

19.1



ISSN: 1409-469X

# Diálogos

Revista  
Electrónica de Historia



Escuela de Historia. Universidad de Costa Rica

**Enero - junio 2018**

url: <http://revistas.ucr.ac.cr/index.php/dialogos/index>



UNIVERSIDAD DE  
COSTA RICA



# “USTED NO ESTÁ COMPLETO SI NO TIENE CASA PROPIA”<sup>1</sup>: EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ: CLASES MEDIAS, URBANIZACIONES, RESIDENCIALES Y CONDOMINIOS (1950-2011)

*Roberto Antonio Blanco Ramos*

*Jefferson Eduardo Porras Ramírez*

## Resumen

El siguiente artículo analiza el proceso histórico del acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de San José que realizaron los sectores medios en el periodo de 1950-2011. Se parte de la hipótesis de que tanto el Estado como la iniciativa privada (inmobiliarias) incidieron en la formación de segregación socio espacial al proyectar diversos planes habitacionales. El estudio inicia desde el decenio de 1950 debido a que ocurren cambios a nivel urbano y estatal como los siguientes: la creación de un ente que regula los procesos de urbanización (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo), la formación e intervención de la turgurización y el surgimiento de espacios residenciales para el asentamiento de clases medias. El análisis finaliza en el año de 2011 debido a que a partir de la década del 2000, surgieron paulatinamente las llamadas “comunidades cerradas”, las cuales reflejan otra lógica de fragmentación socio espacial. Metodológicamente se plantearon dos fases; una referida a un análisis descriptivo realizado a fuentes primarias; y la segunda trabajada desde un enfoque de historia oral, mediante entrevistas semi estructuradas realizadas a dueños de inmobiliarias, a ingenieros civiles y arquitectos que laboraron en el periodo.

Palabras claves: clase media, comunidades cerradas, residencia, urbanización, vivienda.

Fecha de recepción: 15 de marzo de 2017 • Fecha de aceptación: 29 de setiembre de 2017

- Roberto Antonio Blanco Ramos • Bachiller en Historia Universidad Nacional de Costa Rica (2013). Egresado de la Maestría Académica en Historia Aplicada, Universidad Nacional de Costa Rica. Actualmente realiza su tesis de Maestría sobre el proceso de territorialidad de las clases medias urbanas y la segregación urbana acaecida en el Gran Área Metropolitana de Costa, durante el período de 1950 al 2016. Contacto: robertoblanco1890@gmail.com
- Jefferson Eduardo Porras Ramírez • Bachiller en Historia Universidad Nacional de Costa Rica (2013). Egresado de la Maestría Académica en Historia Aplicada, Universidad Nacional de Costa Rica. Actualmente realiza su tesis de Maestría sobre la conformación de una élite industrial en Costa Rica, y los juegos de poder político entre los actores participantes en el proceso de industrialización. Contacto: jeffercrue@hotmail.com

# “YOU ARE NOT COMPLETE IF YOU DO NOT HAVE YOUR OWN HOUSE”: ACCESS TO HOUSING IN THE METROPOLITAN AREA OF SAN JOSÉ: MIDDLE CLASSES AND TUGURIZACIÓN (1950-2011)

## Abstract

The following article analyzes the historical process of access to housing in the Metropolitan Area of San José, carried out by the middle and popular sectors, in the period 1950-2011. It is based on the hypothesis that both the State and the private initiative (real estate) had an impact on the formation of socio-spatial segregation when designing various housing plans. The study began in the 1950s due to changes occurring at the urban and state levels, such as the following: the creation of an entity that regulates urbanization processes (National Institute of Housing and Urbanism), the formation and intervention of tugurization, and the emergence of residential spaces for the settlement of the middle classes. The analysis ends in the year 2011 because of the gradual emergence of so-called “closed communities” from the 2000s, which reflect another logic of socio-spatial fragmentation. Methodologically, two phases were considered: one referring to a descriptive analysis performed on primary sources. The second one was worked from an oral history approach, through semi structured interviews, made to real estate owners, civil engineers and architects who worked in the period.

Keywords: middle class, closed communities, residence, urbanization, housing.

