

## De la informalidad a la formalidad urbana en condominios de interés social del GAM: adaptaciones, desafíos y lecciones para la política de vivienda

### From informality to urban formality in GAM social interest condominiums: adaptations, challenges and lessons for housing policy

Paulo César Hidalgo Cortés<sup>1</sup>

Carolina Inés Pedrotti Bruno<sup>2</sup>

<sup>1</sup> El Colegio Mexiquense, Doctorado en Ciencias Sociales, Estado de México, México. [phidcor@gmail.com](mailto:phidcor@gmail.com). Orcid: <https://orcid.org/0009-0002-6977-0444><sup>1</sup>

<sup>2</sup> El Colegio Mexiquense y Universidad Autónoma del Estado de México, Estado de México, México. [cpedrotti@cmq.edu.mx](mailto:cpedrotti@cmq.edu.mx). Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-0379-8831><sup>2</sup>

**Artículo. Recibido:** 2024/05/20 | **Aprobado:** 2024/12/18

**Resumen:** En el Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica, la producción de condominios de interés social financiados por el sistema de subsidios estatales de vivienda, se ha convertido en la alternativa de solución habitacional, desde la política pública, para personas en condiciones de pobreza. El desarrollo de estas figuras —jurídicas, y espaciales— ha implicado un gran cambio de vida para aquellos que históricamente han tenido que afrontar la informalidad urbana y sobrevivir en asentamientos en precario. Este cambio inicia con un proceso de ruptura del modo de vida anterior, para así incorporarse y luego “adaptarse” a otro modo, pensado desde la formalidad, que no siempre resulta apropiado para los residentes; es decir, no necesariamente representa un cambio virtuoso, al menos en algunos aspectos. Esto da pie al surgimiento de distintos tipos de conflictos, ajustes y/o construcción de consensos por parte de los residentes en el nuevo entorno, que incluso pueden derivar en procesos de retorno a la informalidad en un ambiente de origen formal. El estudio de estas experiencias genera aprendizajes para la política de vivienda. Este trabajo identifica aquellos aspectos propuestos por la formalidad en los condominios que han causado conflictos vecinales, discute esos aprendizajes, y analiza cómo podrían rescatarse a modo de lecciones.

**Palabras clave:** informalidad urbana; adaptaciones del hábitat y la convivencia; condominios de interés social; asentamientos en precario; políticas de vivienda.

**Abstract:** In the Greater Metropolitan Area (GAM) of Costa Rica, the production of social interest condominiums financed by the state housing subsidy system has become the alternative housing solution, from public policy, for people in conditions of poverty. The development of these figures —legal and spatial— has implied a real change of life for those who have historically had to face urban informality and survive in precarious settlements. This change begins with a process of breaking the previous way of living, to incorporate and then “adapt” to another way, thought from formality, which is not always appropriate for the residents; that is, it does represent lives as a virtuous change, at least in some respects. This gives rise to the emergence of different types of conflicts, adjustments and/or consensus building by residents in the new environment, which can even lead to processes of return to informality in an environment of formal origin. The study of these experiences generates learning for housing policy. The work identifies those aspects proposed by the formality in the condominiums that have generated neighborhood conflicts, discusses these learnings, and analyzes how they could be rescued as lessons.

**Keywords:** urban informality; adaptations of habitat and coexistence; social interest condominiums; precarious settlements; housing policies.

<sup>1</sup> Frecuenta el Programa de Doctorado en Ciencias Sociales por El Colegio Mexiquense, Estado de México, México. Máster en Desarrollo Rural Territorial por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), sede Costa Rica. Licenciado en Ciencias Políticas, Universidad de Costa Rica. Bachillerato en Ciencias Políticas, Universidad de Costa Rica. Actualmente es asesor especializado en la Asamblea Legislativa de Costa Rica y profesor tutor de la Escuela de Ciencias Sociales y Humanidades de la Universidad Estatal a Distancia de Costa Rica, UNED.

