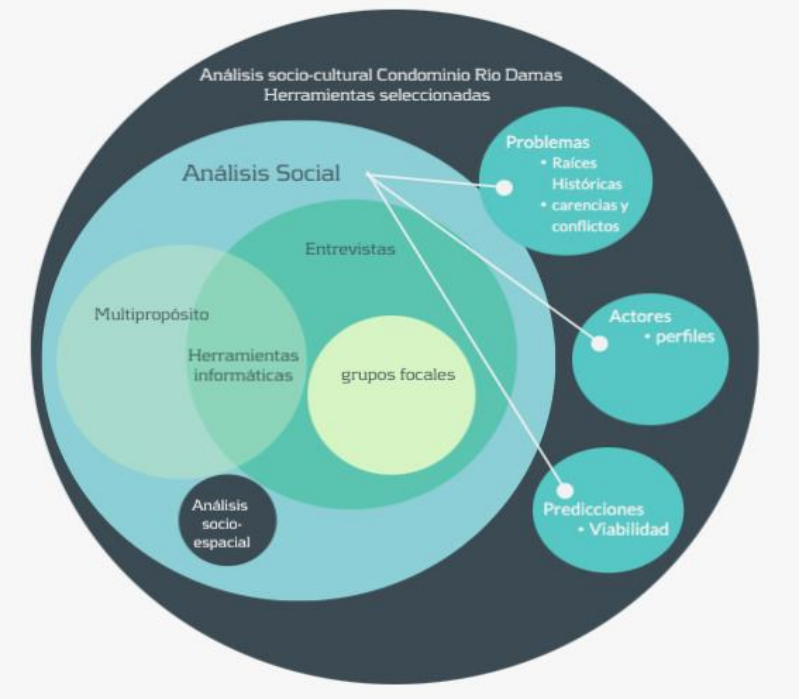


Figura 3: Síntesis metodológica. Elaboración propia

Una vez establecida la escogencia de herramientas idóneas de análisis, el diseño de la estrategia de comunicación y convocatoria fueron realizadas de forma transversal al proceso por parte de los distintos agentes sociales a fin de establecer la plataforma del inicio participativo; con el fin de acercar más las personas desde lo local, a través de las perspectivas comunales, entendiendo según lo expuesto por Mefalopulos (2008) que:

"Para asegurar que la estrategia es pertinente y efectiva, debe ser diseñada con la comunidad para tener en cuenta sus prioridades y sus aspiraciones. Dicha estrategia reduce la posibilidad de usar enfoques, idiomas, medios, canales o materiales de comunicación inadecuados; Al ser diseñada la estrategia con la gente, es necesario tener en cuenta que: cambio no es necesariamente sinónimo de mejoramiento" (Mefalopulos: 2008)

Para dicha aplicación se realiza una aproximación a la mirada conjunta de un análisis sobre las necesidades, oportunidades, problemas y soluciones con distintas técnicas de proyección participativa. La idea es tener una imagen comprensiva más o menos general de la situación comunal para estos ejes de intervención y mediación de conflicto.

Se retoma una iniciativa de la antigua administradora y residente del condominio de segmentar por grupos y bloques la conformación de la plataforma social para el condominio, ya que el inmueble consta de 4 torres, por cuatro pisos y dos caras de apartamentos.

Posteriormente se inicia con las visitas y entrevistas informalmente a distintos residentes e inquilinos antiguos que se vislumbran como líderes y, a su vez, escogieron a líderes de bloque y edificio -siendo que el encadenamiento lo iban recomendando ellos mismos- en términos de actores claves. Una vez inventariados los bloques, se pasa a conformar la lista de convocatoria para las reuniones.

Las reuniones se realizan en diferentes horarios y espacios dentro del inmueble, siendo que uno de estos espacios, con un gran carácter simbólico, la Casa de Dios (apartamento destinado a actividades de carácter cristiano evangélico); mientras que otros se daban en las zonas de estar, escaleras y apartamentos de vecinos; se establecen horarios por las noches o durante los fines de semana, momento en que las personas disponen de más tiempo y están en los apartamentos. Por primera vez se establece una plataforma de comunicación mediante la aplicación WhatsApp, la cual se utiliza principalmente para aspectos referentes al inmueble. Dicha plataforma se utilizó también para recopilar, mediante un formulario en línea, datos propios del diagnóstico.

Los informantes clave[10] alimentan todas las fases del proceso diagnóstico, estos se alcanzan mediante la observación de elementos propios de la cotidianidad y de uso del espacio, destacando al mismo tiempo valoraciones culturales y transculturales en torno a las prácticas, costumbres y creencias en torno a la vida en condominio.

Durante la pandemia se realizaron entrevistas virtuales a informantes clave mediante aplicaciones web, principalmente como insumos para el estudio de LACITE presentado a FUPROVI; sin embargo, también funcionan como fuente de información pertinente al presente diagnóstico.

Se debe aclarar que la mejora de la infraestructura del inmueble es deseable durante las diferentes etapas de análisis; no obstante, esta no se encuentra dentro de los alcances de la presente investigación.

[10] Ver Anexo #1:Analisis socio cultural: donde puede encontrarse el detalle metodológico para la recopilación de información a partir de entrevistas a informantes clave.

A continuación, se muestra un diagrama (ver figura 4) con la ruta tomada para la realización del diagnóstico, del cual se desprende el marco de formulación del proyecto, aspectos propios de la identificación del problema, contextualización, fases y objetivos, así como estrategias metodológicas, productos y programas.

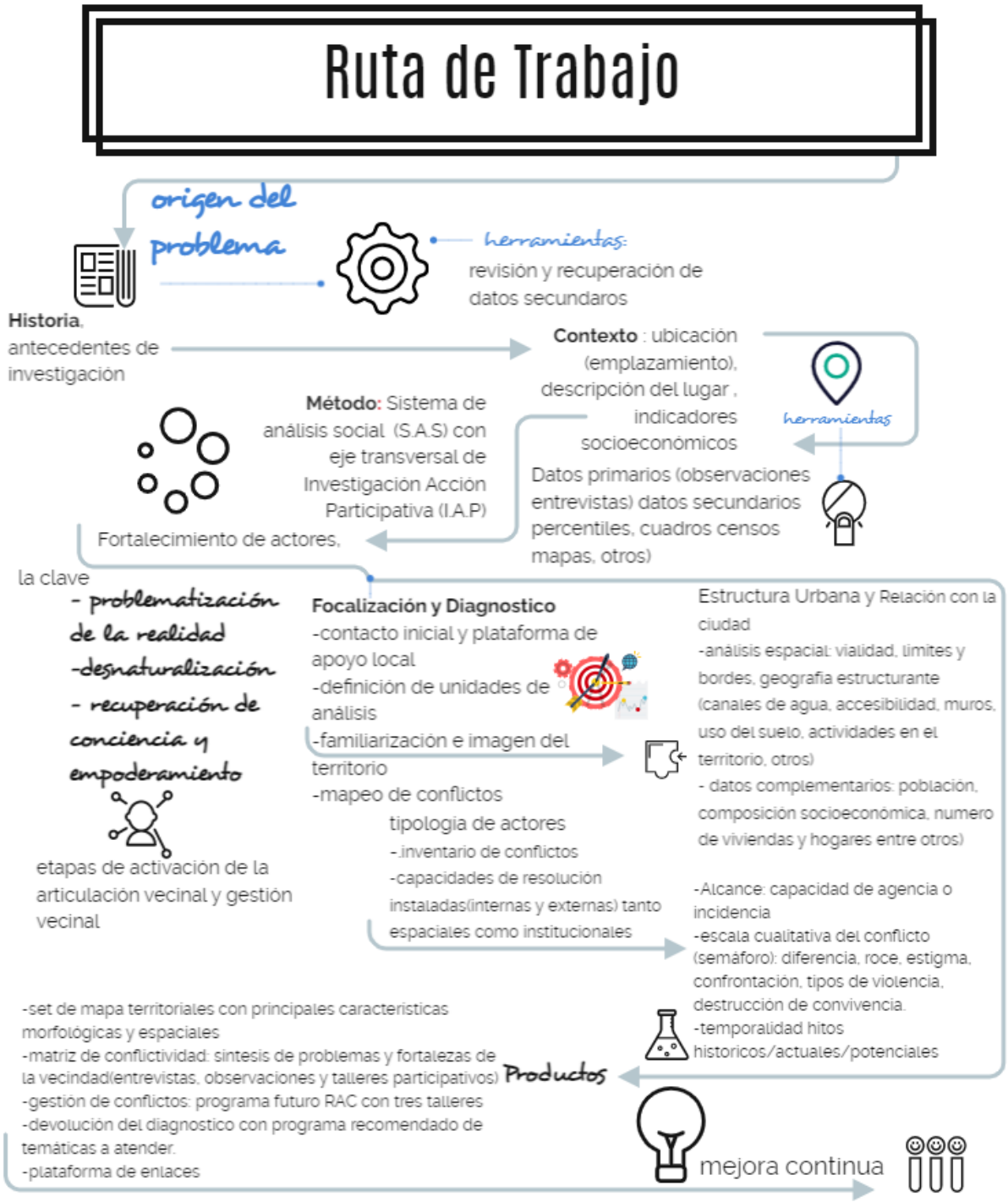


Figura 4. Diagrama de trabajo (Elaboración propia)

Capítulo 2 | El desarrollo del proceso de intervención y diagnóstico

2.1. Primera etapa: Caracterización

2.1.1. Contexto Geográfico

A continuación (ver figura 5) se muestran algunas de las características perteneciente al contexto geográfico del condominio Río Damas:

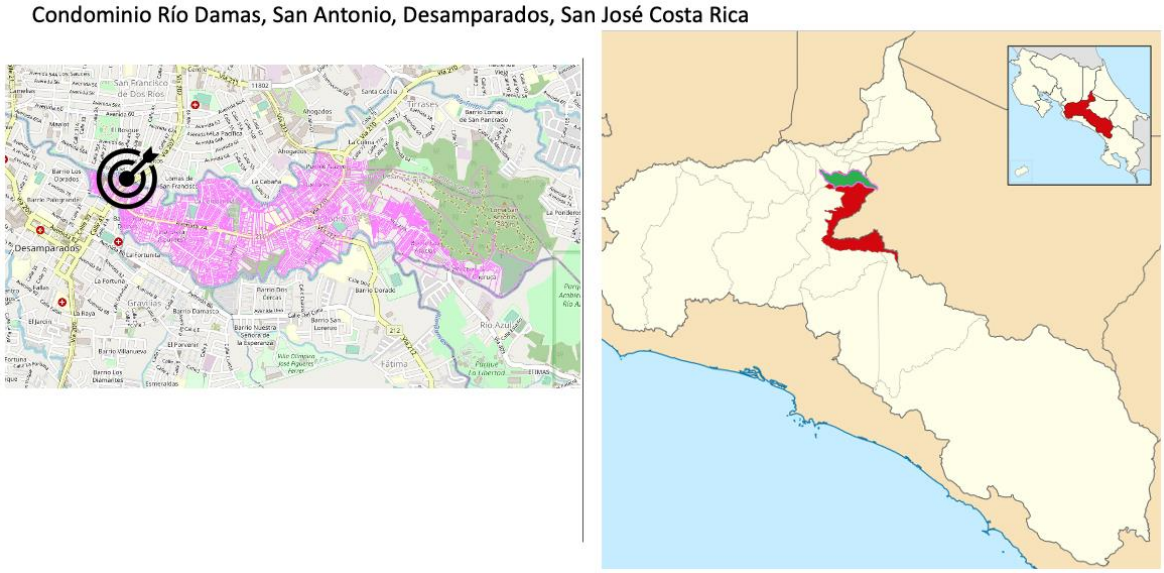


Figura 5. Elaboración Propia (área de estudio)

Tal y como se aprecia en la figura 5, Desamparados es el cantón número 3 de la provincia de San José, se localiza al sur de la Gran Área Metropolitana y su fundación se remonta a 1862. En la actualidad es uno de los municipios con mayor densidad poblacional del país (proyecciones al 2024 de la Municipalidad de Desamparados estiman la población en 244.529[11] personas), a causa de una intensa inmigración urbana y rural en las últimas tres décadas.;

Dicho cantón se encuentra conformado por 13 distritos: Desamparados, San Miguel, San Juan de Dios, San Rafael Arriba, San Antonio, Frailes, Patarrá, San Cristóbal, Rosario, Damas, San Rafael Abajo, Gravilias y Los Guido. Esta unidad política-administrativa limita al norte con Alajuelita, San José, Curridabat y La Unión; al oeste con Aserrí; al sur con León Cortés y Dota; al este con Cartago y el Guarco.

[11] Datos extraídos del Plan Regulador de la Municipalidad de Desamparados.

Su extensión territorial, delimitada a partir de los 13 distritos que la conforman, evidencia la distribución por kilómetros cuadrados (ver figura 6).

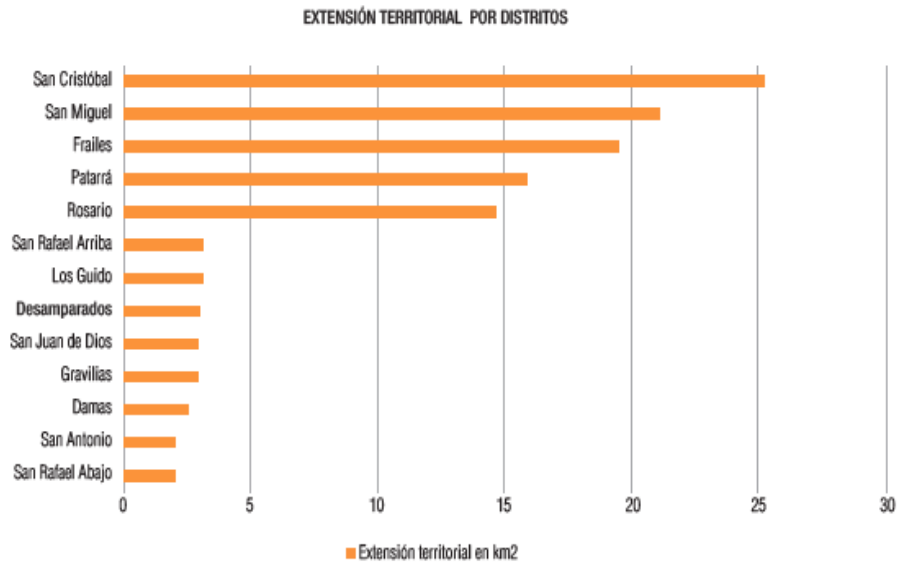


Figura 6. tomado de (Briseño; 2021)

2.1.2. Delimitación: Paisaje Urbano

Distintos estudios urbanos revelan que más del 60% de la población de Costa Rica se concentra en la Gran Área Metropolitana (GAM), la cual aglutina las cuatro ciudades más grandes del país: San José, Alajuela, Heredia y Cartago; con ello aglomera prácticamente a una veintena de cantones en sus alrededores. Uno de estos cantones circunvecinos, cuyo crecimiento irrumpió de manera acelerada, fue el cantón de Desamparados, tal y como se aprecia en la figura 7 con la trama urbana fijada durante el año 2021.

Figura 7. (imagen con fines ilustrativos desde de la iglesia católica central vista al este)

Esta región creció aceleradamente y con poca planificación urbana a partir de la década de 1970; situación que devino en un cambio de uso del suelo, al pasar de una marcada ruralidad y de producción agrícola hacia una clara tendencia urbana que incluye servicios, comercio e industria.

Como se puede apreciar en la figura 8, la preocupación ante la carencia de planificación urbana ha pasado por episodios complejos que redundan en la configuración actual de las tramas urbanas.

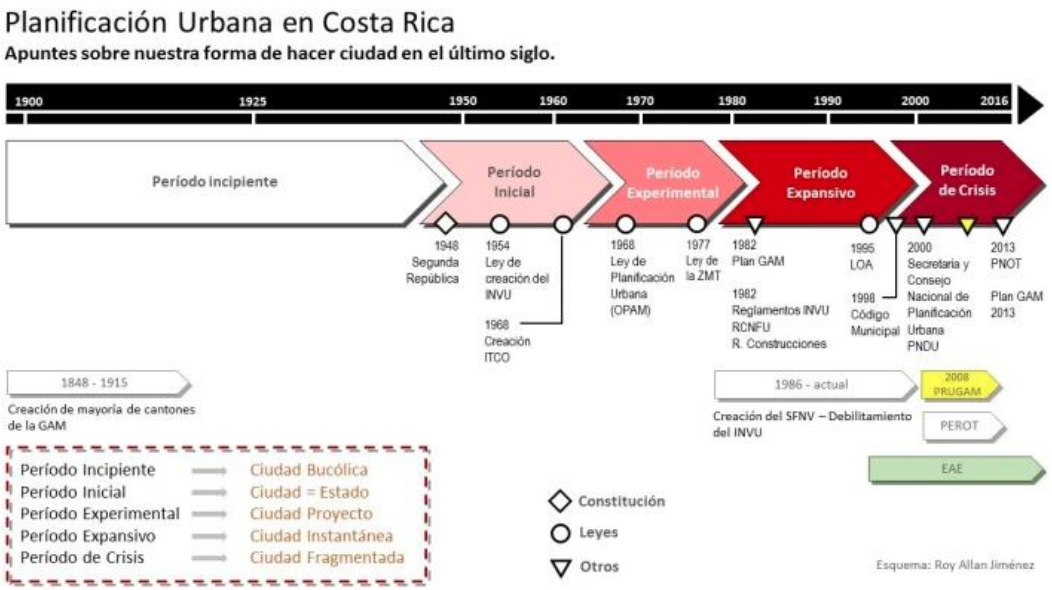


Figura 8. línea de tiempo producción de la escena urbana Tomado de (Jimenez;2017)

Tal y como se muestra en la figura 8, la planificación urbana en el cantón de Desamparados debió ser pensada como una estrategia indispensable en el desarrollo de la zona; al respecto Jiménez (2017), en su artículo Planificación Urbana en Costa Rica. Apuntes sobre nuestra forma de hacer ciudad en el último siglo señala que:

"Se debe vencer el enfoque reglamentario del urbanismo y avanzar a procesos más dinámicos y participativos de gestión consorciada de la ciudad, haciendo énfasis en la renovación de las ciudades y en el uso de los instrumentos de gestión del suelo presentes en el urbanismo contemporáneo. El concepto mismo de plan regulador debe redefinirse y evolucionar hacia planes de ordenamiento territorial más integrales y estratégicos".

A esta tendencia de expansión poblacional acelerada se suma además la complejidad del clima tropical, así como características propias de tierras nuevas y de relleno, ya que este cantón presenta una composición tectónica, geológica y geomorfológica compleja. Según Quesada (2018) esta conformación imprime características geodinámicas intensas, condiciones que hacen de este territorio un espacio geográfico idóneo para el desarrollo de procesos naturales que podrían ser peligrosos para la población, llegando incluso a convertirse en desastres naturales. Al respecto este autor menciona:

"Del mismo modo, los registros de desastres se ubican, en mayor medida, dentro de la GAM, donde cabe resaltar que, en 45 años de estudio de desastres en esta unidad político-administrativa, se observó cómo el cantón de Desamparados, entre 1985 y 2013, tiene el registro más alto de eventos" (Quesada-Román, en Quesada: 2018).

De esta forma resulta mucho más oportuno una división territorial dividida de acuerdo con sus características fisiográficas en planicies y rampas, así como en las zonas montañosas. Aunado a lo antes expuesto se suma a los eventos, altos niveles de precipitación media anual, que varía entre los 1500 y 3000 mm anuales; no obstante, debido a su localización, frente a una serie de cuencas hidrográficas que drenan hacia el río Virilla, al

norte, y el río Candelaria, al sur, durante lluvias extraordinarias dichos sistemas fluviales resultan insuficientes llegando a sobrepasar su capacidad de drenaje y provocar inundaciones en comunidades cercanas a dichos cauces (ver figura 9). A estas características debe agregarse la condición producto de las fuertes pendientes en las zonas montañosas, lo que incide en la ocurrencia de deslizamientos prácticamente todos los años, según el estudio anteriormente citado.