## INTRODUCCIÓN

En el año de 1978, la Asociación de Desarrollo Integral de San Antonio de Coronado expresó lo siguiente en una carta que iba dirigida al Presidente Ejecutivo del Instituto Nacional de Urbanismo (INVU), José María Borbón:

Reciba el saludo cordial de la Asociación de Desarrollo Integral de San Antonio de Coronado, quienes meditando sobre el problema del tugurio a nivel nacional y queriendo aportar nuestro grano de arena en la solución nos permitimos trasladar nuestro pensamiento a la institución que lleva sobre sus hombros el peso de dicho problema. Nosotros consideramos el tugurio como un todo que incluye la habitación y sus ocupantes. Así como la educación a que han tenido oportunidad, y que sus costumbres, por lo que creemos que inadecuada la solución al construir grandes colonias donde se trasladan todos aquellos habitantes de tugurio, sin que estos pasen siquiera por un programa de reeducación. Pensamos también que al reunir en un solo lugar a todas las personas habitantes de tugurio, se crea un problema social y delictivo. Para muestra está la ciudadela León XVIII y otras, ya que mientras el Invu construye las grandes ciudadelas como León XIII para trasladar a personas de muy escasos recursos, empresas privadas construyen grandes urbanizaciones como Ciudad Hacienda Los Reyes y Ciudad Cariari donde se reunirán los ricos, o sea que estamos dividiendo San José en términos clasistas: los ricos y los pobres. (Archivo Nacional de Costa Rica, (1978), Presidencia, 1514).

La descripción anterior es una muestra de cómo la carencia y el acceso a la vivienda se constituyeron como dos problemáticas sociales que estuvieron presentes a lo largo de la segunda mitad del siglo XX, y en la primera década del XXI en el Área Metropolitana de San José. Es importante recalcar que para la primera década del siglo XX, de acuerdo con los estudios historiográficos de Florencia Quesada (2001 y 2011), se demuestra una carencia habitacional en la ciudad de San José, principalmente en el sector sur de la capital. No obstante, es a partir de la segunda mitad de siglo XX que se da un cambio en la dinámica urbana de San José a partir de la interrelación de los siguientes factores: migraciones campo-ciudad -que generaron mayor demanda de viviendas-, el surgimiento de un espacio urbano metropolitano en San José y el aumento poblacional que se dio en Costa Rica a partir de 1950.

De igual manera, la exposición que realizó la Asociación evidencia que el acceso a la vivienda se estructuró como una problemática de clases sociales, lo que generó que el espacio urbano se segregara a partir de patrones de diferenciación social y de separación.

Este artículo analiza el proceso histórico del acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de San José que realizaron los sectores medios y populares en el periodo de 1950-2011. Se parte de la hipótesis de que tanto el Estado como la iniciativa privada (inmobiliarias) incidieron en la formación de segregación socio espacial al proyectar diversos planes habitacionales. Por su parte, el estudio inicia desde el decenio de 1950 debido a que ocurren cambios a nivel urbano y estatal como los siguientes: la creación de un ente que regula los procesos de urbanización (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo y Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos),

la formación e intervención de la tugurización y el surgimiento de espacios residenciales para el asentamiento de clases medias. El análisis finaliza en el año de 2011 debido a que a partir de la década del 2000 surgieron paulatinamente las llamadas “comunidades cerradas”, que reflejan otra lógica de fragmentación socio espacial.

Metodológicamente se plantearon dos fases: una referida a un análisis descriptivo realizado a fuentes primarias (discursos presidenciales, informes y memorias institucionales, cartas dirigidas a entes institucionales, actas municipales y anuncios publicitarios). Por otra parte, la segunda fue trabajada desde un enfoque de historia oral mediante entrevistas semi-estructuradas realizadas a dueños de inmobiliarias, a ingenieros civiles y arquitectos que laboraron en el periodo considerado. Este enfoque permitió discernir aspectos de carácter cualitativo y reflexionar en torno a eventos específicos de algún individuo.

## EL ACCESO A LA VIVIENDA EN EL ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ: ENTRE EL ESTADO Y LA INICIATIVA PRIVADA

Fue el Partido Liberación Nacional, en un contexto de cambio político y económico, el que sentó las bases ideológicas para que el desarrollo urbano, vinculado al acceso de la vivienda, se diera de manera conjunta entre la iniciativa privada y el Estado. En el año de 1953 el presidente José Figueres Ferrer dio un discurso en el cual se mencionaba que el nuevo planteamiento económico se basaba en:

[...] una combinación de instituciones públicas y empresas privadas. Necesitamos aumentar el número de propietarios, no solamente por razones económicas y sociales, sino también para hacer efectiva la democracia. El derecho de propiedad confiere autoridad sobre bienes y personas, y es conveniente que esa autoridad sea ejercida por el mayor número posible de ciudadanos. Además, el ejercicio de la propiedad desarrollada la aptitud administrativa, y el sentido de responsabilidad, que son virtudes escasas en las sociedades humana, y tan indispensables. Para aumentar el número de propietarios nos proponemos crear, además de las instituciones de fomento ya existentes, dos organismos más: uno para la construcción de viviendas urbanas y otro para la formación de fincas rurales. Dotar de casa propia a la clase media y al obrero urbano. Son requerimientos inaplazables de toda moderna política social. Nosotros la emprenderemos vigorosamente en Costa Rica, donde ya es evidente que el problema de la vivienda constituye motivo de angustia para buena parte de la población. (*Archivo Nacional de Costa Rica, (1953), Mensaje del Presidente Constitucional de la República de Costa Rica, Congreso, 20858*).