<sup>2</sup> Investigadora adscrita al Seminario de Estudios Urbanos y Socioespaciales. Arquitecta por la Universidad Nacional de Córdoba - Argentina (UNC), Maestra en Estudios Urbanos y Regionales por la Universidad Autónoma del Estado de México (UAEM) y Doctora en Urbanismo por la Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM). Miembro del Sistema Nacional de Investigadores, nivel I. Líneas de investigación: suelo urbano y vivienda de interés social; condiciones de habitabilidad y formas de producción habitacional en las ciudades, formulación e implementación de políticas habitacionales.

## Introducción

La expresión más visible que materializa la informalidad urbana en Costa Rica es la constitución de asentamientos en precario. Desde la década de 1970, en las áreas urbanas se han efectuado ocupaciones organizadas de terrenos por población que no tenía otros medios para acceder al suelo y a la vivienda. Estas ocupaciones se desarrollaron e incrementaron en las décadas siguientes, con particular prevalencia en el Gran Área Metropolitana (GAM), la cual concentra la mayor cantidad de asentamientos informales en el país (Guido Masis, 2009).

Según lo describen Arce Guillén y Fernández Martínez (2021), el GAM ha sido configurado, en gran medida, por intereses urbanísticos privados del mercado inmobiliario. No obstante, esta configuración ha coexistido con la consolidación de asentamientos informales localizados en la periferia, en sitios sujetos a riesgo por desastres naturales, ya que las mejores ubicaciones para vivir las ocupan complejos residenciales, difícilmente accesibles para personas de escasos recursos económicos.

Los asentamientos informales surgen en el GAM por la migración de la población de las zonas rurales a este (Martínez Pardo, 2006). Las personas que migran a esta gran concentración urbana en busca de mejores empleos no tienen acceso al suelo ni a la vivienda, y son quienes deben habitar en los asentamientos informales. Un factor amplificador es la migración nicaragüense: debido a las recurrentes crisis socioeconómicas y políticas del vecino país, durante la década de 1990 grandes cantidades de migrantes llegan a Costa Rica en condiciones vulnerables para la búsqueda de trabajo y requieren asentarse.

Según las bases de datos actualizadas del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica (MIVAH), en 2023 existían 586 asentamientos informales a escala nacional, en los cuales residen cerca de 200 mil personas, lo cual representa 4% del total de la población. Estos asentamientos están conformados por más de 63 mil viviendas (MIVAH, 2023).

Más de la mitad de esos asentamientos informales se ubican en el GAM: un total de 296, que acogen a más de 132 mil personas (MIVAH, bases de datos de 2023). La Encuesta Nacional de Hogares de 2023 del Instituto Nacional de Estadística y Censos indica que, en la región central del país, la cual se corresponde con el GAM, al año 2023 existen 9 mil 234 viviendas en precario (asentamiento informal), de un total de 1 millón 93 mil 308 viviendas.

Como contraparte de este fenómeno, los condominios de interés social se han desarrollado como respuesta del Estado costarricense a las necesidades de vivienda de las personas en condiciones de vulnerabilidad social, con particular

atención a aquellos que sobreviven en asentamientos informales. Se han estructurado por medio del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV), para permitir una mayor densificación en los espacios disponibles para la construcción y con ello, aumentar las soluciones habitacionales para las familias en condiciones de pobreza. Dichos condominios han sido construidos desde 2010, en mayor medida en el Gran Área Metropolitana (GAM).

La constitución de los condominios como figura social y urbana y la convivencia en ellos conllevan una serie de aspectos legales y de organización, que a su vez implican nuevos retos para las personas destinatarias.

Es así como, en estos espacios, los habitantes experimentan procesos de transición y adaptación, especialmente quienes provienen de asentamientos en precario, pasando de un modo de vida de subsistencia en la informalidad, a otro regulado por normas pensadas desde la formalidad, y que no necesariamente reconocen las necesidades individuales y colectivas de quienes deben acatarlas.

Para afrontar los nuevos retos en la formalidad, los condóminos recurren a la memoria y prácticas de su experiencia anterior, y con ello buscan realizar adaptaciones en su nuevo espacio de vida, tanto materiales (en la vivienda, en los espacios comunes) como inmateriales (especialmente, en las normas de convivencia establecidas), lo cual no está exento de dificultades, contrariedades y eventuales conflictos vecinales.