Figura 9. Tomado del Plan de prevención de Riesgos y atención de emergencias del cantón de Desamparados. Municipalidad de Desamparados 2017-2021.

Estos eventos naturales, propios de las características geomorfológicas y geotectónicas del lugar, así como su ubicación céntrica, contrastan con la presión urbana de construcción de viviendas y condominios sobre los distintos sistemas ecológicos y de infraestructura presentes. A manera de ejemplo para el 2012, según el VI Censo de Vivienda, se contabilizaba que en el país había casi 70.000 casas ubicadas en condominios, en edificios de apartamentos o en apartamentos en condominio; de esta cantidad, el 55% se ubica en la provincia de San José.

En San José, los cantones que tienen más casas o apartamentos en condominios y apartamentos son el Cantón Central, **Desamparados** y Escazú. Esta tendencia de crecimiento de construcción de condominios se fue direccionando con el tiempo a la búsqueda de mayores espacios desconcentrados del cantón de Desamparados, así como para otros cantones de la GAM, ampliando la mancha urbana hacia otras zonas. Para el periodo del año 2010 al año 2018 en total se han construido cerca de 6.314.582 m2, esto representa cerca del 70% de todos los m2 construidos en el país en un solo destino.

El cantón de Alajuela se ubica como el número 1 en desarrollo de condominios a nivel nacional. Según datos proporcionados por Sánchez (2019):

Durante el periodo de análisis, 1 de cada 5 m2 dentro del GAM se localizó en este cantón. A nivel país, el 15% de toda el área en condominios se concentró en este municipio. El restante 50% del área construida en condominios dentro del GAM se ubica en 6 cantones: San José, Santa Ana, Heredia, Curridabat, Cartago y Escazú. Luego, existe un grupo de 8 cantones que agrupa un 20% del área, estos son: La Unión, Montes de oca, San Pablo, Goicoechea, El Guarco, Santo Domingo, Alajuelita y San Rafael. Los restantes 14 cantones agrupan menos del 9% del área construida en condominios.

A esta información proporcionada por Sánchez es preciso agregar que el cantón de Desamparados aporta el 1.54% de áreas construidas en condominios.

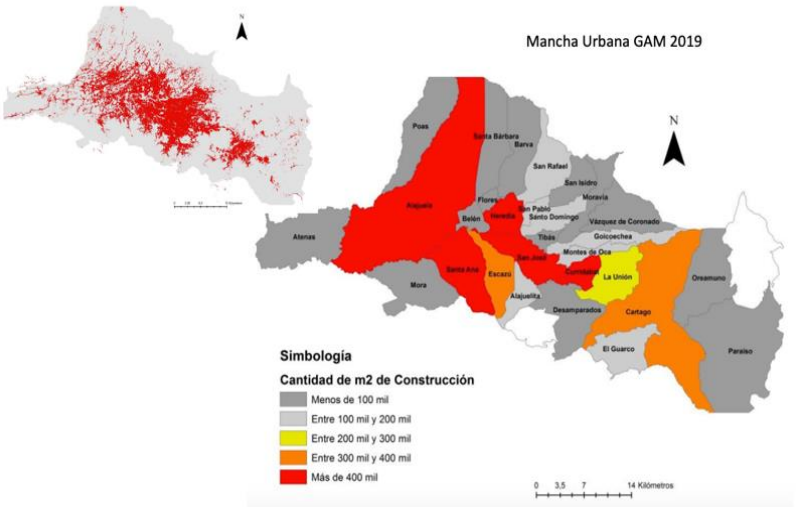


Figura 10. Mancha urbana de la GAM (Tomado de Sánchez;2019)

Como se aprecia en la figura 10, la mancha urbana en la GAM, y específicamente en el cantón de Desamparados, está siendo contenida, como consecuencia de los esfuerzos de regulación y planificación municipal e interregional; sin embargo, estos planes muchas veces adolecen de carencia de actualización, modernización.

En este punto es importante mencionar que muchos municipios no cuentan con Plan Regulador, mientras otros solo los poseen de forma parcial, tal es el caso del cantón de Desamparados, situación que permea en una débil aplicación de las políticas de uso del suelo y los valores asociados al precio de la tierra.

Es claro que la necesidad de vivienda de interés social es un aspecto sumamente relevante en el cantón de Desamparados debido a bajos índices de desarrollo social cantonal que, según Castro (2020) lo ubican en el puesto 49 de 81 cantones, así como por múltiples factores históricos-económicos. A manera de ejemplo, el último informe nacional de vivienda de FUPROVI (2021) menciona que desde el año 1987 hasta el año 2020 se ha asignado la suma de 12.554 bonos de vivienda a este cantón.

Desamparados se presenta como una muestra clara de expansión urbana, dinámica y en constante crecimiento que alberga una tendencia hacia la verticalidad, condominios, vivienda formal, informal y asentamientos en precario que subsisten en un contexto geomorfológico social y urbano complejo.

Estos son algunas de las condiciones que caracterizan la vida en condominio de los habitantes de Río Damas, más adelante se abordarán aspectos específicos de las vicisitudes cotidianas, debido que, territorialmente hablando, el inmueble se localiza en el distrito de San Antonio; no obstante, se ubica precisamente al borde del límite del Casco Central, razón por la que sus quehaceres se encuentran estrechamente ligados a esta zona situada a tan solo unas cuantas cuadras de distancia.

2.1.3. Caracterización Social

El emplazamiento se constituye en un componente que muchos autores han señalado como explicación para las tendencias urbanas con respecto a su dirección, programación e intención desde un posicionamiento de las fuerzas económicas; es decir, a partir de su comportamiento en el mercado e incorporación ideológica en las rutinas humanas y sociales, así lo aborda Fürts (2009) en su artículo “Globalización, urbanización y ambiente. Elementos para una agenda alternativa del desarrollo urbano-espacial” en el cual argumenta que: “El proceso de cambio al sector terciario se acompaña de la expansión territorial, del capital comercial a través de centros comerciales en las periferies de la ciudad, una forma de organización caótica de la economía de servicios y capitales transnacionales en un proceso de globalización corporativa”. Estudios en el tema evidencian que en los años 90 se dio una transformación de la economía costarricense que reconfiguró el espacio urbano, Al cambiar el modelo productivo a la tercerización provocando con ello una dinámica urbana excluyente.

Como consecuencia del cambio de modelo se fortalecieron distintos polos de desarrollo habitacional consignándoles una alta plusvalía, mientras se limitaba la inversión de vivienda social; Sasa (2017) entiende “de allí que el proceso urbano dominante fuese la modernización de algunos sectores de la trama urbana consolidada y en consecuencia el fortalecimiento de la distinción y segregación espacial”. De esta forma se fue moldeando, en gran medida, la configuración social a partir de las reproducciones de lógicas espaciales en sintonía con las fuerzas económicas imperantes.

Así el cantón de Desamparados es una pieza más (del gran mosaico de la GAM) traslapado por la acelerada expansión física provocada en sus inicios por las fuerzas económicas; mismas que exigían saltos del sector primario de agricultura al secundario de la industrialización, el cual no fue capaz de absorber la masiva migración interna, acompañada por la inercia de asentamientos y requerimientos de servicios, saltando a una dinámica de vida que solicitaba cada vez más la tercerización de la economía, incluyendo servicios del gobierno, pequeños comercios y servicios personales.

Esa lógica, tal como se aprecia en la figura 11, se impuso a lo largo de los años en Desamparados, marcada por la falta de mecanismos de planificación urbana. De ahí que actualmente, este cantón ese constituya en la tercera área política administrativa más poblada del país -justo después de Alajuela- donde su densificación cantonal se contabiliza en 1994.44 habitantes por km2 (INEC 2016).

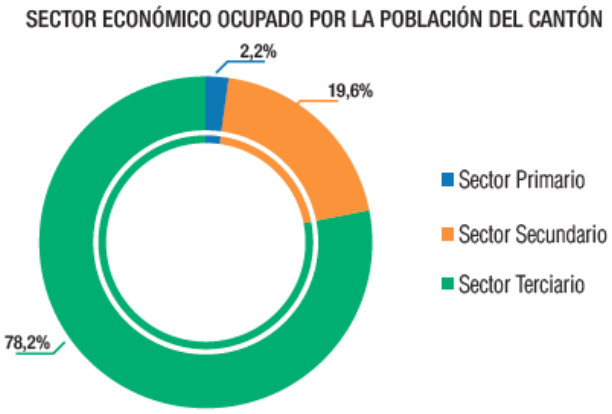


Figura 11. tomado de (Briseño 2021).

2.1.4. Historia

Desamparados fue fundado, con el nombre de "Dos Cercas", aproximadamente en 1750 cuando pobladores de la capital empezaron a buscar áreas para abastecer la entonces naciente San José de La Boca del Monte. Algunos de los nuevos pobladores se establecieron en el paraje entre los ríos Tiribí, Damas y Cucubres, lugar donde actualmente se halla la ciudad Desamparados.

El nombre Dos Cercas se debe a que la zona era una gran área dedicada a agricultura y sus moradores delimitaban grandes fincas con púas a ambos lados del camino rumbo a la capital. A continuación, en la figura 12, se esbozan algunos de los puntos claves en cuanto a la construcción y consolidación histórica de Desamparados:

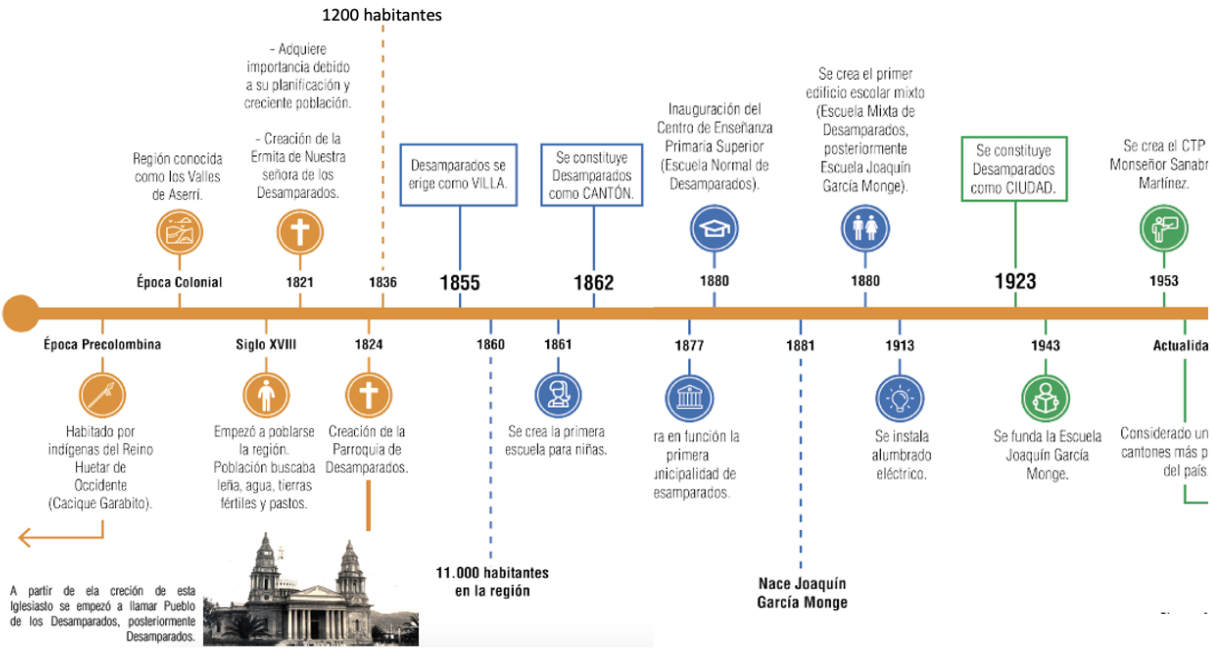


Figura 12. Historia de Desamparados. Fuente: (Briceño;2021)

Tal y como se muestra en la figura 12, en 1821 empezó a venerarse en el lugar a la Virgen de los Desamparados y es cuando cambia su nombre a “Villa de Nuestra Señora de los Desamparados”, erigiendo su respectiva parroquia en 1825; con el tiempo se le conoce solo como "Desamparados". En 1855 alcanzó el grado de Villa y para 1862 el cantonato; sin embargo, no es hasta 1877 que logra convocar su primera sesión de Concejo Municipal.

Desamparados se compone actualmente de 13 distritos todos representados en su Concejo Municipal, el último en crearse fue Los Guido en el 2003 (Estrada; 2015).

2.1.5. Indicadores Sociales del Cantón

Tal como muestra la figura 13, para el año 2025 se estima un aumento de la población de Desamparados de un 22.4%, en relación con la población del año 2011, sumando un total de 255.000 habitantes en este territorio.

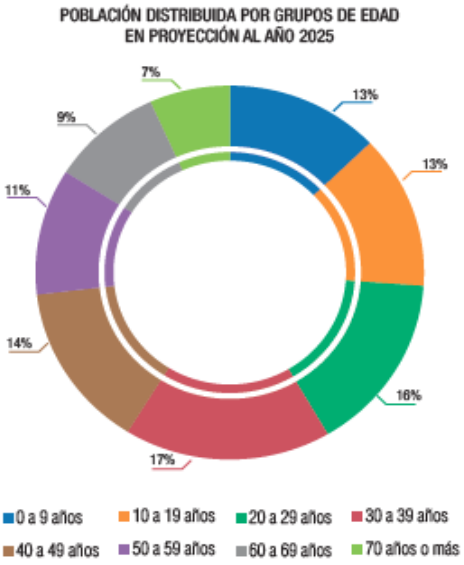


Figura 13. Tomado de Briseño 2021

A partir de figura 13 se infiere que la población del cantón es bastante joven y con una clara tendencia al crecimiento, por lo que su participación en el sector terciario redundará en mayores requerimientos de espacio y suelo urbanizable para atender la demanda de requerimientos básicos y trabajo.

Seguidamente, en las figuras 14 y 15, se describen algunos de los principales indicadores del cantón; a fin de extrapolar la caracterización de los pobladores del Condominio Río Damas y su contexto social.

Trabajo

A nivel laboral, en el distrito hay 15 203 personas con empleo de las cuales 84.5% trabajan en el sector terciario. Asimismo, el distrito posee una tasa de desempleo 4.8 (en el cantón es de 4.0) (INEC 2011) y reporta ingresos en el quintil 5 (MIDEPLAN 2017). El porcentaje de pobreza del municipio es de 15.80% (INEC 2011) y posee un desempeño promedio en cuanto a ventas, empleo y características de las empresas. Por ejemplo, esto significa que en el cantón genera un promedio de 1 317 puestos de trabajo, mientras que en cantones con alto desempeño económico se producen alrededor de 5 839. Asimismo, mientras el ingreso promedio por concepto de ventas en miles de colones en un cantón de alto desempeño es de 296 131, en un cantón como Desamparados es de 42 683 (Programa del Estado de la Nación 2019).

Espacio público

el cantón incumple con el número de metros cuadrados por habitante que sugiere la Organización Panamericana de la Salud (OPS) y el Plan Nacional de Ordenamiento Territorial 2012–2040. Particularmente, estas entidades proponen 9m2 y 10m2 por persona respectivamente, pero en el cantón solo llega a ser de 2.45m2 (Programa del Estado de la Nación 2018, Solano y Aguilar 2019).

IDH

Índice de Desarrollo Humano Cantonal Puesto **49** de 81 cantones (Castro; 2020)

Educación

En materia educativa, la población tiene un promedio de 9 años de escolaridad; y un rezago escolar del 22.50% de la población de 7 a 17 años (INEC 2011).

Vivienda

En relación con la situación de la vivienda, en el distrito 65% de las residencias ocupadas son propias, 30.80% alquiladas, 3.60% prestadas y 0.20% son precarios (a nivel cantonal las cifras son: 68.50% propias, 25.30% alquiladas, 4.30% prestadas y 1.20% en precario). Además, en el distrito hay un promedio de ocupantes por vivienda de 3.4 personas por casa y 5.3% de las viviendas están en malas condiciones (Las cifras cantonales son 3.6 personas y 6.2% respectivamente) (INEC 2011).

Figura 14. Elaboración Propia

Seguridad

En materia de seguridad, el cantón se posiciona en una situación «crítica» en relación con el número de homicidios dolosos impulsados por el crimen organizado que superan los 10 por cada 100 000 habitantes, lo cual se asocia a una alta incidencia de violencia, pandillas y narcotráfico (Programa del Estado de la Nación 2019). Esto es especialmente relevante si se considera que este indicador es de 6.5 a nivel mundial (Programa del Estado de la Nación 2018).

Pobreza

Para el cantón se registran 36152 personas en condición de pobreza, con un índice de del 14,7%. del total de personas le contribuye la privación de vivienda 26.4%, se suman a estos fenómenos privaciones de salud, educación, protección social, vulnerabilidad y desigualdad

Salud

Una de las correlaciones mas importantes se da entre los índices de pobreza multidimensional y el de mortalidad infantil. Destacando desamparados entre los 10 cantones con mayor incidencia por prematuridad y desnutrición (Ministerio de Salud 2019) también es uno de los cantones con mas incidencias de muerte por infarto al miocardio con una tasa de 45.52% (2013-2017) El acelerado ritmo de vida, el estrés, la alimentación cargada de grasas saturadas y azúcares refinados, así como la falta de actividad física

Movilidad

el cantón se ha convertido uno de los diez peores puntos de congestionamiento del Gran Área Metropolitana. Lo cual se traduce a un crecimiento de 40% en el tiempo de viaje en solo 5 años y en pérdidas cantonales que rondan los 3 000 dólares al año por persona (Programa del Estado de la Nación 2019).

Figura 15. Elaboración Propia

De esta forma se evidencia cómo el cantón presenta grandes fenómenos en temas urbanos, económicos y sociales. Su mayor fortaleza: gran cantidad de población se constituye al mismo tiempo en su mayor reto. Los problemas asociados emergen desde distintas aristas desencadenando indicadores como: falta de trabajo, tercerización de la economía, pobreza multidimensional, afectación de la salud, baja protección social, movilidad urbana reducida, alta congestión vehicular, faltante de vivienda digna, carencia de espacios públicos, conflictividad social, inseguridad y narcotráfico; así como problemas ambientales por contaminación de ríos y riesgo de inundación, escasez de oferta cultural, deportiva inclusiva y amplia. Todo ello se constituye en factores asociados ante la carga de los sistemas, producto de la expansión urbana, y a la carencia de requerimientos para asentamientos con ubicaciones cercanas a la capital.

2.2. Segunda etapa

2.2.1. Estructura urbana

El cantón de Desamparados (ver figura 16 presenta una evidente transformación urbana impulsada por factores de expansión continua de la mancha urbana del Gran Área Metropolitana; así como de sus fenómenos históricos culturales y socioeconómicos.