El discurso proyectaba que la problemática de la vivienda se debería solucionar bajo una correlación del Estado y las empresas privadas, en donde se idearon planes habitacionales para que la clase media y los sectores populares pudieran asentarse, y así mejorar y preservar su desarrollo social y económico. Este proceso se puede entender como un fenómeno mediante el cual un “ciudadino” de clase media “inventa” su territorio de validación social y de estatus, recurriendo a un paisaje mítico y rural-ecológico,

además de cerrado al peligro de los barrios y/o asentamientos pobres y populares, donde antiguamente predominaban los cafetales. De este modo, tal como indica Bourdieu en el proceso de apropiación de espacios sociales, se reconocen las clases, con sus condiciones materiales y simbólicas (Bourdieu, 2010, pp. 119-120).

En la década del cincuenta con la creación del INVU se reconoció, de manera constante, la dimensión social que podía tener la vivienda. Por un lado se iniciaron planes y/o programas para erradicar el proceso de la tugurización, esto se buscó mediante la construcción de viviendas populares. Por otra parte, el INVU sirvió de aliciente para que la clase media pudiera obtener su casa propia. Dos años después de haberse formado el Instituto, Figueres hizo hincapié en las labores que estaba realizando, destacando su labor en términos de ascenso social:

Los trabajadores del campo, los operarios y los numerosos compatriotas que constituyen nuestra valiosa clase media, casi sin excepción han mejorado sus ingresos, y están mostrando, más que nunca sus ansias de superación. Se nutren y visten mejor, se empeñan en adquirir tierra o casa propia, y envían sus hijos a la escuela y al colegio, en números que superan todas estimaciones del pasado. También tiene efecto nuestro intenso programa de vivienda popular. Hace poco más de un año y medio fundamos el instituto correspondiente, y ya estamos construyendo tres casas por día. (Archivo Nacional de Costa Rica, (1953), Mensaje del Presidente Constitucional de la República de Costa Rica, Congreso 20858).

La orientación política del INVU fue trazada para impulsar y orientar a la empresa privada a participar en la construcción de viviendas. En tal sentido, dicho ente intervino en el planeamiento de nuevas urbanizaciones, en la supervisión de construcciones y la adjudicación de las viviendas; mientras que la iniciativa privada tuvo a cargo las construcciones (Pérez, 2002, p. 149). Un ejemplo de cómo llegó a funcionar esta orientación se puede encontrar en los discursos de Planificación Nacional, en donde se destacaba el rol significativo que tenía el acceso a la vivienda para el desarrollo social. En el año de 1966 se contempló en materia de vivienda:

[...] la construcción de unas 12.000 unidades en el periodo, con un costo de más de 150 millones de colones. Para lograr una mayor participación de la empresa privada en la solución del problema de la vivienda, se darán mayores incentivos en la forma de exenciones tributarias, incentivos por medio de exenciones tributarias, facilidades crediticias, abaratamiento de materiales de construcción, sistemas de ahorros y préstamos y legislación más adecuada sobre tributación territorial, propiedad horizontal, inquilinato y normas de urbanismo (Archivo Nacional de Costa Rica. (1966). Discurso de planificación nacional, 6166).

La proyección de viviendas realizada de manera conjunta estuvo sujeta a programas de planificación urbana. La idea fue establecer un proceso de urbanización ordenado y desarrollado. Así por ejemplo, el periódico el *Diario de Costa Rica*,



recopiló un discurso del Presidente Francisco Orlich, en el cual se describía que el proyecto de establecer viviendas podría implantar una ciudad más funcional:

Estrechamente conectado a las condiciones necesarias para el desarrollo del país está el proyecto de Ley de Planificación Urbana, elaborado por el INVU y ya en camino hacia esta Asamblea Legislativa. Este proyecto busca organizar nuestras ciudades haciéndolas más funcionales, no solo para los aspectos de la actividad económica, sino también para la relación humana, para que se conviertan de amorfos conglomerados de seres humanos, en conjuntos de vecindarios y de zonas especializadas donde el hombre realice su vida material y espiritual. Así haríamos de la ciudad no solo desarrollada sino que sea también civilizada. Miro con simpatía el esfuerzo que se está haciendo por obtener considerables reservas de terreno, cerca de las ciudades y especialmente en el Área Metropolitana, como medida de prevención muy laudables ante la expansión urbanística y la necesidad de asegurar que el costo del terreno no incida desfavorablemente mañana en el precio de la vivienda. (“La República”, 1964, p.6).