Este trabajo postula que existe, desde la política pública (en este caso, la política habitacional costarricense), poco reconocimiento o escasa visibilización de lo denominado *ventajas* surgidas de la informalidad urbana, y que podrían facilitar los procesos de transición y apropiación. Por ello, este artículo tiene como objetivo analizar cómo las experiencias y prácticas sociales desarrolladas en la informalidad por quienes de allí provienen, impactan tanto en el espacio físico como en los acuerdos vecinales en los condominios de interés social. A partir del estudio de esas adaptaciones, es posible plantear y contribuir con recomendaciones para mejorar la política pública de vivienda social en Costa Rica.

Al respecto, el texto se estructura en cuatro secciones: la primera organiza y expone cuatro aproximaciones epistemológicas al fenómeno de la informalidad urbana presentadas y desarrolladas por autoras y autores que son referencia en los estudios sobre el tema en el contexto latinoamericano; la segunda sección tiene el propósito de ofrecer una nueva aproximación, rescatando elementos considerados valiosos en el origen del modo de vida de estas personas, el informal; la tercera sección revela realidades de adaptación/apropiación

observadas en condominios de interés social en el GAM; la cuarta y última sección, señala algunas reflexiones para la política pública habitacional en Costa Rica, a manera de “lecciones” identificadas desde la supervivencia en la informalidad urbana y posterior adaptación en los condominios.

## **Aproximaciones epistemológicas a la informalidad urbana**

¿Cuál ha sido, históricamente, la discusión epistemológica sobre el fenómeno de la informalidad urbana en el contexto latinoamericano? ¿Cómo se ha entendido su estudio desde hace cinco décadas, cuando se acrecentó su magnitud y concentración en las áreas urbanas de la región?

El presente trabajo ofrece una mirada panorámica que identifica cuatro aristas de aproximación a su entendimiento, no excluyentes entre sí, sino complementarias, para comprender la suma complejidad del fenómeno:

### **Explicaciones sobre su origen económico estructural**

Durante las décadas de 1970 y 1980 la informalidad urbana se asoció principalmente con el acceso al empleo; así, se estudiaba cómo las limitantes en el acceso al trabajo formal generaban circuitos laborales informales. Por ejemplo, Tokman (1977) analizó cómo, aun con la implementación de modelos de crecimiento económico en Latinoamérica durante 1950, no se alcanzó la inserción de todos los sectores sociales en el empleo formal, principalmente en contextos urbanos.

De acuerdo con esto, si las personas están excluidas de la economía formal y sus mercados laborales, también lo estarán del acceso a otros bienes formales. Esta inaccesibilidad (mejor dicho, accesibilidad defectuosa) se extiende al suelo servido y a esquemas de vivienda legal, y suscita lógicas y mercados paralelos (Winchester, 2008; Iracheta y Smolka, 2000; Abramo, 2003 y 2012; Iracheta 2019 y 2020).

Para ese momento, los estudios de Connolly exponían cómo las nuevas relaciones de producción, entre ellas: el auge de la industria, el crecimiento de las exportaciones e importaciones, de la administración pública y la creciente clase asalariada urbana, requerían de nuevos espacios (Connolly, 1982, p. 156)

y nuevas configuraciones del uso habitacional en las ciudades. Años después, afirmaba que la conexión para el abordaje teórico de la informalidad debía comenzar con el estudio de las actividades económicas paralelas al empleo formal. Así, la autora identificó como eslabón clave entre el capitalismo industrial y los problemas de la ciudad, a las modalidades de empleo y desempleo atribuidas a la urbanización dependiente (Connolly, 1990, pp. 1-2).

En suma, la distribución y condiciones de espacios de vivienda en las ciudades se observó como un reflejo de la distribución de ingresos de los grupos sociales localizados en cada uno de estos espacios (Pedrotti, 2019).

## Explicaciones desde su complejidad multicausal

Esta aproximación epistemológica identifica a la informalidad como un fenómeno social más amplio, con múltiples conexiones en el territorio urbano, presente en la vida de las personas indistintamente de sus condiciones de vulnerabilidad social.