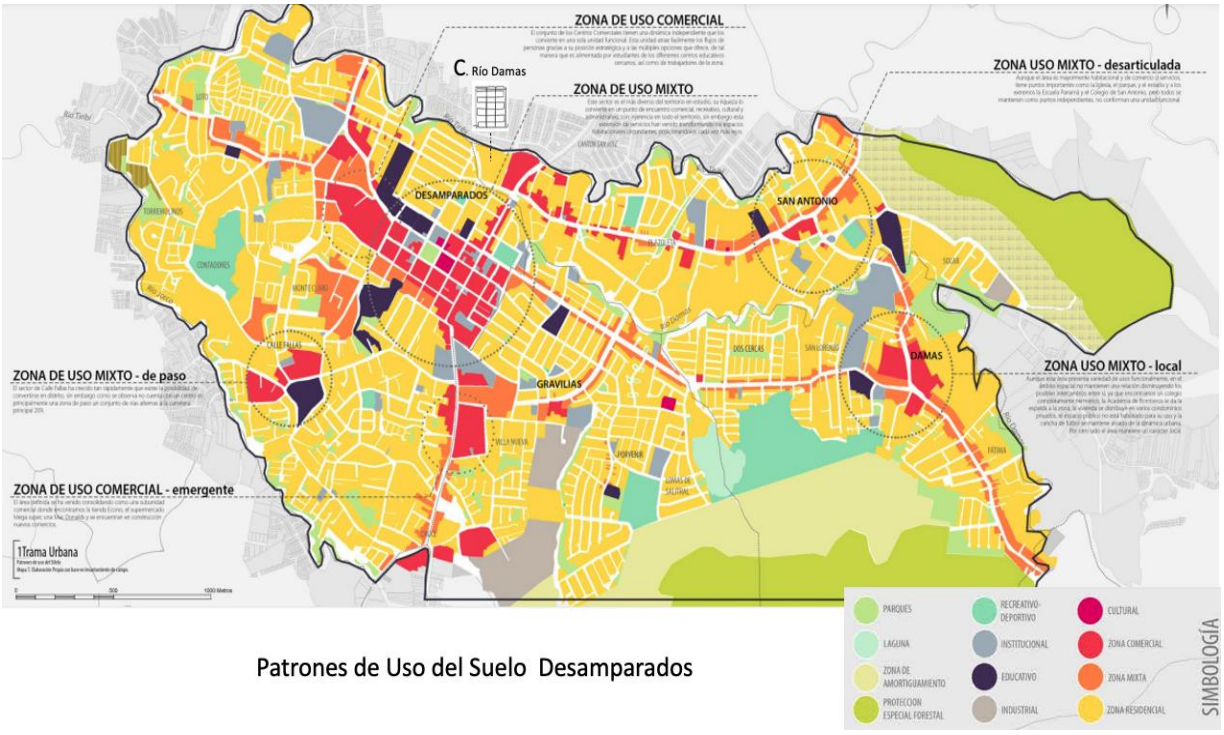


Figura 16. Tomado de (Corrales; 2017)

Esas repercusiones en el territorio se deben, además, a la combinación de elementos naturales y las modificaciones artificiales que ejercen presión sobre los sistemas ecológicos, Situaciones caracterizadas por la poca o nula planificación que deviene en una fragmentación espacial y social. En el ámbito de interés territorial visualizar estas relaciones permite inferir que las diferentes masas y volúmenes sólidos presentes, al mismo tiempo, se constituyen en elementos generadores de desarticulación, segregación y hasta estigma social, al ubicarse contiguo a los ríos que antes fueron sistemas ecológicos, corredores biológicos y canales de vida.

Esta desleal competencia entre la naturaleza y las masas urbanas, sin planificación ni visión ecológica, configuran un territorio fragmentado, donde los ríos Tiribi, Damas y Cucubres son los conectores principales; sin embargo, las masas constructivas (puentes, carreteras, residencias, comercio e industria) han sido dispuestas para engranar vialidad y transporte (ver figura 17) mediante pasos, recorridos, asentamientos, provisiones y consumos que no propician, en la mayoría de los casos, continuidad, vitalidad y goce de la ciudad y de la naturaleza.

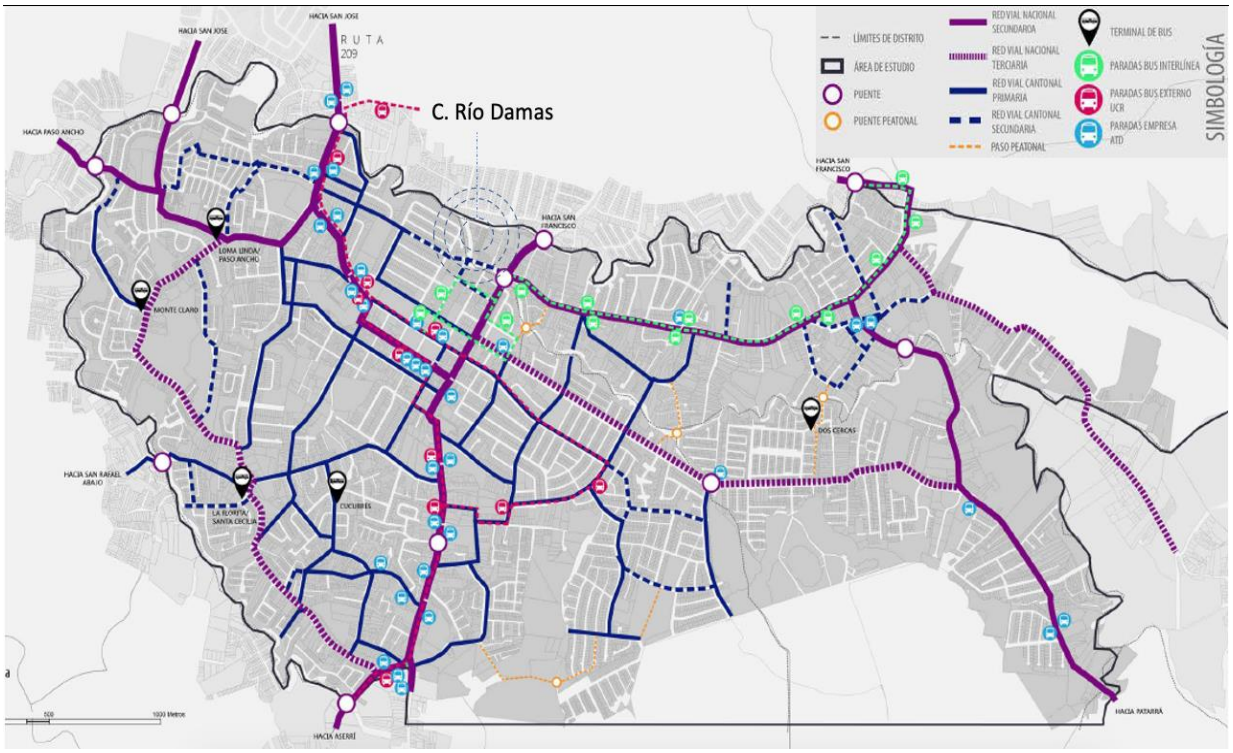


Figura 17. Continuidades: Tomado de (Corrales; 2017)

Tal y como se muestra, las masas constructivas invisibilizan los mantos de agua, estructurantes del territorio, convirtiéndolos en botaderos y en lugares inseguros, reduciendo con ello cada vez más sus cauces, sus bordes, así como su vegetación (ver figura 18).

Figura 18. Contaminación de cuenca, Imagen referente.

Otro de los elementos estructurantes de la trama urbana consiste en la disputa real y simbólica alrededor de los territorios, donde prevalece la especulación por el valor de los suelos.

La figura 19 muestra el valor del suelo para el desarrollo del Río Damas como suelo residencial, donde el metro cuadrado se cotiza en 55.000 colones. En tanto la figura 20 revela el contraste ante el costo, en 2022, de inmuebles ubicados en Desamparados; específicamente se muestra un ejemplo del precio de venta de un apartamento en el Condominio Río Damas.

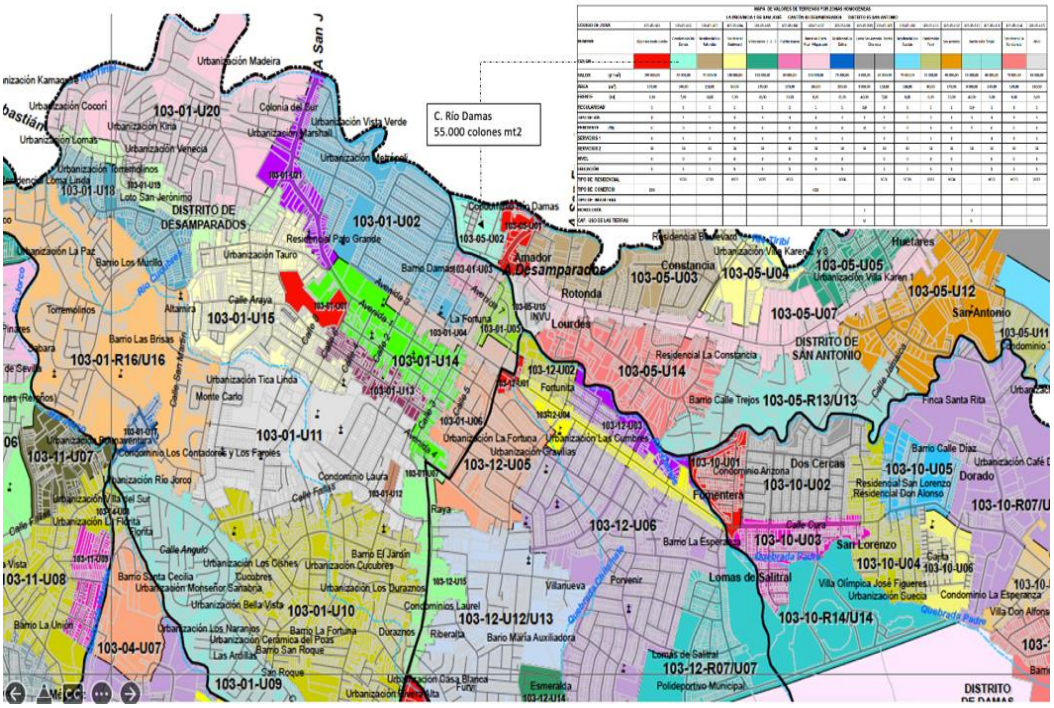


Figura 19. Mapa de valores de terrenos por zonas homogéneas provincia 1 San José, cantón 03 Desamparados Ministerio de Hacienda Dirección general de tributación, División Órgano de normalización técnica (2010)

Ante esta situación muchos residenciales incorporan el discurso individualista al construir complejos habitacionales cerrados con mínimo espacio natural; extendiendo el uso de sellamiento de suelos, apropiación de espacio público, casetas de seguridad en el espacio público, colocación de agujas y bajo equipamiento social lo cual redunda, inevitablemente, en un símbolo de segregación y asignación social de diversos estatus.

Descripción del Proyecto	Área en mts 2 y valor de venta	Imagen referencia
Apartamento en condominio , en San Rafael de Desamparados, con excelentes acabados modernos, aposentos ventilados e iluminados con luz natural. con seguridad 24/7 y excelentes amenidades. Precios al 2022 según cámara costarricense de corredores de Bienes Raíces	Área habitable: 56 m2 Área total: 70 m2 **Precio de Ventas USD $85.000,00 Dólares** Cuota de Mantenimiento: $65 Dólares	
Casa en condominio San Miguel, El condominio cuenta con amenidades, piscina, gimnasio, casa club, playground. y seguridad 24/7. Precios al 2022 según cámara costarricense de corredores de Bienes Raíces	Área total: 161 m2 Área de construcción: 0 m2 Cuota condominal aproximada: $112 **Precio de Venta: USD$132.000,00**	
Casa Desamparados Centro en regular estado, en una zona de alto tráfico vehicular y peatonal, en ubicación muy estratégica Precios al 2022 según cámara costarricense de corredores de Bienes Raíces	Área total: 418 m2 **Precio de Ventas USD $140.000,00 Dólares**	
Desamparados Centro Apartamento condominio Río Damas	Área total 42 mts **Precio de venta $30.000**	

Figura 20. Contraste de precios habitacionales en Desamparados

Tal y como se observa, en un radio menor a los 3 kilómetros del centro de Desamparados existe una variación de precios, por metro cuadrado construido, de hasta 1000 dólares. Por ejemplo, un apartamento en condominio en San Rafael cuesta 1634 dólares, el metro cuadrado construido; mientras que una casa en condominio en San Miguel cuesta 695 dólares, el metro cuadrado construido. De esta forma se evidencia que en el distrito central una casa de habitación oscila entre los 300 y 700 dólares el metro cuadrado por un apartamento sencillo.

Lo simbólico del inmueble, su historia y ubicación tiene una fuerte carga emocional que puede vincular o desvincular el goce de la ciudad, la preocupación por los sistemas ecológicos, el equilibrio de los espacios públicos y privados; así como fortalecer o debilitar la convivencia y la dignidad de los diferentes hábitats.

2.2.2. Equipamiento

Una de las características deseadas en las ciudades (ver la figura 21) consiste en disponer, tanto en tiempo como en distancia, los servicios y espacios que permitan la subsistencia, goce y aprovechamiento del territorio.

Figura 21. Ciudad 15 minutos[12]

A pesar de lo antes expuesto, la poca planificación urbana de estos espacios y servicios en Desamparados desmejoran la calidad de vida de sus habitantes. Esto debido a que muchas veces presentan grandes cuotas de deterioro (principalmente en recreación, deporte y vivienda), saturación (servicios de salud pública o de asistencia social); así como baja oferta

[12] Acuñado por primera vez en 2016 por el profesor de la Sorbona, Carlos Moreno, el término define el concepto de "Ciudad 15 minutos" como un modelo urbano altamente flexible que garantiza que todos los ciudadanos puedan acceder a las necesidades diarias a una distancia de 15 minutos, rompiendo así la hegemonía del automóvil y reintroduciendo las cualidades históricas de las ciudades en la planificación urbana contemporánea. (Cutieru; 2021)

cultural (artes, música, teatro entre otras).

Si bien es cierto para la zona cercana al Condominio Río Damas se mapean una serie de equipamientos (ver figura 22), estos no se equilibran con respecto a la demanda del Distrito Central y del cantón en general. Razón por la que los requerimientos específicos de convivencia en el condominio quedan desarticulados del conocimiento general de la población, aunque las oficinas queden relativamente cercanas, como es el caso de la municipalidad y sus servicios adyacentes (Casa de Justicia, Oficina de la mujer, entre otros); no obstante, los esfuerzos del Estado continúan direccionándose a reducir estos cuellos de botella y propiciar mejores oportunidades.

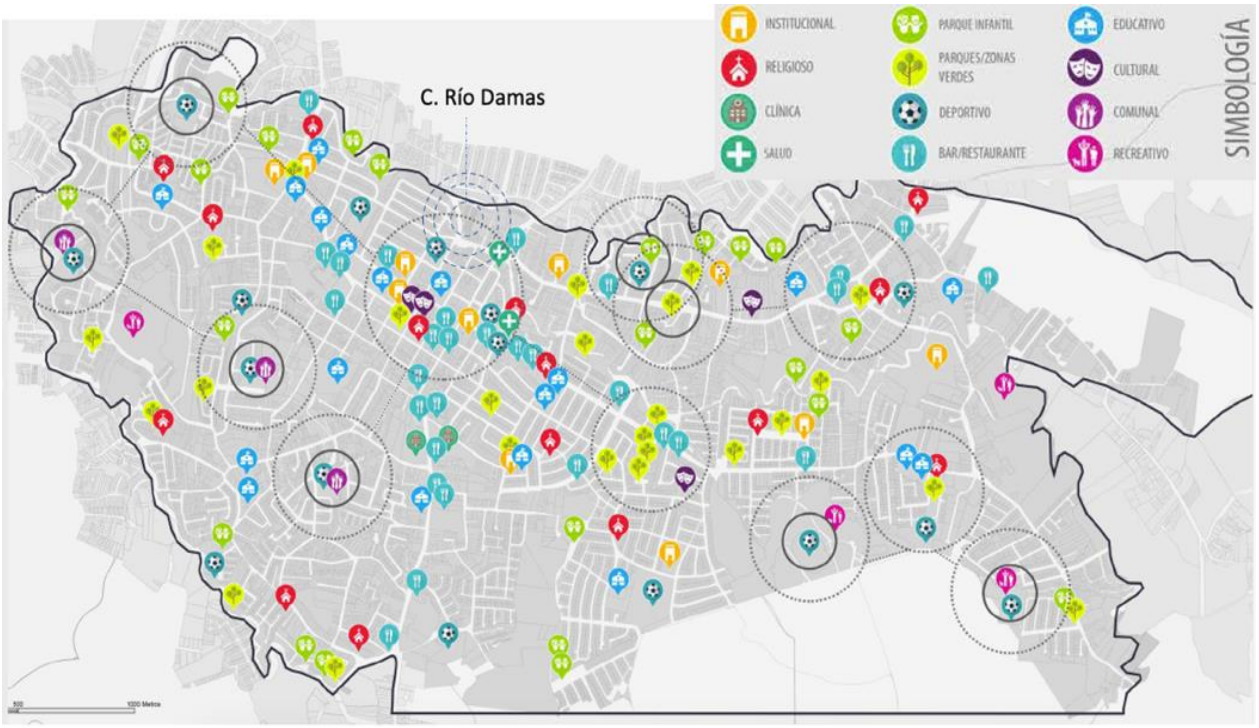


Figura 22. Equipamientos, Tomado de (Corrales;2017)

Tal cual como se ha venido señalando, la lógica urbana desamparadeña está anclada, económicamente hablando, principalmente a los servicios del sector terciario y al desarrollo residencial, en detrimento de la lógica de la conectividad ecosistémica

Con relación a la atención de la salud pública (ver figura 23) existe una redistribución en el cantón de Desamparados que contrasta directamente con los grandes embotellamientos y requerimientos de desplazamiento que, muchas veces, complican la asistencia a citas y atención de emergencias.

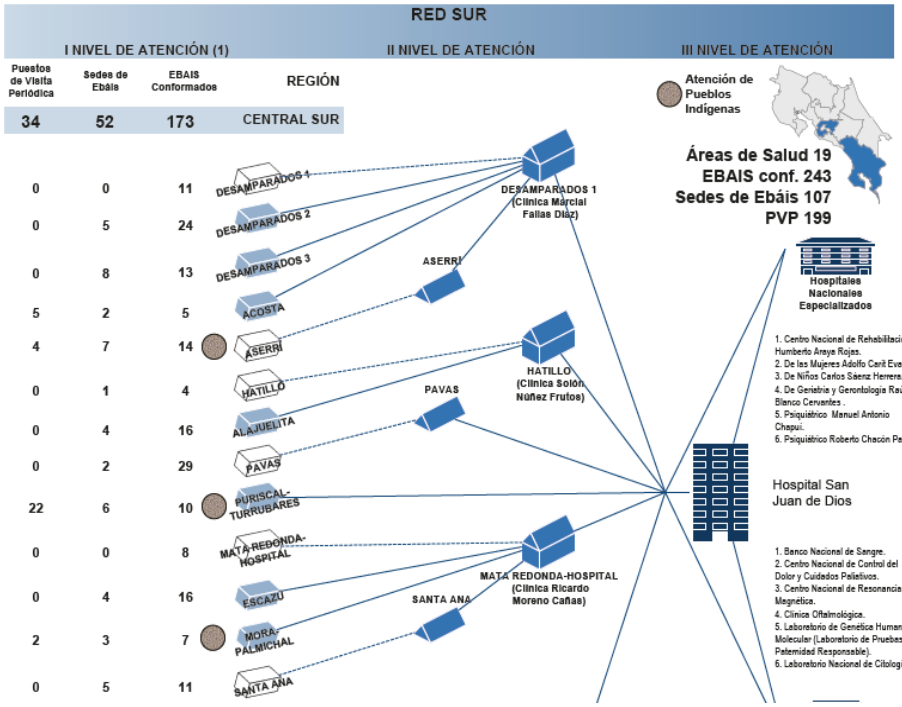


Figura 23. Fuente: Dirección de Proyección de Servicios de Salud, Área de Análisis y Proyección de Servicios de Salud Tomado de (Cruz; 2019) Organización panamericana de la salud.

Tal y como se ha evidenciado, la complejidad urbana y social de Desamparados requiere una proliferación e implementación de diseños participativos para el empoderamiento del espacio público y el goce de la ciudad; sin embargo, estas acciones no pueden ocurrir fluidamente sin una concepción multidimensional de la vida en sociedad.

2.3 Tercera etapa: El Condominio Río Damas

Esta tercera etapa de la investigación pretende adentrarse en el condominio de bien social Río Damas y sus problemáticas, para dicho fin se muestra un croquis de dicha edificación con el fin de contextualizar la convivencia:

Figura. 24. Diagrama de planta Condominio Río Damas. Fuente: Villalta 2020

2.3.1 Rastreando problemas

Raíces históricas del conflicto

Una vecina con 30 años de habitar en el Condominio Río Damas lo describe como: *un multifamiliar de gente humilde, trabajadora, con muchos problemas como en todo lugar; con problemas de drogadicción, pobreza* […] (vecina, mayo 2020).