No obstante, desde el decenio de 1950 se presentó un crecimiento urbano descontrolado, el cual estuvo influenciado por la expansión de los mercados de vivienda, en donde la iniciativa privada de manera individual, promocionó los llamados residenciales para la clase media. Se parte de la idea de que este proceso fue descontrolado debido a varios factores como la demanda excesiva de viviendas que provocó un superávit habitacional; además, la construcción de complejos habitacionales, en muchos casos, se produjo a partir de la cercanía a nuevas industrias, las cuales ofrecían una oferta laboral cercana. Asimismo, el Estado no tuvo la capacidad para controlar la creación de precarios que se transformaron en tugurios, es decir en asentamientos permanentes, y además los gobiernos locales no tuvieron un plan de sectorización y organización espacial ante la creciente demanda de viviendas que promocionó la iniciativa privada. Dicha expansión provocó el proceso de conurbación, es decir, la consolidación de una región centralizada que albergó una serie de ciudades y/o zonas urbanas.

## **CLASES MEDIAS Y VIVIENDA: INGRESOS MEDIOS Y MEDIOS BAJOS**

Desde la década de 1950 las empresas inmobiliarias desarrollaron diversas estrategias para promocionar viviendas en donde las clases medias pudieran residir. La idea de estas empresas fue la de promover el diseño, la construcción y la comercialización de viviendas con cierto estándar de consumo propio (Ballenet y Liernur, 2014, p. 37). Tal como indica Dolores Hayden, este proceso se estructuró como un territorio imaginativo, donde las personas situaron sus ambiciones por un ascenso social y de seguridad económica, ideales acerca de libertad y de la propiedad privada, y los anhelos de armonía social y espiritual (Hayden, 2004, p.3)<sup>2</sup>.

Mediante la revisión de la publicidad existente en el periodo considerado, impulsada por las inmobiliarias, se pueden inferir diversas tendencias y motivaciones a través de las cuales, los sectores medios se incorporaron al proceso social, económico y simbólico de adquirir casa propia o alquilada. Una de las principales motivaciones que impulsaron a este proceso fue la llamada “capacidad de ahorro” que podía llegar a ostentar el sector medio para conseguir una vivienda “digna”. Dicho estímulo sirvió de aliciente para que el Estado creara mecanismos de financiamiento para la obtención de vivienda. En tal sentido, se debe mencionar que en el año de 1969 se promulgó la Ley 4338, la cual creó el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo, que tuvo como objetivo la canalización de recursos financieros y humanos para hacerle frente al “problema de vivienda”. De este modo, las inmobiliarias se valieron de este recurso y de otros con la finalidad de proyectar nuevos asentamientos para sectores medios. Sobre esta situación se refiere el ingeniero Francisco Escobar, quien fundó la empresa constructora Hogares de Costa Rica en la década de 1970:

Era muy importante que en los años 70's en Costa Rica no había medios para financiar hipoteca a largo plazo que no fuera un poco el Instituto Nacional de Seguros o la Caja Costarricense de Seguro Social. Pero en esos años apareció el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo y las mutuales patrocinadas por el AID; el AID mandó a un señor por acá que se llamaba Marlon Schuamp y nos enseñó a instalar un sistema de ahorro y préstamo en las mutuales y le dieron al país para la formación un fondo de 50 millones de dólares. Nuestra empresa fue la primera que presentó un proyecto en una mutual para financiar, y cuando le dijimos al gerente general de esa mutual que era el arquitecto Álvaro Saborío que queríamos que nos financiara 20 casas al comprador, dijo horrorizado: ¡No, imposible eso es mucha plata! Eran 20 casas de 66 500 colones, y poco a poco las mutuales empezaron a financiar las casas. (F. Escobar, comunicación personal, 26 de agosto del 2016).

Asimismo, el ingeniero Ricardo Madriz, recalcó aspectos sobre los mecanismos de financiación, señalando que:

Lo de vivienda media empezó a fortalecerse. Y así ya a vender casas como proyecto, es decir, casas hechas en serie que fueran casas con buenos acabados, no como las que entregaba el INVU. Fue con un grupo de 5 a 6 compañeros que estaban asociados al AID, en los años de 1970 [...] (R. Madriz, comunicación personal, 18 de junio del 2016)

Por otra parte, Ana Sequeira, la cual fungió como ingeniera civil de la inmobiliaria VIVICON, destacó que en 1968:

Se estaba desarrollando todo lo que es el Residencial El Porvenir en Desamparados, ese fue el primer proyecto que se hizo en forma privada, antes de eso solo el INVU hacía viviendas de forma privada con financiamiento del AID (Agencia Internacional de Desarrollo); la cual tenía planes de préstamos para desarrollo y viviendas y lo manejaba el Banco Nacional. Eran urbanizaciones

abiertas, pero el AID exigía que la persona pagara una cuota para el cuidado y mantenimiento de la urbanización. (A. Sequeira, comunicación personal, 22 de setiembre del 2016).