Es importante aclarar que existe un gran estigma de peligrosidad para con el condominio, mucho asociado al deterioro de las fachadas, pero también precedido a elementos como su ubicación, historia y actual presencia de narcotráfico.

Antes de su desarrollo el terreno era una finca que, por iniciativa de un ingeniero, se convirtió en un proyecto que pretendía ayudar a familias de escasos recursos a acceder a vivienda digna y a bajo costo. Al respecto una de las líderes de este inmueble comenta:

Se dio el aviso de que estaban vendiendo apartamentos en un multifamiliar y con un préstamo de la Mutual se daba la prima para luego seguir pagando a largo plazo. Se nos asignaba un número de apartamento -aunque no estuvieran terminados y muchas personas tuvimos que terminarlos por cuenta propia-. Conforme pasaron los años algunas personas se fueron organizando, se hicieron juntas directivas, pero nunca se llegó a nada porque la gente aquí no daba plata. Se intentó una vez hacer una asociación con DINADECO, pero varios nicaragüenses no tenían la documentación al día, entonces la iniciativa se vino abajo (lideresa, mayo 2020).

Como se puede notar en el anterior extracto de entrevista, el inmueble ha dotado a sus moradores de un imaginario histórico que matiza la convivencia en el Condominio Río Damas, a la vez que ha provisto la consolidación de este en el espacio urbano.

Al hablar con el Hijo del ingeniero en entrevista, es posible visualizar además, que el proyecto de condominio para esa época estaba condicionado por el mercado inmobiliario clásico, entendido como un terreno que, a pesar de presentar todo tipo de obstáculos, ofrecía una semilla de innovación para su gestor, principalmente como opción para las clases bajas (pensándolo con condiciones privilegiadas de bajos precios por su locación céntrica), a pesar que no era muy bien visto ni por la competencia ni por los que controlan los mecanismos financieros.

A pesar de los inconvenientes que avecinaban al inmueble, se abrieron oportunidades reales para el esquema de vivienda de interés social que, sin quererlo, produce disputas por su bajo costo de producción y rentabilidad (según lo manifiesta el hijo del ingeniero dueño del proyecto que tuvo acceso a sus memorias de cálculo).

La contracción que se provoca en el sistema y en las inmobiliarias repercute directamente en el modelo de sostenimiento económico propio del proyecto, hasta dar al traste con el retiro de financiamiento por parte del ente destinado (que en su momento fue la Mutual San José).

Al ser así, el modelo del desarrollador tropieza y debe buscar un nuevo apalancamiento financiero, mismo que fue provisto por el Banco Germano, con la desdicha que se declara en quiebra, para el año 1991, sin haber pasado ni un año del nuevo contrato.

Al quedar nuevamente a la deriva, el Condominio Río Damas sufre los embates de la desaceleración constructiva (mientras paralelamente el desarrollador trataba de mantener a flote el negocio con la intención de crear más oportunidades de vivienda de interés social en un centro urbano) debido a que estas soluciones se adquirieron mediante compra directa, financiada o por bono.

Las problemáticas se entrelazaban entre aspectos financieros de renegociación, aspectos constructivos propios del avance de obra y aspectos sociales derivados de la instalación de familias en los apartamentos listos, vendidos, colocados o aprobados por bono. En este escenario entra un nuevo financista para intentar sacar a flote el proyecto; sin embargo, las exigencias y requerimientos que recrudecen el balance económico.

La carencia de una figura administrativa, ante la nueva dinámica de habitar los edificios en paralelo con su construcción, configuraba un caldo de cultivo para potenciales problemas futuros. Parte del fenómeno que complejiza aún más el proyecto habitacional radicó en la mezcla de aspectos legales de contratos, expectativas y realidades.

Ante este panorama la desarrolladora carecía de flujo de caja; sin embargo intentaba seguir proveyendo soluciones habitacionales mientras las exigencias de compradores y financistas eran cada vez más altas.

Las implicaciones del proyecto se tornaron aún más abrumadoras y el administrador del proyecto, por parte de la desarrolladora, fue hallado culpable de estafa, en tanto el CFIA ratifica el sistema constructivo aportando la prueba necesaria para validar la capacidad habitacional segura al no presentar fallas estructurales o constructivas.

De esta forma el condominio queda distribuido en distintas manos: dueños de apartamentos que compraron directamente; dueños que se beneficiaron con el bono de vivienda; dueños que les fue aprobado financiamiento, por parte de entes financieros de vivienda; y otros que recaen en el resguardo de la Mutual Alajuela.

El proyecto queda a la deriva, con un edificio a medio terminar y otro en obra gris, muchos de los apartamentos fueron tomados y negociados de manera informal y la línea de poder legal sobre el inmueble quedó difusa para muchos inquilinos.

Como resultado de este abandono y descontrol, el inmueble sufrió afectaciones que le merecen la declaratoria de inhabitabilidad por parte del Ministerio de Salud; quedando en obra gris los edificios “E” y “D”, los cuales fueron ocupados y, posteriormente, desalojados. A muchas de esas familias les dio el beneficio del bono de vivienda para vivir en otro lugar; sin embargo, otros vendieron su derecho de propiedad a otra nueva oleada de inquilinos (que en ocasiones no fueron pagados ni formalizados legalmente), dejando nuevamente en el limbo la figura de propiedad legalmente atribuida.

Como consecuencia de lo antes expuesto, actualmente existen propietarios inscritos que no atienden oficios ni convocatorias ya que se desconoce su paradero, incluyendo aquellos que mantiene en su poder la Mutual Alajuela (entidad que se ha desentendido de dichos apartamentos o que inclusive -se cuenta a voces secretas que funcionarios se dejaron o vendieron - ya que conocían el desorden provocado en el condominio).Así pues, la inercia ante una declaratoria de inhabitabilidad, entrada en años, pesa en la cotidianidad de los actuales condóminos.

La sombra de inhabitabilidad de este inmueble (ver figura 25) puede subsanarse si se resuelven, ante el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Desamparados, problemas de la red pluvial, así como el seguimiento de un plan de mejoras continuas.

A pesar de ello la puesta en marcha de estas mejoras depende directamente de los habitantes del condominio, quienes deben disponerse a actuar en concordancia con las exigencias, reformar agregados ilegales, pagar cuotas de mantenimiento y participar de las reuniones de condóminos para la toma de decisiones.

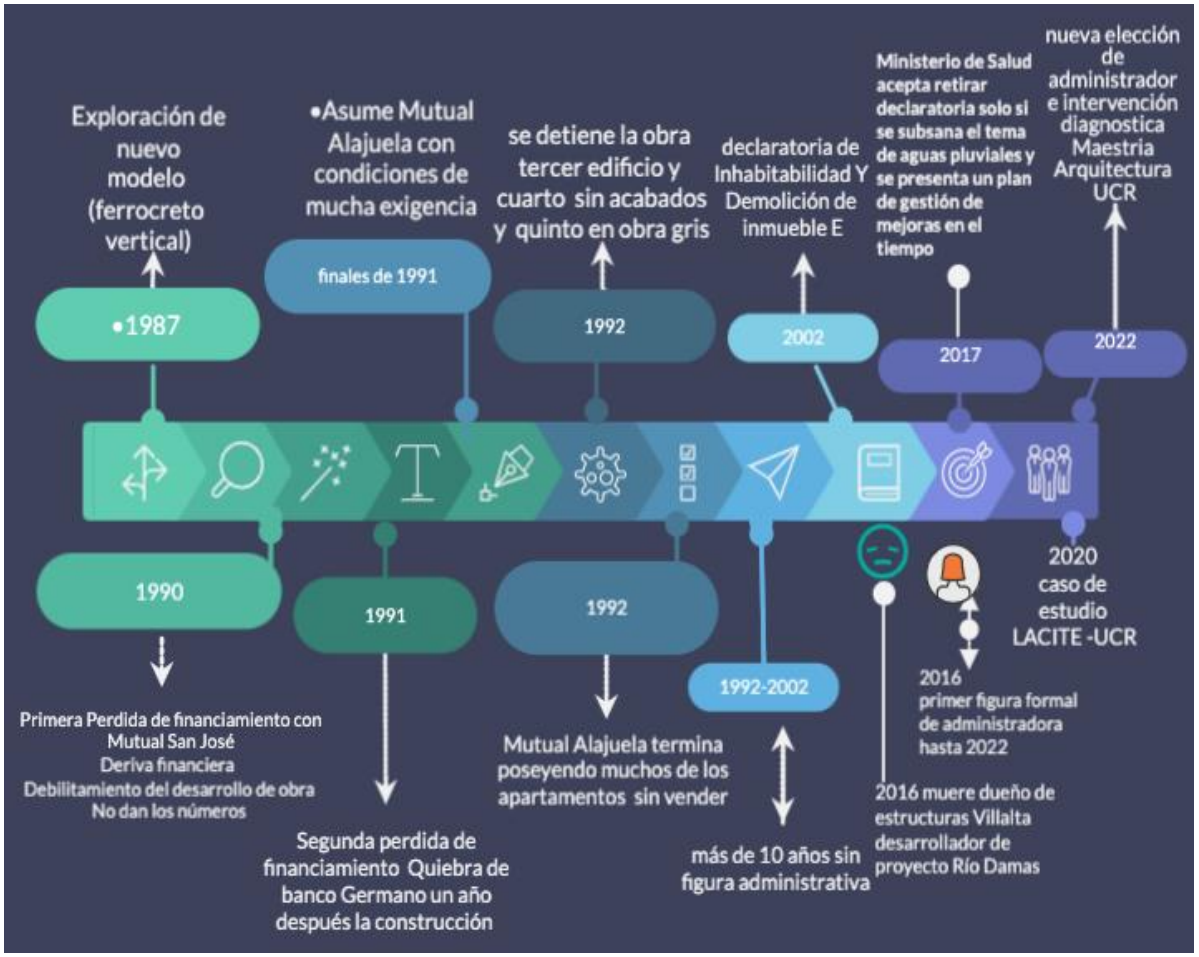


Figura 25. Elaboración propia, Línea de tiempo con datos de entrevistas

Ante la identificación de las raíces históricas que construyen este inmueble es importante comprender el papel protagónico de la convivencia, la cohesión social y la resolución de conflictos en contextos urbanos que, como se mencionó capítulos atrás, han estado determinados por el embate de transformaciones socioeconómicas, entre las que se incluyen dinámicas y procesos de diversificación sociocultural (entendidos desde la confluencia en el espacio y tiempo de distintos grupos de personas que traen consigo de otros lugares prácticas, costumbres y cosmovisiones distintas), fruto no solo de la inmigración y la crisis económica, sino también de la inercia ante la poca o nula planificación urbano habitacional que se encuentra, al mismo tiempo, anquilosada a reglamentos que chocan con las formas de habitar.

En esta idea cobra sentido la grilla urbana expuesta por Gómez (2020), donde menciona:

> "La relevancia del barrio como unidad o marco de análisis a la hora de abordar la sociabilidad y de los distintos espacios que lo integran: calles, plazas, parques, establecimientos comerciales, comunidades de vecinos, centros educativos, sanitarios, culturales o de servicios sociales […]; es decir, los espacios donde interactúan los vecinos, donde surgen y se desarrollan las relaciones sociales de conflicto y cohesión, en definitiva, donde se juega la convivencia." (Gómez: 2020)

La convivencia se encuentra moldeada por las circunstancias tangibles materiales que delimitan lo cotidiano, pero también por los elementos intangibles que delimitan los pensamientos y percepciones de realidad. La figura 26 resume algunos de los principales conflictos señados:

Figura 26. Problemas desencadenantes. Elaboración propia con base a entrevistas.

2.3.2 Actores

Primeramente, será necesario detenerse en la ubicación del condominio, el cual queda cercado por la espalda con un sector comercial, al frente de una calle pública (misma que hace aproximadamente una década fue conectada mediante un puente con la vía principal) con paso constante de automóviles y bordeada en su lateral con el río. Ante estas condiciones el condominio carece de interacción residencial.

Aunado a lo antes expuesto el Condominio Río Damas, según los entrevistados, sufrió por muchos años el estigma de encontrarse en abandono, solo y desconectado de la trama urbana; situación a la que debe sumarse el contenido simbólico al ser un proyecto de interés social que nunca pudo ser terminado tal como su plan original estimaba, razón por la que cargó con los señalamientos de ser un espacio conflictivo y peligroso. Elementos que generan también nuevos actores que se aprovecharán de estos aspectos para establecer actividades ilícitas en sus cercanías, usándolo además como zona de resguardo y escondite.

En su cotidianidad histórica, según datos provenientes de los entrevistados, son relevantes los siguientes actores sociales:

1. Institucionales:

- Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA)
- Ministerio de Salud
- Municipalidad Desamparados
- Mutual Alajuela

Los cual presentan un papel predominante en la declaratoria de inhabitabilidad, así como en las reglamentaciones específicas del inmueble.

2. Antropoceno:

- Río Tiribí
- Río Damas
- El puente

- La urbe
- El muro contiguo

Elementos estructurantes que juegan un papel simbólico en la cotidianidad reflejando problemáticas externas que interaccionan con las dinámicas internas del condominio; por ejemplo, los condóminos que botan basura al río y son señalados, e incluso regañados, por otros condóminos que los vieron.

3. Externos:

- Familiares y allegados
- Visitantes itinerantes
- Personas en condición de calle

Estos actores suman presión a muchos temas de conflictos internos, dentro de los que se puede citar: mayor percepción de inseguridad, un importante deterioro de zonas comunes e irrespeto a factores de convivencia.

4. Internos:

- Propietario dueño
- Propietario heredero sin traspaso
- Propietario simbólico
- Inquilino
- Inquilino de inquilino
- Subarrendante

Estos actores catalizan la conflictividad, precisamente porque complejiza la respuesta organizativa, ya que algunos de ellos se encuentran en un estado legal sombrío, en tanto otros han irrespetado la ley de condominios generando con ello un efecto domino de acciones y conflictos.

Figura 27. Actores relevantes. Elaboración propia.

La figura 27 se complementa a partir de una pequeña caracterización, según los mismos informantes clave, quienes mencionan que en el condominio viven:

…Extranjeros de todo tipo, familias, personas solas, ticos, clase trabajadora, inmigrantes, pensionados, personas con nivel socioeconómico bajo, de todo tipo, buenas y no tan buenas. Personas educadas, trabajadoras, responsables, personas indocumentadas, personas bulliciosas, tomando licor a altas horas de la noche, mujeres trabajadoras y jefas de hogar.

Se debe rescatar también los señalamientos en las entrevistas al papel de la Mutual Alajuela como actor clave; principalmente porque no se responsabiliza del inventario real de los apartamentos, no paga sus cuotas de mantenimiento y tampoco paga impuestos.

De esta forma se evidencia cómo los actores están impregnados por una historia de posesiones ambiguas, en las que se conoce qué propietarios se desentendieron de sus responsabilidades para con el condominio luego de sufrir el desalojo, abriendo la puerta a que apartamentos fueran tomados, invadidos y hasta reclamados por otros que se consideran sus dueños.

Un tema intrínseco a la conflictividad y la convivencia consiste en la dificultad de reunir a todos los dueños registrales a fin de plantearles cambios, establecer reglamentos y tomar decisiones. La figura de reglamento de condominio, en este caso en específico, se constituye en una camisa de fuerza que imposibilita solucionar estos y otros dilemas históricos.

2.3.3 Carencias y conflictos

La inercia del conflicto persigue, hasta treinta años después, al Condominio Río Damas; en entrevistas se narra el proceso de ocupación como algo informal, sin capacitación alguna ni organización vecinal previa con respecto al esquema de convivencia en un condominio. A continuación, se presenta un extracto de una de las entrevistas aplicadas a los habitantes de este inmueble:

"Fue algo sin planificación, conforme se iban llenando los edificios seguían con los siguientes. La gente empezó a vivir con sus propias reglas. Cuando el desarrollador no tuvo más quién le prestara, ahí murió el proyecto. Se decidió continuar y hacer un cuarto y quinto edificio, pero se decía que estaban muy mal construidos y los bancos ya no querían prestar más. La gente se da cuenta cuando el tercer edificio se empieza a llenar y los mismos bancos mandaron peritos y más bien estaban inhabitables y desde ahí se da la declaratoria de inhabitabilidad para el condominio. Hace unos 10 años el Ministerio de Salud clausuró el número tres, el cuatro y un quinto que estaba medio construido. Y quedó deshabitado y se vino la problemática que se estaba metiendo gente y robando parte de lo que tenían los edificios[…] *Porque el Ministerio los clausuró, pero no los botó ni vino a arreglar y les hizo un problema a los primeros edificios; cuando pasó un año y la gente vio que el Ministerio no hizo nada los dueños se volvieron a meter. Vinieron y pusieron puertas y servicios que se habían robado y muchos alquilaron".* (Extracto de entrevista, presentado en el informe de la LACITE para FUPROVI).

A partir de lo antes expuesto y como resultado del trabajo realizado por los grupos focales se logró inventariar y categorizar las principales carencias y problemas del condominio. Para el interés del presente documento se abordarán los hallazgos en una matriz temática que se presenta de la siguiente forma:

Figura 28. Convivencia, Elaboración propia

La convivencia se encuentra en estado de alerta y preocupación, razón por la que resolver cuanto antes este tema es de vital importancia; sin embargo, son años de hábitos y prácticas irregulares que han instaurado una cultura de actividades carente de reglas y respeto. Una de las problemáticas que está causando mayor efecto negativo son las fiestas y los ruidos hasta altas horas de la noche, así lo expresan varios de los habitantes de los apartamentos:

"El tema de no haber actuado a tiempo para evitar la invasión de apartamentos con orden de inhabitabilidad provocó efectos en cadena." (dueña apartamento, febrero 2022)

A lo cual agrega una inquilina:

"Esto era como tierra de nadie, nunca nadie se tomó la molestia de saber qué decía la ley de condominios, nuca se explicó las reglas." (inquilina, febrero 2022)

Otro de los arrendatarios comenta:

"Problemas a diario, gente con droga o tomada; pero la mayoría de gente se hace la que no ve nada y sigue. Y así termina el día. Por la noche hay mucho problema porque es un condominio abierto, porque hay mucha gente extraña entrando, pasando y saliendo -grupitos en varios lugares-. (inquilino, febrero 2022)

Una inquilina amplía:

"Atrás hay como un ranchito donde cocinan y es una noche movida. Nosotros, somos mi esposo y yo, a las 6 de la tarde cerramos la puerta y no sé más nada del condominio; pero es diferente para las familias que tienen hijos." (inquilina, febrero 2022)

Aunado a estas preocupaciones expuestas por algunos de los vecinos se suma el conflicto que atañe a la biodiversidad y la naturaleza. A continuación, se muestra la matriz

correspondiente a este tópico:

Figura 29. Biodiversidad. Elaboración propia

Tal y como se evidencia en la figura 29, la biodiversidad y la naturaleza está siendo afectada principalmente por actitudes en torno al descuido y el desinterés para con el medio ambiente; situación que empeora la percepción de inseguridad, suciedad y deterioro, elementos que repercuten en la sensación de bienestar y el simbolismo negativo del asentamiento.

En lo referente a temas sanitarios salta a la luz conflictos producto del desaseo, malos olores, fugas, insectos, roedores; entre otros. A continuación, se presentan algunas de las problemáticas en torno a este tópico:

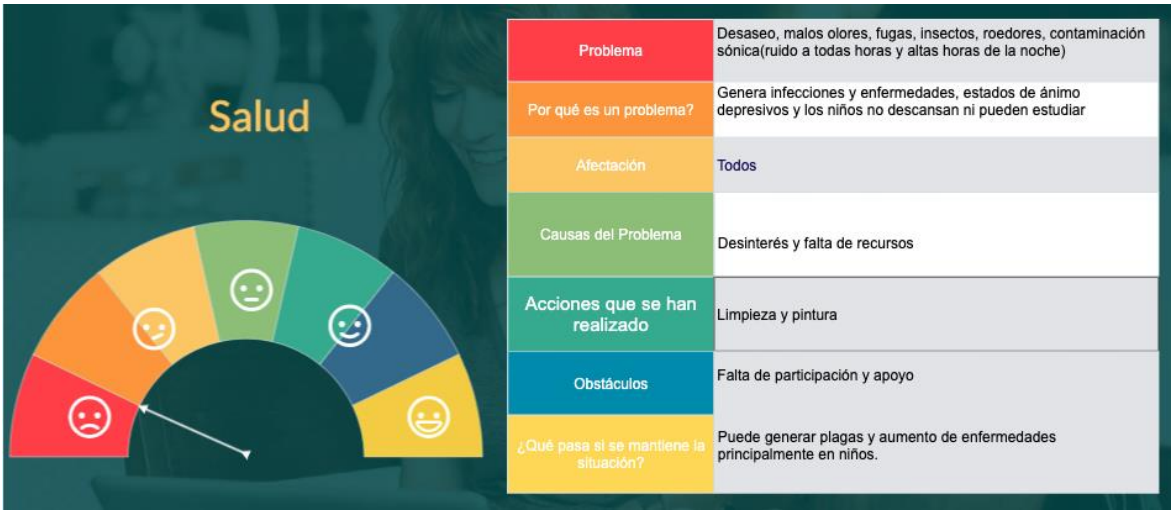


Figura 30. Salud. Elaboración propia

El tema de la salud en el condominio se constituye en una situación clave por abordar, debido a que está afectando considerablemente la calidad de vida de los habitantes del lugar. Algunas de las causas que contribuyen con este deterioro se encuentra en el sistema de aguas negras, la suciedad por prácticas culturales (como animales y desaseo en general), así como

el ruido constante a cualquier hora.

Los efectos negativos ante la situación están influyendo en el estado de ánimo de los condóminos menoscabando la salud en general, a la vez que propicia núcleos de conflictividad. Ante la posibilidad de un cambio una de las inquilinas comenta:

"Mejoraría la estabilidad de los niños, ya que hay niños llegan a dormirse a la escuela por no haber podido dormir el día anterior debido a las fiestas y el ruido. (inquilina, febrero 2022)

Como parte de un estudio de campo *in situ* fue posible observar aguas negras sin su respectiva red de alcantarillado, basura desperdigada, contaminación del río, charrales; etc.

Al respecto una inquilina describe el condominio como:

"Desordenado, sucio, la gente hace lo que le da la gana, inseguro. (inquilino, febrero 2022)

En tanto otro inquilino manifiesta:
"Muy triste, muchas personas no pueden descansar y son trabajadores que tienen que madrugar, además de que se siente inseguridad". (inquilina, febrero 2022)

Los hallazgos en temas de educación son igualmente preocupantes, pues el individualismo de los condóminos recae en actos irresponsables generadores de problemas, tal y como se evidencia en la figura 31:

Figura 31. Educación. Elaboración propia

La complejidad en cuanto a la historia misma del condominio, la variabilidad de orígenes y procedencias de sus habitantes, así como la connotación de ser un condominio de interés social confluyen en un espacio marcado por carencias socioculturales y de infraestructura. Estos aspectos inciden directamente en la socialización primaria de los más chicos, generando con ello que muchas de esas costumbres afecten los rendimientos escolares y laborales.

Una de las inquilinas comenta al respecto:

"Los conflictos se generan por diferencias culturales entre extranjeros y costarricenses (falta de ornato, actividades lúdicas a extensas altas horas de la noche, exceso de ruido, malos olores, presencia de mascotas sin aseo)." (inquilina, febrero 2022)

Otro inquilino afirma que:

"Tanto el extranjero como el tico se marginan y se atacan uno al otro." (inquilino, febrero 2022)

Mientras una de las inquilinas puntualiza:

"Existe un conflicto con los nicaragüenses por su forma de comportarse, mandan los chiquitos a tirar la basura a la orilla de río, es un tema de educación." (inquilina, febrero 2022)

La situación laboral de los condóminos se constituye en un tema que cobra especial importancia, ya que el desempleo es considerado como una constante en este espacio. La figura 32 hace un repaso en torno a esta temática:

Figura 32. Trabajo. Elaboración propia

Uno de los problemas significativos que redunda en la convivencia y, por supuesto, en la disposición de los recursos es el desempleo y subempleo, los cuales acarrean consigo endeudamiento, incapacidad para cubrir el pago de las cuotas que atañen al inmueble, así como deterioro en la calidad de vida, tema que afecta la convivencia familiar y social, pues se ven alteradas las proyecciones de vida.

Otra de las problemáticas de fondo se aloja en torno a la temática de la seguridad; según hallazgos mostrados en el presente estudio este elemento se constituye en una de las

piezas claves para evidenciar los conflictos y carencias presentes en el Condominio

La figura 33 detalla algunos de esos hallazgos:

Figura 33. Seguridad. Elaboración propia

La temática en torno a la inseguridad es remarcada en todas las percepciones vecinales; principalmente por el libre acceso de cualquier persona al lugar. Según los vecinos esta situación viene de la mano con el consumo y comercialización de sustancias legales e ilegales dentro del condominio. A continuación, se presenta una síntesis, realizada por uno de los inquilinos, sobre esta problemática:

[…] *Ahora el bullicio el desorden y las ventas ilícitas hacen que todo sea diferente. Un ambiente inestable con muchas, drogas y ventas clandestinas de licor* […] *Existe aún una estigmatización y estereotipo al respecto de los condominios, que nace por el mal aspecto principalmente. Y por los muchachos que venden droga, antes era una calle sin salida…todo el mundo sabía que aquí se vendía droga…entonces eso le dio muy mala fama al lugar desde antes de que abrieran la calle...pero ellos no se meten con nadie del condominio, ellos están en su negocio"* […] *"También persecuciones y balaceras porque usan el acceso al condominio como punto o escondite de drogadictos."* (inquilino, febrero 2022)

Como parte del entramado social el aspecto recreativo juega un papel determinante, sobre todo en medio de construcciones de tipo condominal. La carencia de espacios propicios para el esparcimiento se constituye en una traba que afecta a la colectividad. En la siguiente

figura se puntualiza algunas de las repercusiones ante la carencia de este tipo de zonas:

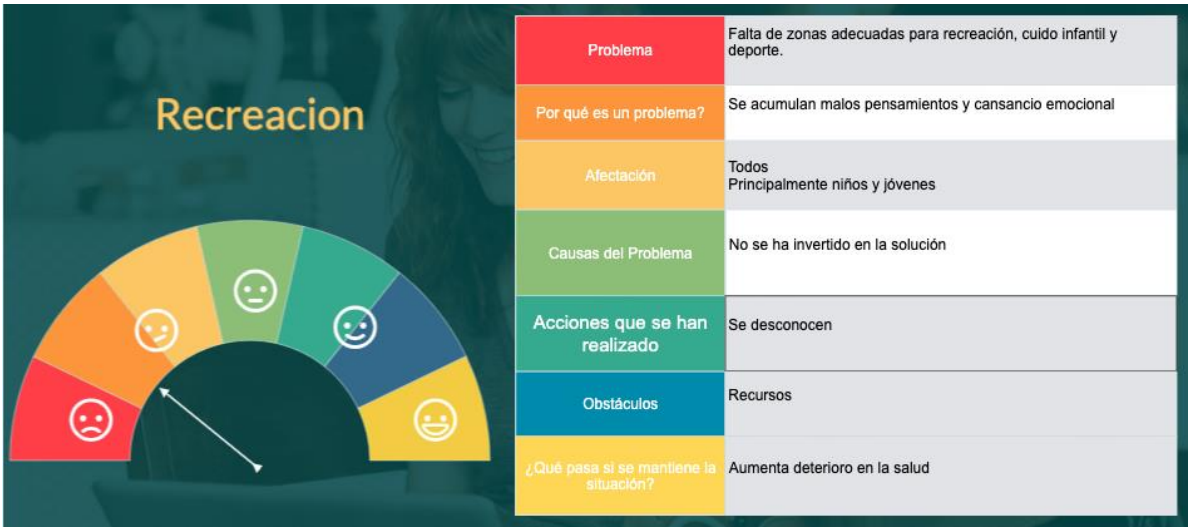


Figura 34. Recreación. Elaboración propia

En términos generales en el condominio existe espacio “de patio” para el aprovechamiento del tiempo libre; sin embargo, la carencia de condiciones mínimas de mantenimiento y cuido imposibilitan el aprovechamiento de dichos espacios.

De manera conjunta a los espacios de recreación es pertinente hacer referencia a las condiciones en torno a espacios destinados al deporte, pues la carencia de condiciones aptas para su realización repercute en la salud de todos los habitantes del recinto, tal y como lo muestra la figura 35:

Figura 35. Deporte. Elaboración propia

Si bien es cierto existe equipamiento cercano (gimnasios, parques y plazas) para la práctica del deporte, el condominio como tal carece de espacios aptos para la práctica sana, libre, segura y gratuita de alguna actividad física que posibilite la interacción entre los vecinos a la vez que contribuya a la salud de los habitantes

La articulación que permita la generación de espacios como los anteriormente mencionados precisa de organización y participación comunal; no obstante, la carencia de este recurso es otro de los temas que contribuye al desgaste de la vida de los habitantes del Condominio Río Damas; en la siguiente figura se detallan algunos de los puntos medulares entorno a esta preocupación:

Figura 36. Organización Comunal. Elaboración propia

La inercia ante los problemas iniciales del proyecto se traslada, hasta sus últimos días, a la cotidianidad de los habitantes de este condominio, ya que el desconocimiento total de normas de convivencia y de la ley que rige este tipo de edificaciones validó el libertinaje de actuaciones y actividades irregulares e ilícitas. Un dueño de uno de los apartamentos comenta sobre el tema:

"No hubo planificación específica, la voluntad del desarrollador fue que pensó en las personas que se les hacía difícil conseguir una casa. Pensó el proyecto de manera que las personas obtuvieran las facilidades de crédito a través de la figura de condominio pensando en una población de interés social. No hubo capacitación ni procesos de educación alguna, inclusive no conocieron la ley de condominios hasta el año 2019. El dueño del proyecto le entregaba el apartamento junto con un abogado y se firmaban los papeles y después de ahí nunca se hizo una asamblea, nunca se hizo nada. La primera reunión se da en el 2016. Se

hicieron directivas informales antes, pero nunca existió la figura del administrador hasta el 2016" (dueño apartamento, mayo 2020)

Un líder comunal, siempre hablando desde los orígenes del condominio, menciona:

"El tema de no haber actuado a tiempo para evitar la invasión de apartamentos con orden de inhabitabilidad provoco efectos en cadena." (líder comunal, mayo 2020)

En tanto otro vecino acota:
"Hay muchos temas, pero no existe un lugar adonde exponer los problemas" (vecino, febrero 2022)

Uno de los temas que aqueja la vida en condominio consiste en las celebraciones y festejos de los habitantes del recinto y, por supuesto, el Condominio Río Damas no es la excepción a esta problemática; contrario a ello este tema se constituye en uno de los precursores de conflictos en el lugar. La figura 37 muestra algunos de los hallazgos en torno a esta situación:

Figura 37. Festejos. Elaboración propia

El condominio presenta un fenómeno social que incrementa los niveles de conflictividad, precedido por el desinterés y la falta de normas, este es el festejo cotidiano, el cual ha tomado formas irrespetuosas e irresponsables para la sana en convivencia desencadenando con ello conductas violentas, caracterizadas por el consumo de alcohol y otras sustancias; tal y como expresa uno de los vecinos:

"Todos los días se vende guaro fiestas borracheras. […] "Música y licor, pleitos por gente borracha y drogas" (vecino, febrero 2022)

Otra vecina agrega:

"Uno de los problemas mayores es los escándalos, el uso de zonas comunes para actividades no permitidas" (vecina, febrero 2022)

2.3.4 Espacios tangibles

A partir del análisis realizado en torno a los niveles de conflictividad, la presente investigación ha podido determinar que este tipo de disputas se encuentra asociados a espacios tangibles con variables intangibles como, el tiempo de adquisición del inmueble, el tiempo de permanencia, el tipo de condómino y a cómo se relacionan estos elementos mencionados con aspectos como la ubicación del apartamento y el estado del bloque.

Al respecto de la incidencia que tienen los espacios tangibles en los niveles de conflictividad entre vecinos, un dueño de apartamento comenta:

"Del tercer edificio para allá los declararon inhabitables porque se movían. Pero total que después más bien vino y se metió otra gente, y otros que alquilaban apartamentos que ni eran de ellos y se hizo ese enredo […]
Eso provocó que haya "dueños" que alquilan y no les interesa y dejan todo al garete. No les interesa ni arreglarlos ni hacer nada, porque saben que están recibiendo un alquiler que ni les corresponde" (dueño apartamento, mayo 2020)

Se estima, según las personas entrevistadas en el condominio, que los niveles de conflictividad aumentan en los dos últimos bloques de apartamentos, lo mismo ocurre en lugares donde la infraestructura presenta mayor deterioro, en los casos donde las personas son relativamente nuevas viviendo en el condominio, en situaciones donde los inquilinos son desinteresados, cuando los habitantes son extranjeros y en aquellos apartamentos donde coexiste algún tipo de negocio que afecta la sana convivencia de los demás.

A continuación, se presenta un infograma (figura 38) donde es posible evidenciar la injerencia de estos factores a partir de los datos recolectados:

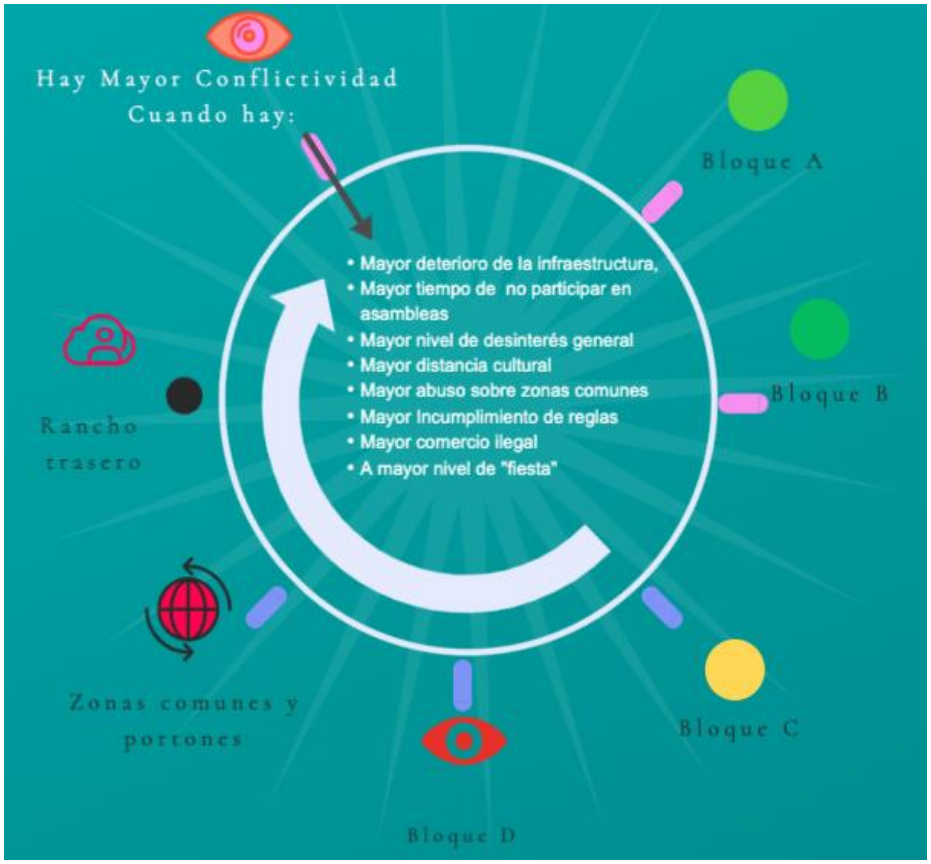


Figura 38. Relación espacio/conflicto. Elaboración propia

En la figura 39 se puede apreciar que en los bloques C y D se incrementan los niveles de conflictividad. Algunas de las características que resaltan en estos espacios consisten en que la mayoría son inquilinos, ya que los dueños gozaron del bono de vivienda y fueron reubicados en otra residencia; sin embargo, quedaron con la titulación de apartamentos y los pusieron en alquiler. Otros aprovecharon las aguas turbulentas y dejaron de seguir pagando por la titulación de dicho inmueble al cual regresaron a vivir gozando de la centralidad del lugar.

Con respecto a temas simbólicos, y según las observaciones realizadas, los bloques C y D quedaron históricamente escondidos y al velo de las circunstancias, ubicados contra el charral, sin iluminación ni acceso a calle pública directa; es decir, permanecieron prácticamente sin conexión o relación social con los condóminos (fundadores) de los bloques A y B que presentan mejores condiciones de infraestructura y acceso.

Al respecto una de las entrevistadas comenta:

"Hace muchos años (del 88 al 96) era un lugar muy tranquilo, con mucha comunicación y todos los propietarios se ayudaban unos con otros. Un día cualquiera del 96 para acá es un día conflictivo, hoy en día es un lugar donde es muy difícil respirar paz por la situación de la comunicación de las personas y la inseguridad que tiene el condominio. Dado que los propietarios abandonaron y se lo dejó a inquilinos y se desinteresa por el lugar. Y se alquiló a personas que no debió haberles alquilado. Nunca se les mostro la ley de condominio. Al crearse el 3 y 4 edificio se metieron muchos tipos de personas y empezó a existir un desinterés por la propiedad" (entrevista, vecina mayo 2020)

Figura 39. Plano Río Damas 2022

La figura 39 evidencia cómo aún quedan las huellas de áreas privativas de los tres edificios que no se construyeron que siguen estando a nombre de Estructuras Villalta, según entrevista con hijo de dueño.

La influencia de los espacios estructura la forma de la convivencia de los vecinos; en el momento en que el condominio quedó a media construcción esos espacios se convirtieron en sitios "esponja", donde se recibían los aspectos residuales del mismo contexto.