Es importante destacar la alusión que hace la entrevistada en el aspecto referido a las urbanizaciones abiertas. Esto se refiere a que el acceso de particulares a la urbanización no estaba controlado, como sí se dio a partir de la década de 1980 en donde la seguridad (cámaras, agujas de seguridad, muros y seguridad privada) y la privacidad son factores relevantes para promocionar estos complejos habitacionales referidos a condominios y residenciales.

De igual manera, hubo otros factores que incurrieron en la promoción de viviendas. Se pueden mencionar motivaciones de carácter social, supeditados a la paulatina conformación de los sectores medios urbanos. Así por ejemplo, el ingeniero Leonard Ferris, dueño de la inmobiliaria VIVICON, apuntó al contexto de cómo el mercado se fue adecuando a los requerimientos y necesidades de una clase media:

El mercado fue evolucionando hacia requerir más acabados, lo cual significa más precio. Empezamos con casas pequeñas y más sencillas, pero lo que la gente quería eran casas más grandes y con mejor acabado. Las casas baratas no se vendían, el mercado nos fue jalando hacia las soluciones de vivienda de clase media y media alta. Bueno, clase media es un concepto muy feo, mejor utilizábamos personas de ingresos medios. (L. Ferris, comunicación personal, 15 abril del 2016).

De igual manera, Francisco Escobar señaló esa necesidad imperante de dotar de casa propia a una clase media en expansión mediante:

Proyectos de vivienda de gente de ingresos medios y medios bajos. Y comenzamos años después a probar edificios de vivienda para gente de ingresos medios-bajos. Hicimos un proyecto en José María Zeledón, Curridabat, de edificios de cuatro pisos, en apartamentos de cincuenta, sesenta metros, hecho que nos costó muchísimo, porque la gente no quería vivir en edificios de apartamentos. (F. Escobar, comunicación personal, 26 de agosto del 2016).

La cita anterior deja entrever que los espacios promovidos adquirieron diversas connotaciones en términos del diseño arquitectónico, por ejemplo, con los llamados edificios de apartamentos. Con respecto al tema del diseño, hubo dos aspectos relacionados a cómo debía construirse la vivienda de clase media, aquí se hace referencia a la edificación de propiedades horizontales y verticales. Para el caso que compete en el periodo considerado, lo horizontal tuvo mayor relevancia de 1950 a 1990. Los motivos que evidencian este proceso refieren a motivos culturales en donde la estructura familiar determinaba el carácter espacial de las residencias, es decir la industria privada promovió la construcción dirigida a núcleos familiares amplios, por lo general integrados por padre, madre e hijos. Lo anterior se puede evidenciar en la figura 1, en donde se promueve una urbanización horizontal y el núcleo familiar al que va dirigido.

Sobre la propiedad horizontal destaca una noticia en donde se mencionaba la promulgación de la Ley de Propiedad Horizontal y como esta vendría a proveer factores de movilidad social. En el año de 1966, se describió que el Presidente Orlich:

Procedió ayer [...] a poner el correspondiente: ejecútese a la ley de propiedad horizontal, que como se sabe fue tramitada recientemente por la asamblea legislativa... Este es un sistema que desde hacía mucho tiempo hacía falta en el país, y que vendrá a facilitar el crecimiento hacia arriba de la poblaciones, entre otras ventajas. (“La República”, 1966, p.3).

La horizontalidad fue relevante en el avance de los condominios, los cuales se estructuraron a partir de factores de accesibilidad a ciertos recursos y/o servicios básicos, disponibles para pertenecer a un grupo social, en este caso a la clase media. Esto lo comentó Francisco Escobar, quien para la década de 1980 desarrolló un proyecto de vivienda horizontal, destacando que la seguridad era el factor primordial:

Empezamos a construir el primer proyecto de vivienda de conjunto cerrado que es una urbanización, con casas y una portería con guarda y áreas comunes donde participan los propietarios. Fueron casas que se comenzaron a vender en 250 000 colones, pero ahí nació en Costa Rica el concepto de vivir en condominio y de vivir en áreas seguras. (F. Escobar, comunicación personal, 26 de agosto del 2016).