Estos espacios, ubicados a las márgenes de un río, fueron bastante desentendidos, desconectados de las demás urbanizaciones, se constituyeron en el remate de una calle sin salida. Lo anterior sumado a carencias específicas de infraestructura que por un lado refería a la estigmatización externa y por otro reconstruía un mundo interior, con sus propias dinámicas e imaginarios; tal como lo resumen las siguientes expresiones:

"Con respecto a vínculos con otras comunidades yo creo que ellos nos ven como el punto negro. Inclusive la comunidad aledaña de los Dorados, al otro lado del puente, recogió firmas en el pasado para que no hicieran el puente, porque no querían estar con nosotros" (entrevista, líder comunal mayo 2020)

Otro de los involucrados en la problemática comenta:

"Este lugar es muy marginado, porque se ha creado una mala imagen. Lo cual ha ayudado para que los vecinos alrededor de otras comunidades lo vean como un lugar de bajo ingreso, con personas de baja calidad" (entrevista)

En este mismo orden de ideas, un vecino expone:

"En realidad este es un condominio de bienestar social -así fue como fue construido- el condominio quedo inconcluso y la apariencia del lugar, que han tratado de mejorar los vecinos, influye en la percepción de ser un lugar peligroso" (entrevista)

Estos comentarios de los habitantes del Condominio Río Damas evidencian cómo las circunstancias físicas del inmueble también desfiguran potenciales soluciones, ya que se diluyen las intenciones ante la poca participación e interés. Seguidamente se exponen las principales problemáticas tangibles que acechan este inmueble:

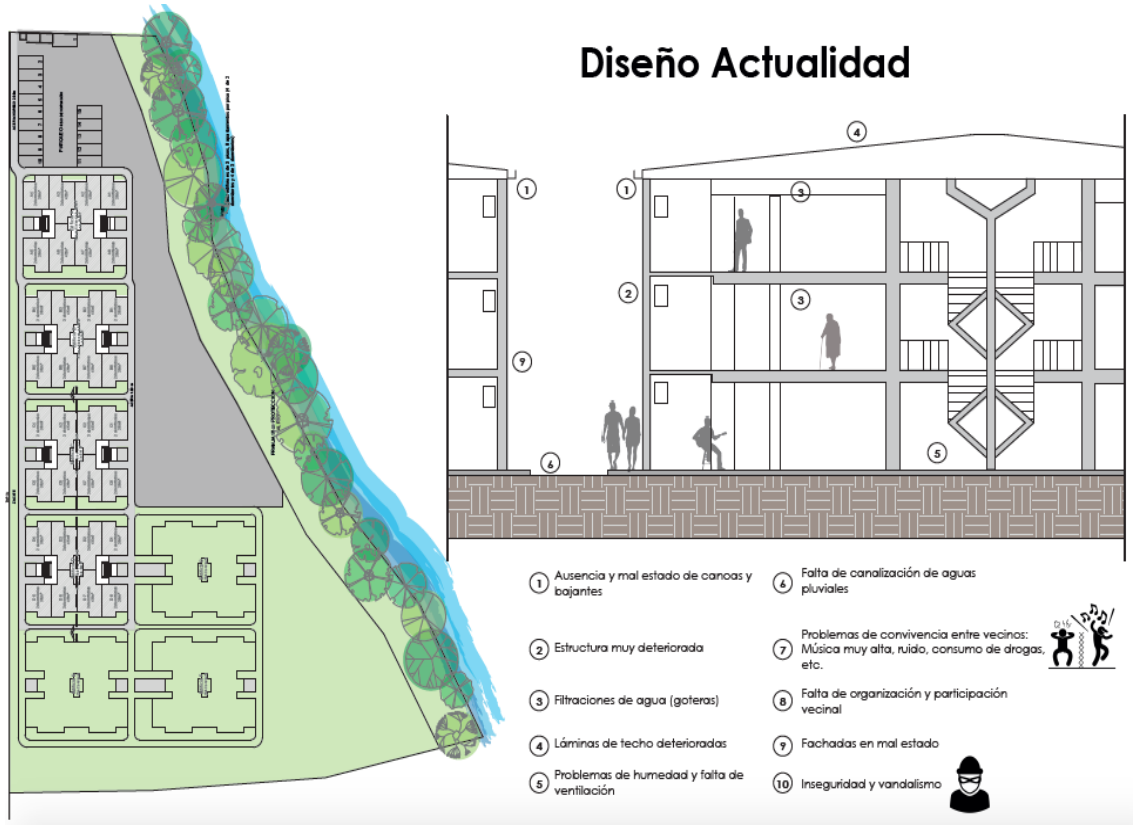


Figura 40. Corte vertical. (Villalta 2020)

La figura anterior número 40 hace alusión a aspectos de infraestructura relatados en entrevistas por los habitantes del recinto, observados en sitio y registrados en evaluaciones.

De igual forma fue posible señalar que hay una ausencia o mal estado de canoas y bajantes, estructuras deterioradas, filtraciones de agua, láminas de techo deterioradas, problemas de humedad y falta de ventilación, carencia de canalización de aguas pluviales, fachadas en mal estado; entre otros

A lo anterior se suma la falta de tapias al rededor del condominio, portones de bloques en mal estado, así como aceras, gradas, descansos y espacios comunes invadidos y en estado de deterioro, a lo que hay que agregar que la zona de parqueo se encuentra en mal estado, existe una ausencia de calle de acceso e incluso de iluminación.

Cada de uno de los aspectos anteriormente mencionados redundan significativamente en la autopercepción e interés de mejora, pero también en la percepción exterior que conlleva a la estigmatización social.

A pesar de ello existen oportunidades, entre las que sobresale un aliento interno por empezar a organizarse y atacar, esporádicamente, con pequeñas acciones grandes temas como: fachadas, aguas negras, mantenimiento de zonas verdes; etc.

También ha existido, desde la parte institucional, eventos positivos tanto a nivel externo como interno; uno de los más importantes fue la construcción del puente frente la entrada del condominio En este contexto destaca lo expuesto por una vecina mayor:

"La construcción de puente frente el condominio mejoró y le dio más valor a la propiedad al verse que ya mata un poco lo de antes -de la fachada- que se veía fea y ahora ha ayudado mucho a que se vea diferente totalmente -antes era como un hueco que se veía ahí" (entrevista, vecina mayo 2020).

Efectivamente, la inclusión de este puente vino a aportar conexión y apertura visual al inmueble, propiciando con ello facilidades de comunicación, habilitación de rutas alternas de atención de emergencias, así como también mayor acceso de patrullas.

Otro tema importante que ha motivado a la mejora del inmueble consiste en negociaciones positivas con el Ministerio de Salud y la Municipalidad de Desamparados, quienes aceptaron la aplicación de un plan de gestión y mejoras; aunque son reiterativos en la necesidad de subsanar el tema de las aguas pluviales para lograr levantar declaratoria de inhabitabilidad. El plan de mejora integra aspectos como mejorar, reparar, cambiar y reconstruir aquellos espacios que lo ameriten

Así pues, el espacio representa las relaciones de poder, la estructura social y el comportamiento; al respecto Albet y Benach (2012) mencionan: “Es un producto de las practicas, las relaciones, las conexiones y las desconexiones” (Albet y Benach 2012; en De Sarraga:2020)

Uno de los vecinos comenta:

“Es un lugar muy céntrico. Personas ajenas al condominio se dejan llevar por las apariencias. El que no conoce, no vive o tiene algún familiar en el condómino piensa que es un lugar de peligro por la apariencia que tiene.” (vecino, mayo 2020).

2.3.5 Tensiones y limitaciones identificadas

A continuación, se presenta una serie de pautas que permiten abordar algunas de las tensiones y limitaciones identificadas durante el proceso investigativo:

- No se debe realizar una intervención abrupta, poco estratégica y sin sensibilización sociocultural ya que puede resultar contraproducente.
- Aún se debe lidiar con temas legales, propios de los estatus registrales de cada apartamento, así como mitigar factores de riesgo como la eliminación de ampliaciones y obstrucciones al plan de mejora, para lo cual deben analizarse las repercusiones para ir disponiendo de respaldos humanizados y flexibles que eviten una explosión negativa en cadena.
- La inseguridad percibida debe ser abordada con asesoría legal, estrategia social y el

apoyo de la administración del condominio; estos elementos deben ir de la mano para comprender sus aristas, así como los efectos en la vida del condominio.

- Los líderes de proceso deben pasar por la vinculación y la sensibilización para lograr construir un criterio informado; el factor de tensión de fuerzas debe afrontar temas colectivos de interés que, efectivamente, beneficien lo comunal sobre lo individual sin que por ello se atente contra los intereses de mejora personales de cada habitante.
- La negociación sobre proyecciones futuras precisa del aprovechamiento del uso del suelo y del espacio consignado como huellas no desarrolladas, a pesar que estas no están en poder de la administración. Este tema propone innumerables oportunidades, pero también puede provocar distorsiones en los escenarios futuros deseados por la mayoría.
- Actores como la Municipalidad de Desamparados y el Ministerio de Salud están en el deber de ajustar aquellas medidas que propicien tensiones ante la solución, específicamente, del retiro de la declaratoria de inhabitabilidad que pesa sobre la cotidianidad de los habitantes.
- La nueva administración del condominio tiene la responsabilidad de establecer relaciones con el proyecto de Extensión Cultural EC-573, inscrito en la Vicerrectoría de Acción Social de la Universidad, de Costa Rica, ya que este se plantea, desde el Observatorio de los Conflictos Socio Ambientales en Espacios Urbanos, de la Facultad de Derecho de la Universidad de Costa Rica, mejoras que mitiguen el estancamiento en el que se encuentra subsumido el condominio.
- Un elemento importante para tomar en consideración consiste en cómo abordar las eventuales represalias a personas relacionadas con actividades ilegales, que pueden entorpecer la estrategia de fortalecimiento comunal y resolución alterna de conflictos.

Capítulo 3 | Ruta estratégica para el fortalecimiento de la acción organizativa y mejora física del condominio

"la transformación del conflicto implica actuar sobre este para que sus aspectos creativos sean los dominantes". Galtung

3.1 Síntesis Diagnóstica

Este capítulo se plantea realizar una ruta de trabajo programático que sirva de insumo para la transformación hacia la mejora social y física del condominio, desde modelos participativos.

Para ello se esbozan los principales aspectos del diagnóstico, las etapas requeridas y, posteriormente, las valoraciones sobre aprendizajes y los potenciales cambios vecinales en procura de aligerar tensiones y limitaciones del proceso, así como los desafíos conceptuales y políticos que plantea la experiencia.

Se construye, colectivamente en sitio, el instrumento de evaluación del taller, de manera tal que permita corregir el rumbo de los de los mismos a fin de ser incorporados a los resultados de la sistematización de dicho curso.

A continuación, se presenta la figura 41 en la cual se detallan aquellas problemáticas y preocupaciones, a fin de detectar las causas y los miedos que propician efectos adversos como disgustos:

Figura 41. Síntesis Diagnostica. Elaboración propia

Además de la síntesis aquí expuesta, es necesario registrar las voces de los participantes, respecto a la nube de problemáticas señaladas por los habitantes del condominio Río Damas; para este fin se plantea la figura 42, donde se detallan esos

componentes expuestos por los vecinos:

Figura 42. Voces. Elaboración propia

A partir de la toma de consciencia ante las problemáticas señaladas por los habitantes del Condominio Río Damas es posible definir una ruta estratégica que permita abordar, desde la resolución participativa (ver figura 43), tres temas claves para el fortalecimiento de una buena convivencia entre los vecinos: a)reducción del el ruido y de las fiestas, b) el retiro de la declaratoria de inhabitabilidad (para ello se requiere solventar asuntos concernientes al sistema pluvial) y c) Confección de un portón principal.

3.2 Ruta de resolución participativa

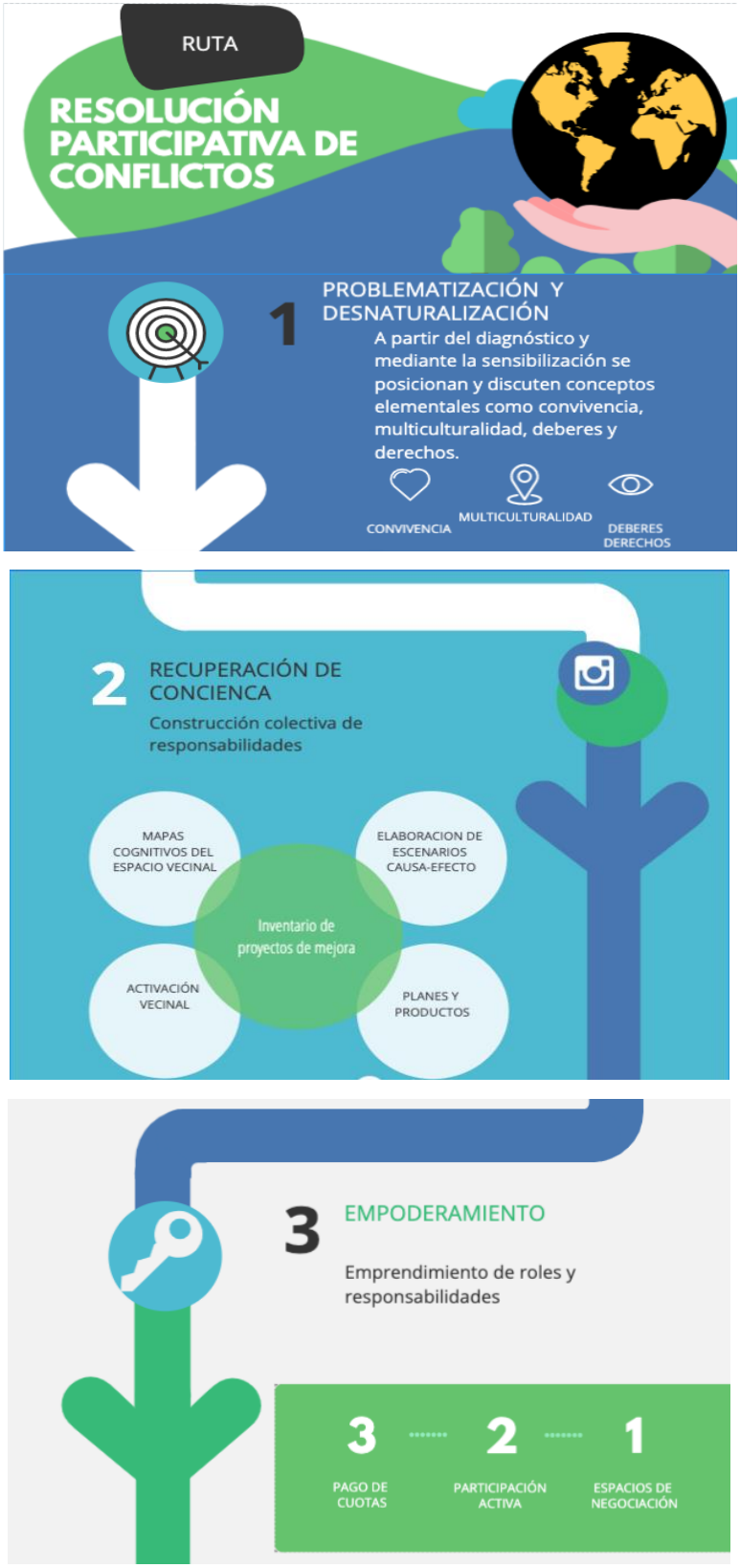


Figura 43. Ruta de resolución participativa. Elaboración propia.

3.3 Talleres participativos

En concordancia con la metodología propuesta, se plantean 3 talleres participativos; que servirán de plataforma para la intervención, acompañamiento y capacitación del programa por parte de la Escuela de Derecho de la Universidad de Costa Rica.

Taller A: Problematización y desnaturalización

Objetivo General: Promover la vinculación de las personas vecinas del condominio mediante la sensibilización ante conceptos de convivencia, multiculturalidad, deberes y derechos.

Objetivos específicos:

1. Despertar la creatividad en los participantes; a fin de propiciar una agenda común de mejora que tome en cuenta el tema de los efectos del ruido y las fiestas como elemento propiciador de las tensiones identificadas por el presente diagnóstico.

2. Identificar la tendencia ante el deseo de transformación que vislumbran los habitantes del condominio; con el propósito de generar espacios para que estos logren ser abordados.

Metodología: La metodología para emplearse en el taller se fundamenta en el acercamiento participativo, misma que consta de tres etapas:

1. Vinculación y activación de participantes a partir de un video, que aborde los puntos expuestos por los propios habitantes, en procura de una sensibilización general de los condóminos.

2. Mapeos cognitivos: “entreviste al condominio”, los cuales permitirán evidenciar el recorrido, imaginario y real, por la historia del condominio para alcanzar un inventario acerca de las realidades y estigmas asociados al espacio y a los habitantes.
3. Mesas de trabajo organizadas por subgrupos, de forma tal que se propicie un autoanálisis que fomente la toma de decisiones acertadas para el bien de todos los residentes del condominio.

1. Vinculación y Activación

1. Habilitación de espacio / recepción de vecinos: incluye lista de asistencia y la utilización de *stickers* adhesivos que proporcionen el nombre de los participantes.

2. Apertura: Repaso por la metodología participativa de trabajo, conceptos dinamizadores de convivencia, multiculturalidad, deberes y derechos.

3. Dinámica lúdica rompe hielo “Recordando a nuestros vecinos”: los participantes en parejas se colocan de frente mientras conversan y con un lápiz y hoja cada persona dibuja sin levantar el trazo de la hoja, un retrato; al finalizar intercambian los retratos con sus respectivos nombres.

4. Presentación del video: en grupo se observará un video, en tanto los talleristas registran individualmente escenas conmovedoras; posteriormente se expondrán las apreciaciones resultantes.

Mapeos cognitivos

"El condominio habla”

Primera parte del ejercicio

Instrucciones:

Individualmente imagine que el condominio es una persona deprimida y usted es el psicólogo que debe ayudarle, suponga que el condominio responde a las siguientes preguntas:

1. ¿Es usted hombre, mujer u otro?
2. ¿Hace cuánto nació?
3. ¿Alguien le maltrata? ¿quién y de qué forma?

5. Cuándo está enfermo ¿quién lo cuida?

6. Sus paredes escuchan muchas cosas ¿qué cosas son las que más le preocupan y por qué?

7. ¿Tiene algún tipo de problema que no pueda superar?

8. Se ha preguntado ¿por qué no puede dormir?

9. ¿Cómo ayudaría usted al condominio para que salga de la depresión?

Luego de contestar esas preguntas, como si el condominio fuera una persona, en su dispositivo móvil buscará toda clase de información sobre el condominio y sus alrededores (noticias, documentales, tesis; etc.).

En dos columnas se dividirán, bajo su propia consideración, las búsquedas positivas y las negativas.

Segunda parte del ejercicio Presentación de referentes y ejemplos de intervenciones sociales para la mediación de conflictos ante el caso de generar soluciones a ruidos excesivos y fiestas.

Se establecen mesas de trabajo grupal a las cuales se reparten símbolos de *likes* de tres colores distintos; cada color obedece a una categoría:

1. Me gusta en verde (es posible hacerlo juntos y es fácil de mantener).
2. Me gusta en amarillo (es posible hacerlo juntos; pero es difícil de mantener).
3. Me gusta en rojo (difícil de construir, difícil de mantener y difícil de financiar).

A partir de la actividad realizada se genera un circuito abierto en el que se aprecien imágenes impresas de situaciones que acontecen en el condominio. Cada persona posee 3 *likes* de diferente color, por lo que debe priorizar y analizar bien cuál de las opciones utilizaría para exponer su decisión.

Se retoma la discusión en grupo y se priorizan las imágenes por cantidad y tipo de *like*; posteriormente, cada participante rellena el cuadro que se le proporciona; a fin de inventariar sus hallazgos

Necesidades comunes	**Deseos**	**Creatividad**

Cierre:

Las personas mostrarán sus hallazgos y compartirán sus propuestas de mejora.

Se elegirán representantes de los grupos que sirvan como voceros en redes sociales, donde se compartirán las fotografías con el grupo.

Compartir indagación propia: Las personas socializarán con sus vecinos y allegados cercanos las ideas de mejora resultantes del taller y compartirán en redes sociales al menos una reflexión para traerla al próximo taller y analizar las opiniones rescatadas.

Taller B: **Recuperación de conciencia**

Objetivo General:

Despertar la creatividad en los participantes para propiciar una agenda común de mejora a través de la proyección de escenarios.

Objetivos específicos:

1. Identificar la tendencia de los deseos de transformación externadas por los participantes del taller; a fin de que sean promocionadas entre los habitantes del condominio.
2. **Metodología:** La metodología para emplearse en el taller se fundamenta en el acercamiento participativo, misma que consta de tres etapas:

1. Vinculación y activación de participantes.
2. Recorrido externo y perimetral que facilite la recopilación de un inventario de percepciones, asociadas al espacio y a los habitantes.
3. Socio drama: “El Desalojo”

1 <u>vinculación y Activación</u>

1. Habilitación de espacio / recepción de vecinos: incluye lista de asistencia y la utilización de *stickers* adhesivos que proporcionen el nombre de los participantes.

2. Apertura: Repaso por la metodología participativa de trabajo, conceptos dinamizadores de convivencia, multiculturalidad, deberes y derechos.

3. Presentación de la agenda del día, así como los acuerdos de convivencia en el taller: respeto por los tiempos, por el uso de la palabra; etc.

2. Recorrido externo y perimetral

Primera parte del ejercicio:

Mediante un recorrido externo y perimetral se recorre el condominio para alcanzar un inventario de percepciones asociadas al espacio y a los habitantes.

Instrucciones:

Olvidemos que vivimos aquí, (ahora somos visitantes y describimos que observamos. De esta forma se registra lo que llama más la atención.

Segunda parte del ejercicio

Instrucciones:

De vuelta al edificio dispóngase en parejas, intercambie sus apuntes y explique al otro el porqué de sus anotaciones.

3. Sociodrama.

Instrucciones:

En grupos, retomando los datos observados y tomando en cuenta los resultados del taller anterior, así como su propia experiencia dispóngase a asumir roles para la construcción de un sociodrama.

Distribución de roles

Rol 1: Agentes del Ministerio de Salud que se reúnen para realizar una inspección donde detectan el incumplimiento del plan de mejoras, razón por la que los habitantes deben ser desalojados.

Las personas del grupo elaboran un argumento que justifique el desalojo de varias familias.

Rol 2: Agentes de la policía se encargan de verificar que no haya irrespeto y respuestas violentas ante estudiantes avanzados de la carrera de Derecho de la Universidad de Costa Rica que, conocen muy bien lo que pasa en el condominio, y se encargan de realizar una negociación con los agentes del Ministerio de Salud.

Se debe definir una lista de soluciones, paso por paso, de acciones que creen que puedan lograr con los vecinos cuanto antes. Se tiene que establecer frases de autoridad para propiciar el orden.

Rol 3: Habitantes que no han pagado cuotas y tienen orden de desalojo.

Se precisa la generación de explicaciones a los agentes de la policía.

Rol 4: Jueces que deben tomar nota de lo sucedido en el lugar, escribir al menos tres verdades de porque no se pueden desalojar y otras tres opciones sobre -porqué sí- se pueden desalojar.

Distribución de escenas

Escena 1:

Se convoca a una reunión de familias para ser notificadas personalmente (en todo momento las familias pueden responder) sobre el desalojo.

Primero hablan los agentes del Ministerio de Salud, en tanto los agentes de la policía pueden intervenir solo en caso de que las familias interrumpan.

Los habitantes tienen derecho a responder con sus inquietudes luego que los agentes del Ministerio de Salud.

Los jueces toman nota.

Escena 2

Los estudiantes de Derecho se reúnen para negociar con los agentes del Ministerio de Salud, los policías y los jueces

En esta escena los policías y agentes del Ministerio de Salud solo escuchan, mientras los jueces aportan sus opiniones registradas previamente. Se llega al acuerdo de dar una oportunidad y detienen el desalojo.

Escena 3

Los estudiantes de Derecho se reúnen con los habitantes y les explican qué es lo primero a lo que deben comprometerse a hacer en el condominio (en esta escena están presentes todos los actores).

Los habitantes definen una lista de compromisos para evitar el desalojo e instauran cuál es el primer paso por seguir.

TALLER C.: Empoderamiento

Objetivo General:

Reconocer el estado actual del condominio utilizando como insumo los resultados del diagnóstico, mediante la aplicación participativa de la herramienta FODA para el registro de las voces de líderes y representantes locales.

Objetivos Específicos:

1. Inventariar las realidades locales por cada bloque del condominio.

2. Priorizar en los potenciales bloques que requieren mejoras.

3. Emplazar y mapear potenciales proyectos que aporten avances al condominio.

4. Proyectar las responsabilidades individuales y colectivas para el logro de cada actividad.

Metodología

La metodología empleada para este taller consiste en la construcción de una mesa de trabajo grupal para la construcción de un FODA. Este proceso se encuentra dividido en tres etapas:

Se dispondrán subgrupos de trabajo.

Los grupos tendrán tiempos asignados para discutir, elaborar y presentar los productos elaborados.

Los facilitadores del taller expondrán, a manera de guía, un ejemplo de potenciales resultados.

Vinculación y activación:mActivación grupal (10 minutos).

Fortalecimiento de sinergias a partir del trabajo grupal

Construcción de FODA

Primera parte del ejercicio:

Se divide a los participantes en subgrupos afines, y cercanos por bloque. Instrucciones: Se dispone a construir, individualmente, un avioncito de papel; una vez listo se le asignará al avión un nombre simbólico relacionado a la región. Posteriormente, los participantes competirán individualmente para reconocer cuál avión vuela más lejos, el que gane representará al equipo, frente a los demás grupos. Una vez escogido el portavoz se guarda el avión sobre la mesa.

Segunda parte del ejercicio:

Por equipo se construye un monstruo "come miedos" (la creatividad es importante). Cada grupo contará con materiales necesarios para su elaboración.

Importante: cada monstro "come miedos" debe llevar un elemento identitario (marca personal) del participante.

Instrucciones

Individualmente, en una hoja cada persona, se realiza un inventario de temas claves presentes en los bloques del condominio en que residen. Estos temas deberán dividirse a partir de las siguientes categorías: Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas (FODA).

Una vez que se agotados los temas abordados por el bloque respectivo se reunirán con su grupo a fin de encontrar coincidencias, las cuales serán enlistadas para posteriormente pasar a escribirlas en un paleógrafo o en una pizarra.

Ya generado el inventario, a partir de las coincidencias encontradas, se volverán a discutir en grupo para ordenar por prioridad los temas recuperados, de manera que se establezcan las prioridades, así como sus potenciales conexiones.

Tercera parte del ejercicio

Teniendo la lista de temas priorizados con sus respectivas conexiones marcadas, se pasa a la definición de proyectos que respondan a los requerimientos descubiertos.

Instrucciones:

De acuerdo con el FODA generado cada grupo plantea, 5 proyectos claves (uno por eje) para el bloque que beneficia directa o indirectamente a todo el condominio.

Una vez desarrollados los proyectos potenciales se escribirán sobre una hoja y, nuevamente, competirán en un vuelo para ser presentados a la audiencia. Paralelamente a la construcción de los proyectos se escribirán los miedos que serán devorados por el monstruo “come miedos”, en tanto para cada miedo se elaborarán frases positivas, de manera que sean leídos como estrategia para superarlos)

Ejemplo:

Proyecto: un medidor de agua potable individual por apartamento.

Miedo devorado: que el Acueductos y Alcantarillados, o la administración, no apruebe la propuesta.

Frase en positivo: el gobierno local, la comunidad y el gobierno central trabajan para extender la red de agua potable a todo el condominio.

Para cada plan se establecen los responsables, sus roles y productos esperados en el tiempo.

CIERRE DE TALLER

Evaluación, sistematización y anuncio de fecha y medio de devolución de resultados.

3.4 Aprendizajes y potenciales cambios vecinales

Partiendo del grupo focal, los vecinos coinciden en que hay oportunidades reales de mejora para la convivencia en el condominio para la cual se requieren intervención y ayuda.

Diferentes formas de solucionar el problema y alcanzar nuestros sueños	Factores a favor de cada solución	Factores en contra de cada solución	Solución recomendada
Comunicación personal asertiva y directa.	Conciencia de los errores.	La forma en que se comunica puede ser mal interpretada.	Notificación verbal, luego notificación escrita.
Hacer visitas periódicas para contrarrestar malestares comunes.	Genera vinculación.	Puede interpretarse como persecución.	Denuncia respaldada por la mayoría, se convoca una reunión de condóminos con el responsable del incumplimiento.
Atender a la presión grupal para solucionar problemas identificados como responsabilidades ajenas.	Se resuelve el problema.	Puede generar tención.	Denuncia respaldada por la mayoría, se convoca una reunión de condóminos con el responsable del incumplimiento.
Sacar copias del reglamento y la ley de condominio. Asegurarse que cada propietario e inquilino lo tenga y lo lea.	Todos informados.	No asegura que se comprenda y se cumpla.	Recuperar y generar una lista de consultas a especialistas legales para documentar las recomendaciones emitidas por los especialistas.
Hacer contratos de arrendamiento basados en la ley de condominio.	Refuerza la sana convivencia.	Puede evitar arrendamientos.	Cumplir con la ley de condominio.
Hacer un rótulo con las principales reglas de convivencia.	Refuerza la sana convivencia.	Puede generar rebeldía.	Involucrar a los condóminos en las reglas básicas que se quieren rotular.
Propiciar actividades de convivencia como cenas, almuerzos, tamaleadas; etc.	Refuerza la seguridad comunitaria, la sana convivencia y la organización.	Puede generar desconfianza o desinterés de participación.	Planificar bien la actividad para que sea del gusto y disfrute de todos, así como informar con suficiente tiempo a fin de confirmar asistencia.

Figura 44. Aprendizajes. Elaboración propia

3.5 Consideraciones finales

Desafíos conceptuales y políticos que plantea la experiencia

En el desarrollo urbano histórico (para el caso puntual del Condominio Río Damas) irremediablemente se traslada la segregación espacial a ámbitos socioculturales, situación que provoca fragmentación social instrumentalizada no solo por la lógica de mercado inmobiliario sino también por las políticas institucionales de turno que no comprenden las diferencias culturales que confluyen en espacios de gran densidad poblacional.

Razón por la que la estandarización de reglas y leyes para la convivencia queda sin efecto positivo, en poblaciones vulnerables y en contextos fragmentados, convirtiéndose en su lugar en camisas de fuerza para los fenómenos de habitar el espacio en urbes con poca o nula planificación, con equipamientos reducidos y residencias desconectadas, aisladas o residuales.

De manera que la expresión social del conflicto queda sublevada a la forma en que institucionalmente se interpretan y gestionan las leyes en circunstancias y situaciones conflictivas, puesto que, con poca concientización de esos contextos, más bien los reglamentos pueden volverse en contra de lo que se pretende solucionar. La forma de interpretación y gestión social habitacional sesgada puede ser generadora de fragmentación y estigmas asociados a soluciones de interés social.

No cabe duda que muchas veces los problemas urbanos no se resuelven debido a una culturización estatal del conflicto vecinal que resta importancia a la incorporación de soluciones integrales en los diseños (tanto arquitectónicos como políticos).

La otredad, en términos de diversidad cultural, queda deslegitimada ante la amenaza de homogeneidad idealizada de las soluciones habitacionales en condominio de interés social a partir de sus propias leyes, enmascarando, desde luego, los vicios del mercado, así como las disputas reales y simbólicas por el derecho a la ciudad de los más desprovistos de poder que, consecuentemente, tienen un acceso desigual a recursos y toma de posición respecto a los desarrolladores y a las políticas públicas.

Por otra parte, la noción de lo vecinal confabula significativamente contra la discriminación ante la participación de decisiones, si esta se logra coordinar en escala y forma. En términos de incidencia política, cuanto las vecindades logran ser organizaciones fortalecidas por la interacción y la conectividad de actividades vinculantes, que les llenen de identidad y dignidad, se potencia la organización social comunal, se generan modelos flexibles de resolución de conflictos y se provoca la sana convivencia en el condominio, así como en la proximidad entre barrios, calles y alamedas.

Los elementos para el aprovechamiento de lo público contrarrestan la hiperfragmentación impuesta por los límites, bordes y acotaciones espaciales que se distancian, en la mayoría, de los diseños urbanos y de las intercesiones históricas entre territorio, ambiente y cultura.

Estos efectos, producto de las lógicas de mercados y especulaciones sobre el valor del suelo, atomizan y desvinculan a los ciudadanos, no solo en fragmentos de espacio sino también en fragmentos de pensamiento; situación que reduce al mínimo al ser social y su capacidad de abstracción, reflexión y, por ende, de acción consecuente en la comprensión de su valor en la trama urbana y su sistema político.

Sus imaginarios e intereses con la ciudad y el colectivo quedan delimitados a la interacción básica con la superficie que han pagado, alquilado o apropiado; al tiempo que genera una vaga percepción de derechos que le son negados. En metros lineales de desplazamiento rutinario se forjan tejidos asidos a la trama urbana desprovistos de goce y enriquecimiento sensorial.

Al reducir al ciudadano a una especie de burbuja de jurisdicción de área próxima, también se le enfrasca en la negación a comprender el más amplio sentido del ejercicio democrático del derecho a la ciudad y, por lo tanto, a exigir en pleno el goce de sus amenidades. Este obstáculo de negación sistemática, proveniente del condicionamiento culturalizado de clase es tangible e intangible al mismo tiempo; tangible en cuanto a acceso real a la tierra urbanizable se refiere e intangible en cuanto a la restricción simbólica impuesta por la fragmentación urbana y sus reglas predefinidas.

Por lo tanto, ante estos embates cotidianos e históricos, cualquier búsqueda por hacer prevalecer el derecho a la ciudad para las clases más vulnerables conlleva una atomización, reducción de áreas y segregación des vinculante y residual. Así pues, las prácticas vecinales en miras de organización quedan desconcentradas e incomunicadas, atravesadas la mayor parte de las veces por estigmas y subvaloraciones que provocan, con ello, un contacto escueto y escaso con las políticas públicas de vivienda las cuales continúan, en ocasiones, sin equilibrar números y metros cuadrados con derecho a la ciudad.

Esta ciudad a la que venimos haciendo alusión tiene verdadera relevancia porque en ella coexisten humanos que habitan, viven y gozan. La sociabilidad dada en los distintos espacios y áreas que la integran formulan la convivencia.

Cada borde, hito, remate y referente provocan la interacción, interpretación e interpelación de la realidad ofrecida; en este contexto el barrio condensa las conexiones de avenidas, plazas, comercios, instituciones, centros sanitarios, culturales, de atención social y espiritual.

Siendo de esta forma el conflicto cataliza cada una de las vivencias simbólicas en dichos espacios, constriñéndose en espacios vibrantes y en constante disputa, reflejo de las propias tensiones, en palabras de Gómez (2020), entre los procesos de: *"mercantilización de espacios y significados vinculada a la construcción especulativa de los lugares y procesos de degradación inducida, estigmatización de barrios o gentrificación frente a procesos de resistencia, de reivindicación del derecho a la ciudad y nuevas dinámicas de cohesión."*

El condominio Río Damas navega como un hito histórico remarcable de reivindicación del derecho a la ciudad, sentimiento compartido con el Dr. Morales (2019) quien expone:

> La ubicación de este tipo de proyectos en centros urbanos, o bien en áreas cercanas o efectivamente conectadas a éstas, conlleva múltiples beneficios. Ayuda a vincular más fácilmente a las personas beneficiarias con acceso a otros equipamientos y servicios esenciales y a oportunidades económico-productivas, además de reducir costos de transporte o logística que tienen a trasladarse sobre éstas cuando la VIS obtenida las aleja mucho de dichas zonas. Además, es un instrumento de política y gobernanza urbana que ayuda a democratizar el acceso y uso de los centros y subcentros, genera inclusión, mezcla socioeconómica y, por ende, reivindicación de derechos varios que forman parte del derecho a la ciudad. Esto, claro está, se logra cuando los proyectos contemplan una conexión con el entorno en términos urbanísticos, sociales y organizativos, en contraposición con la estigmatización o actitudes segregadoras que usualmente padecen estos colectivos familiares.

En este sentido es importante recalcar que este espacio residencial rebasa, precisamente por su historia, al modelo tradicional de condominio individualista, siendo un factor característico la exposición extrema de la actividad social que trastoca el concepto de hábitat comunitario, regido por la ley de condominio, ante

una convivencia normada meramente por la costumbre y la tradición cultural que se rige sin reglas escritas.

La anterior premisa alude a la teoría de los cristales rotos[13] que describe el panorama que se vive en el Condominio Río Damas, no solo en cuanto al deterioro de infraestructura sino también al deterioro de las relaciones sociales y la convivencia.

En este sentido la necesidad de organización vecinal es imperiosa, como un instrumento que equilibre la convivencia comunitaria entre la diversidad de prácticas culturales y costumbres haciendo especial énfasis en aspectos de responsabilidad individual y de beneficio colectivo.

A pesar de lo antes expuesto, la carencia de equipamiento y espacios que brinden todas las facilidades para dicha organización y administración es palpable.

El Condominio Río Damas, como muchos otros, **no tiene espacios diseñados y construidos** para la coordinación vecinal, asambleas, reuniones, deliberación, negociaciones o resolución alterna de conflictos. Incluso el espacio institucional para la resolución de conflictos proporcionado por la Municipalidad de Desamparados (Casa de Derecho) es desconocido por la mayoría de los habitantes de Río Damas. Es de esta forma como en lo referente a reuniones se utiliza, principalmente, el

---

[13] La teoría de los cristales rotos fue elaborada por James Q. Wilson y George L. Kelling, basado en un experimento que realizó el psicólogo y profesor universitario Philip Zimbardo (conocido por muchos por su experimento en la cárcel de Stanford). Este experimento consistía en dejar dos coches abandonados en dos sitios completamente opuestos: uno ubicado en un barrio pobre y conflictivo y otro situado en una zona rica y tranquila. Imaginarás lo que paso… El coche situado en el barrio pobre contaba con considerables desperfectos a las pocas horas, mientras que el coche ubicado en la zona rica estaba en perfectas condiciones. Una semana después, el vehículo ubicado en el barrio pobre se encontraba totalmente destrozado, mientras que el otro seguía intacto. De esta manera, la primera conclusión que se extrajo fue que la pobreza y la marginación tuvieron la culpa de este delito. Pero el estudio no se quedó aquí y los investigadores decidieron dar un paso más. Modificaron algo de la situación y rompieron un cristal del coche que se encontraba en el barrio rico, hasta entonces sin ningún solo roce. Lo que pasó fue que a los pocos días ese mismo coche estaba tan destrozado como el del barrio pobre.

La conclusión que se extrajo de este experimento fue que el motivo no reside en la pobreza, sino en lo que transmite el cristal roto en un coche abandonado: despreocupación, desinterés y, sobre todo, deterioro, lo que crea un sentimiento de ausencia de leyes y normas. Es decir, un sentimiento de que todo vale.

parqueo del condominio, las zonas de estar en escaleras e incluso los mismos apartamentos.

En este mismo orden de ideas, el inmueble no cuenta con el espacio para desenvolver correctamente la función de administrador, circunstancia que termina por sobrecargar el propio espacio de la persona que fue elegida, trayendo consigo el peso de un perfil tendiente a confundirse con liderazgo comunal. Aunado a ello las personas del condominio son dadas a culpar al administrador por implementar políticas y reglamentos necesarios que desfiguran su imagen de vecino ante una figura de autoridad poco negociadora en ámbitos especialmente monetarios.

Ante las luces de alerta encendidas por los mismos vecinos con respecto a circunstancias negativas (que conllevan una afectación en la calidad de vida, la salud y la seguridad de las familias y personas de todos los géneros, edades y procedencias), el diagnóstico realizado no solo pretende recuperar lo expuesto por dichas voces, sino también sentar algunos conceptos que ayuden a vislumbrar más y mejores modelos de intervención, acompañamiento y transferencia de conocimiento a las poblaciones (desde la concepción misma de territorio, diseño de soluciones habitacionales e integración de aspectos sociales de convivencia requerida para la vida en colectivo) para que estas, a su vez, sean capaces de incidir en su futuro, su territorio, su espacio arquitectónico, urbano y social de forma responsable.

Bibliografía

Ander-Egg, E. (1992). *Reflexiones en torno a los métodos del Trabajo Social.* México: Editorial El Ateneo, S.A. .

Briseño, D. (2021). *Centro de Desarrollo Cultural de Desamparados.* (Grado de tesis, no publicada) Universidad. Ubicación. ITECR.

Cámara costarricense de la construcción. (2021). *Informe económico.* Costa Rica.

Instituto de Formación y Estudios en Democracia. Tribunal Supremo de Elecciones. (2020). *Fichero cantonal: elecciones municipales 2020*. Costa Rica: Castro, M.

Cook, Td. (2000). *Qualitative And Quantitative Methods In Evaluation Research*. España Ediciones Morata.

Chevalier, JM. (2009). *Guía para la Investigación Colaborativa y la Movilización Social.* Canadá: Centro Internacional de Investigaciones para el Desarrollo.

Corrales (2017). *Título.* País: Editorial.

Colegio de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica. (2021). Proyecto Pensar Costa Rica. Costa Rica: Editorial.

Cruz, M. (2019). *Perfil del Sistema y Servicios de Salud de Costa Rica San José, Costa Rica, Con base al Marco de Monitoreo de la Estrategia Regional de Salud Universal.* Costa Rica: Organización Panamericana de la salud.