En febrero de 1980, en un discurso institucional del Ministerio de Vivienda, se describió la importancia social de los condominios:

En contraposición de la mayoría de las soluciones empleadas hasta el momento, las Instituciones participantes del sector, así como los grupos privados que coordinan su acción con este, persiguen una aplicación progresiva de la política habitacional de integración de áreas de parques, de recreación prestación de servicios, como áreas comunales que se plantean además como un medio de recuperación ecológica, viviendas en altura de manera que sea posible una mayor extensión de áreas abiertas y formas volumétricas variadas dentro del conjunto. Entendidas de esta manera las soluciones habitacionales conducen al



Figura 1. Promoción de la urbanización Jardines de Cascajal de la empresa Finsa, ubicado en Cantón Central de San José, entre los distritos de San Francisco de Dos Ríos y San Sebastián. Tomado de *La Nación*, 23 de Julio 1963, pág. 31A.

condominio. Es a través de los condominios como se lograría intensificar un mejoramiento en la prestación de servicios comunales a la vez que una disminución en sus costos a partir de las alternativas ofrecidas por la copropiedad (Archivo Nacional de Costa Rica. (1980). 1199, Presidencia).

Por otra parte, existió otro grupo de motivaciones que fomentó el proceso del acceso habitacional de grupos medios. Desde el decenio de 1950 se pueden encontrar estas tendencias en los anuncios publicitarios; por ejemplo, la cercanía a la ciudad, es decir, una proximidad a un centro en donde se focalizaron los principales procesos urbanos a nivel socioeconómico; promoción de aspectos ligados al mantenimiento de una estructura familiar, en donde la concepción de hogar desempeñó un rol simbólico de resguardo para el desarrollo familiar, el acceso a servicios básicos y el impulso de formas de privacidad, asociadas, simbólicamente, a la inseguridad socio espacial. Si bien es cierto que antes de la década de 1980 existía la inseguridad en diversos espacios, es a partir de la década de 1980 que las inmobiliarias utilizan de manera discursiva la seguridad/inseguridad como factor predominante para vender sus casas, como lo esclarece la figura 2.

**Viva con mayor seguridad y privacidad en el nuevo conjunto habitacional San Antonio en Desamparados.**

Viva mejor, con mayor comodidad en el conjunto habitacional San Antonio un novedoso sistema de vivienda compuesto por 8 modernas y elegantes casas rodeadas por parques. Su diseño funcional y económico le da a usted el hogar más apto para el presente y futuro.

■ Todas las casas son de un solo piso  
 ■ 2 dormitorios  
 ■ sala comedor  
 ■ cocina, baño, piletas  
 ■ amplia patio privada con topios  
 ■ área de parqueo exclusiva  
 ■ jardín con zona verde compartida

■ Dirección:  
 En San Antonio de Desamparados, del Colegio Nueva de San Antonio 300 metros al este, en la hermosa urbanización Las Asocias.

■ Precio: **31.300,00** de prima  
 ■ **PASOS A CONVIERTIR** - Inscrito con la Municipalidad de Desamparados - 15 años plazo

■ **S.A. V.V.C. SOCIEDAD ANÓNIMA DE LA VIVIENDA CAPITALINA**  
 ■ Teléfonos oficina: 22-60-05 • 21-81-72 • Teléfono urbanización: 27-89-19

Figura 2. Promoción del residencial/condominio de la empresa Sociedad Anónima de la Vivienda Capitalina, ubicado en Cantón de Desamparados. Tomado de *La Nación*, 20 de Abril 1981, pág. 24 A .

## “LA GENTE LE DECÍA A UNO QUE LES ESTABA VENDIENDO AIRE”: SEGURIDAD SOCIO ESPACIAL Y COMUNIDADES CERRADAS.

En el proceso de urbanización expansiva se generaron imaginarios urbanos de inseguridad, los cuales incidieron en la formación proyectos habitacionales que simbólicamente impulsaron objetivos para refugiarse de todo peligro. Tal como indica Bauman, no es de extrañar que la guerra contra la inseguridad haya figurado en un lugar fundamental en la lista de prioridades del urbanista (Bauman, 2012, p. 103). Esta situación se presentó desde 1990 en el Área Metropolitana de San José,

y se consolidó a partir de la primera década del siglo XXI con la construcción de vivienda en formato vertical.

Sobre la seguridad socio-espacial, Leonard Ferris recalcó como en la promoción de viviendas:

Lo que la gente siempre ha buscado es seguridad, eso ha sido fundamental porque son normalmente residencias que mucho rato permanecen solas, eso fue precisamente lo que provocó el cambio del Residencial al Condominio, entiéndase condominio cerrado, porque cada vez son más parejas que trabajan los dos. Antes el bloque familiar era diferente, había más número de personas y generalmente era uno de los dos el que trabajaba, por eso la gente busca que su casa este vigilada. (L.Ferris, comunicación personal, 15 abril del 2016).

Un claro ejemplo del *boom* de construcciones urbanísticas cerradas se presentó en el cantón de Escazú, sobre todo en la primera década del siglo XXI, ante el aumento simbólico del miedo generado por la inseguridad espacial. En el año 2002, el periódico *La Nación* hacía alusión a la propagación habitacional vivida en el Cantón de Escazú, la nota detallaba lo siguiente:

No hay duda de que el desarrollo del cantón de Escazú va hacia arriba. Así lo demuestra el alto número de edificios habitacionales que son verdaderas torres. Y las solicitudes de permisos para levantar más estructuras de ese tipo siguen en aumento. Las explicaciones de los involucrados en este proceso son diversas: alto precio de la tierra, disponibilidad de esta y búsqueda de seguridad. Todos coinciden, eso sí, en que la tendencia apenas empieza. Stelio Bertozzi, gerente general del proyecto Loma de San Rafael, cree que esa preferencia obedece a la demanda de una nueva clase ejecutiva joven que quiere vivir con calidad, pero aún no puede hacer gastos enormes en lo que costaría una vivienda tradicional en ese sector. Ese proyecto incluye 105 apartamentos en siete torres, y aun cuando faltan dos de ellas por construir, ya todo está vendido. (“*La Nación*”, 2002).

La expansión urbanística a nivel habitacional, creó una imagen de un cantón desarrollado y equitativo a nivel social, empero, junto con el avance habitacional, en el Cantón de Escazú coexistieron espacios urbano- marginales. El 8 de marzo del 2004, el director del Liceo de Escazú manifestó en la sección “Escazú paga un alto precio por su apogeo” del periódico *La Nación* lo siguiente: “Me preocupa que todo el país esté pensando que aquí solo viven ricos, cuando yo le puedo asegurar a cualquiera lo contrario” (*La Nación*, 2004). A partir de lo descrito en la cita se puede examinar otro tipo de segregación desarrollada en el Área Metropolitana de San José. Nos referimos a la marginalidad avanzada.

Con respecto al fenómeno de las viviendas verticales, los entrevistados destacaron que esta ha sido una opción y un aliciente para que las clases medias y medias altas busquen una solución de vivienda que englobe todos los elementos simbólicos, socios espaciales y arquitectónicos del imaginario de vivienda-hogar “digna y segura”. Por ejemplo Mario Mora, ingeniero de la inmobiliaria CONCASA comentó que:

En el 2003 empecé a hacer edificios y condominios, pasé de hacer casas prefabricadas a esto, lo que significó todo un reto. En este tipo de condominios nuestro target es parejas recién casadas de profesionales, o sea, de clase media con un ingreso entre 800 y un millón de colones, que puedan tener una solución de vivienda real no algo que sea ficticio. Nosotros fuimos los pioneros en materia de construcción de condominios verticales en 2002. Nosotros nos enfocamos en la clase media, pero el hecho de que el condominio sea cerrado responde a una necesidad de seguridad, la gente prefiero hacer el esfuerzo e invertir en algo cerrado debido a que son personas que pasan su día en el trabajo o que tienen que viajar. (M. Mora, comunicación personal, 14 de mayo del 2016).

Sobre esta cita hay que destacar cómo los cambios en la estructura familiar se vinculan directamente al proceso de acceso a la vivienda, tal y como se demostró previamente. Esto debido a que en décadas anteriores la idea de poseer una vivienda estaba vinculado a la idea de familia tradicional, entiéndase padre, madre e hijos -el primero de estos quien lleva el sustento, mientras que la madre cuidaba el hogar y a sus hijos-. Ahora bien, gracias a la cita anteriormente expuesta, se puede entender que hoy en día el núcleo familiar ha cambiado, así como los gustos y la estética.

Por otra parte, uno de los entrevistados destacó que esa idea de vivienda vertical fue calando lentamente en la mentalidad de la clase media urbana costarricense, por ejemplo Lorenzo Pacheco, dueño de la inmobiliaria CONCASA, mencionó que:

Cuando empezamos estaba ese desconocimiento de que la gente le decía a uno que les estaba vendiendo aire, porque digamos, la gente sentía que no estaba comprando tierra, que es lo que les da seguridad, sin embargo ha sido una lucha que se ha superado. (L. Pacheco, comunicación personal, 14 de mayo del 2016).

Con el pasar de los años, el factor ecológico y recreativo se convirtió en un elemento a ser tomado en cuenta en el diseño arquitectónico de las construcciones de viviendas verticales. Así lo demuestra Lorenzo Pacheco al describir que:

Al ser condominios verticales se explotan mucho las áreas verdes, las aceras y centros recreativos. Lejos de vender una casa o un apartamento estamos vendiendo calidad de vida, seguridad, tranquilidad un espacio que se había perdido por la inseguridad del barrio. (L. Pacheco, comunicación personal, 14 de mayo del 2016).