Cutieru, A. (2021). *La ciudad 15 minutos*. Recuperado de: https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/970961/la-ciudad-de-15-minutos-gana-el-premio-obel-2021

De Sarraga, A. (2020). *Cambio en las relaciones vecinales al efectuarse un traslado de un asentamiento informal a un condominio de interés social, a través de la mirada de tres familias en los Cuadros de Purral de Goicoechea de San José*. (Licenciatura Antropología, no publicada). Universidad Costa Rica: San José, Costa Rica.

"Desampa Denuncia". (2021). Nombre del artículo. Recuperado de: https://www.facebook.com/DESAMDENUNCIA/photos/pcb.481678319878704/481678259878710/?type=3&theater

Estrada, J. D. (2015). *Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local de Desamparados 2015-2025*. Costa Rica: Municipalidad de Desamparados.

Ferrari, V. (2015). *Primera Lección de Sociología del Derecho. Instituto de investigaciones Jurídicas*. México: UNAM.

Font, J., Blanco, I., et al. (2000) *Mecanismos de Participación Ciudadana en la Toma de Decisiones Locales: una visión panorámica*. Venezuela: Centro Latinoamericano de Administración para el Desarrollo. Serie Documentos Debate, 6. Recuperado de:http://www.presupuestosparticipativos.com/files/56001116fichero/Mecanismos_de_participacion_ciudadana_en_la_toma_de_decisiones_locales.pdf

FUPROVI (2021). Situación de vivienda y desarrollo Urbano en Costa Rica.

Fürts, E. 2009. *Globalización, urbanización y ambiente. Elementos para una agenda alternativa del desarrollo urbano-espacial*. En Revista ABRA, 28(37-38) 151-175.

Galtung, J. (2004). *El método trascend.*. Foro para filosofía intercultural 5. Recuperado de: http://them.polylog.org/5/fgj-es.htm

Gómez, C. (2020). *Territorio, Diversidad y Convivencia.* España: *Fundación Manuel Giménez Abad.*

Chevalier, Jacques M.; Buckles, Daniel J. (2009)Guía para la investigación colaborativa y la movilización social. Tomado de http://www.cesso.net/chile/wp-content/uploads/2014/02/SAS2_Guia.pdf

Hernández, R. (2014). *Metodología de la investigación.* País: Interamericana Editores.

INEC (2016). Estadísticas Vitales 2016 población, nacimientos defunciones y matrimonios.

Jiménez, R. A. (2017). *Planificación Urbana en Costa Rica. Apuntes sobre nuestra forma de hacer ciudad en el último siglo*. Recuperado de https://urbe21blog.wordpress.com/2017/01/08/planificacion-urbana-en-costa-rica/

Asamblea Legislativa. 1999. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. Tomado de http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC

Lynch, K. (1984). *Reconsidering "The Image of the City"*. EEUU: Ll. Rodwin, & R.M. Hollister.

Luft, J. & Ingham, H. (1955). *The Johari window, a graphic model of interpersonal awareness. Proceedings of the western training laboratory in group development*. EEUU: University of California, Los Angeles.

Martínez, E. (2009) *Miradas sobre el paisaje*. España: Editorial Biblioteca Nueva.

Marín, G., Neira, F., Ramírez, M. E., Soto, D., Vásconez, J. y Vallejo, I. (2019). *Nociones de persona, lo político y las racionalidades: paradigmas de la antropología de la naturaleza*. En Íconos. Revista de Ciencias Sociales, (65), 179-197. https://doi.org/10.17141/iconos.65.2019.3433

Mauelshagen, F. (2017). *COMENTARIO: Reflexiones acerca del Antropoceno*. En *Desacatos*, (54), 74-89. Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2017000200074&lng=es&tlng=es.

Mefalopulos, P. (2008). *Diseño participativo para una estrategia de comunicación.* Italia: Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación.

Ministerio de Salud de Costa Rica. (2019). *Análisis de la situación integral de la salud.* Costa Rica: MSCR.

Miranda, M. (2018). *Una mirada a la vivienda vertical de interés social a partir de los proyectos La Esperanza y Las Anas*". (Licenciatura Trabajo Social, no publicada). Universidad Costa Rica: San José, Costa Rica.

Montero Bolaños, Fernando. (2020). Fortalecer la obra pública y de viviendas de interés social son soluciones para la crisis. Recuperado de: https://www.ucr.ac.cr/noticias/2020/12/07/fortalecer-la-construccion-de-obra-publica-y-de-viviendas-de-interes-social-son-soluciones-para-la-crisis.html

Morales, M. (2019). *El Condominio de Interés Social: Consideraciones para su implementación y consolidación como figura dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. Capítulo Especial para Informe Nacional Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano 2019.* Costa Rica: FUPROVI

Morales, M. y Morales, M. (2004). *Programa de Capacitación para Familias que aplican al Bono Familiar de Vivienda en la modalidad de Vivienda Vertical en Condominio*". Costa Rica: BANHVI.

Moreno, M. (2019). *La Dimensión sociopolítica del Movimiento de la Resolución Alternativa de Conflictos (RAC).* En Revista Ius Doctrina. 12(2) páginas.

Moreno, M. (2020). *Evolución antropojurídica y sociojurídica de la mediación y las prácticas reconciliatorias. Una mirada desde distintas culturas y costumbres a partir de la perspectiva del pluralismo jurídico.* En ANIDIP, 8, 1-36. https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/anidip/a.10225

Municipalidad de Desamparados. (2019). *Plan regulador*. Recuperado de: https://www.desamparados.go.cr/es/pdf-file/informacion-general-plan-regulador

Ortiz Veas, Manuel. (2019). *Valores y comunicología en el antropoceno y robotecnológeno.* En Perspectivas de la comunicación, 12(2), 281-292. https://dx.doi.org/10.4067/S0718-48672019000200281

Municipalidad de Desamparados. (2017-2021). *Plan de prevención de Riesgos y atención de emergencias del cantón de Desamparados.* Recuperado de: https://www.desamparados.go.cr/sites/default/files/plan_cantonal_de_prevencion_y_atencion_de_emergencias.pdf

Quesada, A. (2018). *Gestión del riesgo y política pública en el cantón de Desamparados, Costa Rica.* En Uniciencia. 32(2) NÚMERO DE PÁGINA.

Sánchez, L. Estadísticas Vitales 2016 POBLACIÓN, NACIMIENTOS DEFUNCIONES Y MATRIMONIOS
(2019). *Patrones de crecimiento urbano y sus impactos sobre la movilidad*. PAÍS: Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2019.

Tena, R. (2004). *Cultura urbana, prácticas e imaginarios de la ciudad*. En Esencia y espacio, pag19.

Valera, S. (1996). *Análisis de los aspectos simbólicos del espacio urbano. Perspectivas desde la Psicología Ambiental.* En Revista de Psicología Universitas Tarraconensis, 18(1), 63-84.

Valera, S. (1997). *Estudio de la relación entre el espacio simbólico urbano y los procesos de identidad social*. En Revista de Psicología Social, 12, 17-30.

Ulloa, A. (2017*). Dinámicas ambientales y extractivas en el siglo XXI: ¿es la época del Antropoceno o del Capitaloceno en Latinoamérica?* En Desacatos, (54), 58-73. Recuperado de: http://www.scielo.org.mx/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1607-050X2017000200058&lng=es&tlng=es.

Anexo

Anexo 1

ANÁLISIS SOCIOCULTURAL

1.1. Entrevista

La entrevista es una técnica de investigación que permite que las personas hablen sobre lo que saben, piensan y creen (Restrepo, 2013). Jocelyn Létourneau (2007) afirma que conforma una relación en la cual la persona investigadora (entrevistadora) obtiene información sobre algo interrogando a una persona entrevistada (respondiente) por medio del diálogo.

Esta información suele referirse a la biografía, al sentido de los hechos, a sentimientos, opiniones y emociones, a las normas o estándares de acción, y a los valores o conductas ideales (Guber, 2001). Uwe Flick (2004) recuerda que la entrevista pasa a ser relevante a la hora de indagar en temáticas que no son necesariamente observables directamente por las personas que investigan, sino que requieren de estimular, por medio de la conversación, las caracterizaciones de las prácticas y las experiencias.

1.2. Entrevistas estructuradas

Para la investigación se ejecutaron entrevistas estructuradas basadas en la aplicación de una guía de preguntas específicas sobre aspectos socioculturales de proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio y en donde el instrumento utilizado prescribió la naturaleza de los ítems y el orden en que se realizaron. Elssy Bonilla y Penélope Rodríguez (1997) la conciben de la siguiente manera:

> En la entrevista estructurada con guía, el investigador ha definido previamente un conjunto de tópicos que deben abordarse con los entrevistados y aunque el entrevistador es libre de formular o dirigir las preguntas de la manera que crea conveniente, debe tratar los mismos temas con todas las personas y garantizar que se recolecte la misma información. La guía de entrevista procura un marco de referencia a partir del cual se plantean los temas pertinentes al estudio y posibilita un proceso de recolección más sistemático y por lo tanto un mejor manejo de la información. Este tipo de entrevista puede realizarse ya sea cara a cara, o, más recientemente, a través de medios electrónicos como el internet. (Bonilla y Rodríguez, 1997: 162).

La entrevista estructurada permite además la aplicación por parte de personas distintas los investigadores que diseñaron el instrumento, por ejemplo, personas asistentes

de investigación. Además, facilita realizar la recolección de datos por medios digitales como plataformas web, correos electrónicos o por medios de llamadas telefónicas.

A continuación, se muestran las labores realizadas, a partir de entrevistas estructuradas, en lo pertinente al análisis sociocultural: i) naturaleza del muestreo cualitativo y perfiles de las personas entrevistadas, ii) guía y ejecución de las entrevistas, iii) registro, sistematización y procesamiento de los datos recopilados, iv) análisis de información.

1.3. Muestreo y perfiles

En esta primera fase se identificaron quiénes fueron las personas que debían y podían ser entrevistadas, así como cuándo y dónde fue pertinente aplicar el instrumento. La muestra se conformó por un grupo de personas que no son necesariamente representativas del universo estudiado (Hernández Sampieri *et al*, 2013), sino que su escogencia se basó en la experiencia que tienen como habitantes de proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio y por los roles específicos que cumplen en su comunidad. El tamaño de la muestra, de tres personas por comunidad, se basó en las características del grupo estudiado a partir de los recursos que se dispusieron.

> Los perfiles de estas personas fueron) Líder o Lideresa: una persona que hubiese participado en todas las etapas de desarrollo de los proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio.
>
> Temática: Aprendizajes y experiencias.
>
> ii) Administrador o administradora: una persona que hubiese fungido como administradora de los proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio.
>
> Temática: Gestión y organización.
>
> iii) Vecino o vecina: una persona que conociera activamente la vida comunitaria dentro de los proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio.
>
> Temática: Convivencia y relaciones vecinales.

Este tipo de muestreo utilizado se constituye en el principal complemento de la investigación cualitativa ante la cuantitativa, ya que se trabaja normalmente con muestreos no probabilísticos y con muestreos convenientes (Packer, 2013). En este caso, permitió explorar, desde las posiciones de las personas, informaciones respecto a la comunidad que sólo dichas personas poseen por las labores u oficios que realizan o por

las cualidades personales que tienen (Angrosino, 2012), constituyéndose de esta forma en, informantes claves para abarcar aspectos particulares (Restrepo, 2016).

1.4. Guía y ejecución

A continuación, se presentan las guías de entrevistas y los detalles de ejecución de estas:

Entrevista 1. Aprendizajes y experiencias

Objetivo: Conocer, desde la experiencia de personas que han tenido roles de liderazgo, los principales aprendizajes en cuanto al desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio; con la intención de rescatar las buenas prácticas implementadas.

Descripción: Las entrevistas tuvieron una duración aproximada de 30 minutos y se realizaron a una mujer/hombre de mayor de edad (comunidad), a una mujer/hombre de mayor de edad (comunidad) y a mujer/hombre mayor de edad (comunidad).

Estas se efectuaron en la vivienda de la persona entrevistada o por medio de una llamada telefónica. Se registraron por medio de una grabadora de sonido y de un teléfono celular. Las temáticas abordadas fueron: i) generalidades, ii) organización, iii) planificación, iv) decisiones, v) conflictos y vi) panoramas.

Temáticas	Preguntas
Generalidades	¿Qué caracteriza a este condominio? ¿Cómo es describiría un día cualquiera aquí?
Organización	¿Cómo se organizó la comunidad para lograr el proyecto? ¿Qué funciones tuvo usted como líder? ¿Qué significó personalmente liderar esta organización?
Planificación	¿Cómo fue la selección y organización de la población beneficiaria? ¿Existieron procesos educativos para esta población? ¿Cómo se ubicaron las familias en el proyecto?
Decisiones	¿Cómo se tomaron las principales decisiones en cuanto al proyecto? ¿Quiénes se involucraron en la toma de decisiones? ¿Cuáles fueron las consecuencias de las decisiones que se tomaron?
Conflictos	¿Existieron conflictos entre las personas durante este proceso? ¿Qué tipos de conflictos fueron y por qué se originaron? ¿Se han resuelto estos conflictos y cómo se resolvieron?
Panoramas	¿Cómo ve el condominio en un futuro cercano? ¿Y a largo plazo, hacia dónde va la comunidad?

Entrevista 2. Gestión y organización

Objetivo: Conocer, desde las experiencias de las personas administradoras, las características y funciones de las organizaciones de vecinos dentro de los proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio; con la intención de indagar el potencial de las mismas en la gestión comunitaria.

Descripción: Las entrevistas tuvieron una duración aproximada de 30 minutos y se realizaron a una mujer/hombre mayor de edad (comunidad), a una mujer/hombre mayor de edad (comunidad) y a mujer/hombre mayor de edad (comunidad).

Estas se efectuaron en la vivienda de la persona entrevistada o por medio de una llamada telefónica. Se registraron por medio de una grabadora de sonido y de un teléfono celular. Las temáticas abordadas fueron: i) generalidades, ii) articulación, iii) funcionamiento, iv) comunicación, v) conflictos y vi) panoramas.

Temáticas	Preguntas
Generalidades	¿Qué caracteriza a este condominio? ¿Cómo describiría un día cualquiera aquí?
Articulación	¿Qué función tiene la asamblea en la mejora del condominio? ¿Cómo se convocan y dónde se realizan las sesiones de asambleas? ¿Cómo se maneja una sesión de asamblea?
Funcionamiento	¿Cómo se cuidan los bienes del condominio? ¿Cómo se cobra la cuota de mantenimiento? ¿Cómo se vigila el cumplimiento de acuerdos y de normativas?
Comunicación	¿Cuáles son las formas de comunicación dentro del condominio? ¿Cuál es la comunicación que tienen con comunidades aledañas? ¿Cómo se pueden mejorar las comunicaciones dentro y fuera del condominio?
Conflictos	¿Existen conflictos entre las personas del condominio? ¿Qué tipos de conflictos son y por qué se originan? ¿Se han resuelto estos conflictos y cómo se han resuelto?
Panoramas	¿Cómo ve el condominio en un futuro cercano? ¿Y a largo plazo, hacia dónde va la comunidad?

Entrevista 3. Convivencia y relaciones vecinales

Objetivo: Conocer, desde las experiencias de personas activas en la vida comunitaria, los patrones de convivencia dentro de los proyectos de vivienda de interés social en régimen de condominio; con la intención de fortalecer las relaciones vecinales.

Descripción: Las entrevistas tuvieron una duración aproximada de 30 minutos y se realizaron a una mujer/hombre mayor de edad (comunidad), a una mujer/hombre mayor de edad (comunidad) y a mujer/hombre mayor de edad (comunidad).

Estas se efectuaron en la vivienda de la persona entrevistada o por medio de una llamada telefónica. Se registraron por medio de una grabadora de sonido y de un teléfono celular. Las temáticas abordadas fueron: i) generalidades, ii) encuentros, iii) vínculos, iv) conflictos, v) solidaridades y vi) panoramas.

Temáticas	Preguntas
Generalidades	¿Qué caracteriza a este condominio? ¿Cómo describiría un día cualquiera aquí?
Encuentros	¿Para qué se reúnen las personas en el condominio? ¿Quiénes organizan y participan en estas reuniones? ¿En cuáles lugares se realizan estos encuentros?
Vínculos	¿Qué tipo de relación tienen con otras comunidades aledañas? ¿Qué tipo de relación tienen con la municipalidad? ¿Qué tipo de relación tienen con los desarrolladores del proyecto?
Conflictos	¿Existen conflictos entre las personas del condominio? ¿Qué tipos de conflictos son y porqué se originan? ¿Se han resuelto estos conflictos y cómo se han resuelto?
Solidaridad	¿Se asocian los vecinos para resolver problemas del condominio? ¿Quiénes han participado y en qué han colaborado? En este sentido ¿qué valores rescata del condominio?
Panoramas	¿Cómo ve el condominio en un futuro cercano? ¿Y a largo plazo, hacia dónde va la comunidad?

1.5. Registro, sistematización y procesamiento

Todas las entrevistas se registran simultáneamente con una grabadora de audio y con un teléfono celular. Además, se realizarán anotaciones de las incidencias y de los pormenores del trabajo de campo. De esta manera, se asegura registrar con seguridad y precisión lo que ocurre y lo que se dice y se salvaguardará la información que las personas brindan para los procesos de sistematización. Las entrevistas, a partir de los archivos sonoros previamente resguardados, se transcriben textualmente para el análisis de su contenido. Dicho trabajo se desarrolla manualmente con ayuda de un editor de audio y un procesador de texto.

1.6. Análisis de información

Para el análisis de los datos se sigue la propuesta de Sautu (2005) que consiste en un trabajo interpretativo, de ida y vuelta, entre los datos recopilados y las reflexiones de la persona investigadora. Esto es, un proceso continuo de revisión que implica la exploración tanto de las fuentes secundarias como de la realidad estudiada en dos momentos consecutivos de análisis. En el primer momento se agrupan descriptivamente toda la información recopilada a partir de categorías. En un segundo momento, se comparan entre sí las categorías y se agrupan en postulados conceptuales, buscando posibles vinculaciones con las principales teorías desarrolladas en contextos similares al estudiado.

Bibliografía

Angrosino, M. (2012). *Etnografía y observación participante en investigación cualitativa*. España: Morata.

Bonilla, E. y Rodríguez, P. (1997). *Más allá del dilema de los métodos: la investigación en ciencias sociales*. Colombia: Universidad de los Andes.

Flick, U. (2004). *Introducción a la investigación cualitativa*, España, Morata.

Guber, R. (2001). *La etnografía: método, campo y reflexividad*. Colombia: Norma.

Hernández, R., Fernández, C. y Baptista, P. (2003). *Metodología de la investigación.* Tercera edición, España: McGraw-Hill Interamericana.

Létourneau, J. (2007). *La caja de herramientas del joven investigador. Guía de iniciación al trabajo intelectual*. Colombia: La Carreta.

Packer, M. (2013). *La ciencia de la investigación cualitativa*. Colombia: Universidad de los Andes.

Restrepo, E. (2013). *La entrevista como técnica de investigación social*. País Manuscrito.

Restrepo, E. (2016). *Etnografía: alcances, técnicas y éticas*. Colombia: Pontificia Universidad Javeriana.

Sautu, R. (2005). *Todo es teoría. Objetivos y métodos de investigación*. Argentina: Lumiere.

CAF. Banco de Desarrollo de América Latina (2016). *10 intervenciones exitosas en ciudades de América Latina que se podrían replicar*. Recuperado de: https://www.caf.com/es/actualidad/noticias/2016/10/10-intervenciones-exitosas-en-ciudades-de-america-latina-que-se-podrian-replicar/

CFIA. (2021). *Proyecto pensar en Costa Rica. Una propuesta integral de la planificación estratégica de la infraestructura nacional.* Recuperado de: https://cfia.or.cr/descargas/2020/informes/pensar-costa-rica-2022.pdf

Jiménez , R. (2020). *Vivienda, hábitat y desigualdades. Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (Programa-Cuba). Cuba:* Publicaciones Acuario.

Ley 7727. (vigente desde 1998). *Resolución alterna de conflicto y Promoción de la Paz Social.* Recuperado de: http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=26393