Mientras que Juan Álamo, gerente general de la Inmobiliaria Construo Real, destacó que en materia de viviendas verticales:

Los primeros dos años yo siento que estaba frenado, pero en los últimos tres vemos que a las personas se han quitado el estigma y el miedo de que no se puede vivir en vertical. Las personas prefieren vivir cerca del San José pero en vertical, que vivir lejos en horizontal. Hemos buscado terrenos que tengan buena vista y vegetación, y los proyectos están cerca de ríos, y hace que el 70% de las viviendas tenga una vista muy buena ya que otros proyectos no le dan valor a la vista y a la naturaleza, un 50% del terreno lo construimos y el otro 50% lo dejamos verde. (J. Álamo, comunicación personal, 3 de agosto del 2016).

## CONCLUSIONES

Desde la segunda mitad del siglo XX hasta la primera década del siglo XXI, se vivió un proceso de urbanización expansiva en el Área Metropolitana de San José. Esta urbanización estuvo vinculada a la formación de proyectos habitacionales, tanto en la promoción de asentamientos para las clases medias-altas como en la formación espacios para el establecimiento de sectores urbano-marginales.

Ideológicamente, el desarrollo urbano relacionado al proceso del acceso a la vivienda, tanto de sectores medios y populares, estuvo supeditado a la expansión de la llamada socialdemocracia, la cual postuló que el problema de la vivienda se debería solucionar bajo una correlación del Estado y las empresas privadas.

Los sectores medios, durante el periodo considerado, emprendieron un proceso de asentamiento en algunas zonas periféricas alejadas del centro de la ciudad de San José, en el cual se dio una expansión comercial en materia habitacional, con la promoción de los residenciales y condominios para la clase media, fomentados por la iniciativa privada.

Por otra parte, el estudio pudo corroborar que la ampliación de los mercados de vivienda para la clase media se presentó con la formación de espacios urbanos, donde los habitantes pertenecientes a un grupo autodefinido por una determinada condición se asentaron con la intención de protegerse y fortalecer su desarrollo social, económico y simbólico. Dicha ampliación provocó que el crecimiento urbano se desplegara de manera fragmentaria y segregativa.

## NOTAS

- 1 El nombre del artículo hace referencia a un anuncio publicitario de la empresa financiera FINSA del año de 1959, incluido en: *La Nación*. p.21A. (9 de junio de 1959).
- 2 Traducción propia, el texto en el idioma original es el siguiente: “It is a landscape of imagination where Americans situate ambitions for upward mobility and economic security, ideals about freedom and private property and longings for social harmony and spiritual uplift.” (Hayden, 2004, p.3)

## BIBLIOGRAFÍA

- Archivo Nacional de Costa Rica. (8 de diciembre de 1978). (Serie Presidencia, 1514). Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.
- Archivo Nacional de Costa Rica. (8 de noviembre de 1953). *Mensaje del Presidente Constitucional de la República de Costa Rica*. (Serie Congreso, 20858). Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.
- Archivo Nacional de Costa Rica. (1966). *Discurso de planificación nacional*. (Serie Presidencia, 6166). Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.

- Archivo Nacional de Costa Rica. (1980). (Serie Presidencia, 1199). Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.
- Archivo Nacional de Costa Rica (1962). *Actas Municipales del Cantón Central de San José*. (Acta de la sesión ordinaria, No. 365). Costa Rica: Archivo Nacional de Costa Rica.
- Ballenet, A y Liernur, J. (2014). *La casa y la multitud, vivienda, política y cultura en la Argentina Moderna*, México D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
- Bourdieu, P. (2010). *La miseria del mundo*. Buenos Aires, Argentina: Fondo de Cultura Económica.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, Memoria de 1954.
- Hayden, H. (2004). *Building Suburbia: Green fields and urban growth 1820-2000*, New York, Estados Unidos: Vintage Books.
- Ejecútese a la ley de propiedad horizontal. (1966, marzo 24). *La República*, p. 3.
- Orlich pidió ideas y acción. (1964, mayo 2). *La República*, p.6.
- Escazú invadido por torres habitacionales. (2002, noviembre 20). *La Nación*. Recuperado de [http://www.nacion.com/economia/Escazuinvasidotorreshabitacionales\\_0\\_575942431.html](http://www.nacion.com/economia/Escazuinvasidotorreshabitacionales_0_575942431.html)
- Escazú paga un alto precio por su apogeo. (2004, marzo 8). *La Nación*. Recuperado de [http://www.nacion.com/ln\\_ce/2004/marzo/08/economia1.html](http://www.nacion.com/ln_ce/2004/marzo/08/economia1.html)
- Pérez, H. (2002). *Breve historia contemporánea de Costa Rica*. México D.F., México: Fondo de Cultura Económica.
- Quesada, F. (2011). *La modernización entre cafetales: San José 1880-1930*. San José, Costa Rica: EUCR
- Quesada, F (2001). *En el Barrio Amón: Arquitectura, familia y sociabilidad del primer residencial de la élite urbana de San José 1900-1935*: EUCR