López Borbón (2017), por ejemplo, concuerda con que la informalidad constituye una expresión de modos de vida en contraposición con la institucionalidad, pero especifica que no se circunscribe a un ámbito marginal; en tal sentido, personas con mayores niveles de ingresos que realizan ampliaciones o remodelaciones sin los respectivos permisos, o grandes consorcios inmobiliarios se apoderan de espacios públicos para fines turísticos (como playas o bosques), y constituyen ejemplos de informalidad. Al respecto, Clichevsky señala:

en las ciudades, el hábitat irregular/informal implica dos formas de transgresión: en los aspectos dominiales y el proceso de urbanización. El primero se basa en la falta de títulos de propiedad o contratos de alquiler; el segundo, en el incumplimiento de las normas de construcción. Cada uno de ellos se concreta en diferentes tipos de informalidad, en los cuales intervienen distintos agentes (2000, p. 8).

Por su parte Fernández (2008, p. 29-30), sostiene que tradicionalmente se hace referencia a una causa en la que hay consenso: la informalidad existe por la incapacidad estructural del poder público para garantizar la oferta de lotes con servicios en función de la escasez de alternativas de vivienda y la proliferación de políticas habitacionales inadecuadas —enfocadas y orientadas a otros fines—; mientras tanto, la oferta privada se interesa en atender a esa demanda. El autor

insiste en que, además de dicha causa, deben mirarse otras, como la “tradicción elitista y tecnócrata” de la planificación urbana que se practica en la región, con la cual quienes construyen las reglas no reparan en las situaciones sociales diferenciadas; otra causa refiere a cómo buena parte de la normativa urbanística no puede implementarse ni fiscalizarse desde el poder local (por una precaria capacidad de acción municipal), estando por tanto condenadas al incumplimiento.

Calderón (1999: 9) aporta una explicación interesante, pues indica que los mercados informales (de suelo, vivienda y de otros bienes) existen no sólo por razones económicas (precios baratos, asequibles), sino por un tipo de relaciones sociales que otorga flexibilidad en los pagos, sistemas de créditos informales, aparente seguridad (en tanto respaldo de quienes los operan); así, constituye una forma de organización propia, beneficiando a pobres y no pobres.

## **Explicaciones desde su expresión física y su proceso de producción**

Existen numerosos estudios que centraron su atención en la materialización espacial de la informalidad urbana (Lungo, 1994; Bolívar, 1994; Pelli, 1994; Duhau, 1998; Rodríguez y Arraigada, 2004): los llamados asentamientos informales. Independientemente del sinnúmero de formas de nombrarlos en la región (villas, tugurios, chabolas, campamentos, conventillos, barriadas, favelas, ranchos, barrios clandestinos, vecindades, urbanizaciones populares, pueblos, ciudades perdidas), todas son sinónimo de viviendas construidas de manera precaria en su materialidad y técnica constructiva, autogestionadas y autoproducidas, insertas en entornos no adecuados, que carecen de varias cualidades físico-espaciales, urbanas y legales que permitan, en un amplio sentido, cumplir con las necesidades de alojamiento. Se vincula con una auto-resolución del propio satisfactor de la vivienda, sin que necesariamente sea satisfactorio el resultado, sobre todo cuando se autoproduce de manera individual-familiar, espontánea (no planificada) y careciendo de asesoría técnica de todo tipo.

## **¿Fenómeno similar, paralelo o contrapuesto a la formalidad?**

Otra aproximación de estudio de la informalidad urbana ha sido la de juzgarla como expresión contrapuesta a lo “formal”, lo “regulado” y lo “oficial” (Abramo, 2003 y 2012, Connolly 2007 y 2022)<sup>3</sup>.

Recientemente, la dicotomía *formal-informal* se ha cuestionado desde lo económico, lo jurídico, lo político y lo urbano. En el campo de la arquitectura, se comienzan a considerar como procesos complementarios, a veces simultáneos, que coexisten y se retroalimentan mutuamente (Espinosa y Göbel, 2020), por lo que se recomienda analizarlos como conceptos relacionales y progresivos.

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

La autora identifica dos procesos que han captado últimamente la dinámica socioespacial de las diversas partes de la ciudad: por un lado, la *formalización de lo informal*, en la que, para el Estado, los programas de regularización urbanística y jurídica buscan resolver el problema, porque posibilitan la dotación de servicios y la incorporación del territorio en los planes de desarrollo urbano, conduciendo a un proceso de “incorporación” a las reglas. Por otro lado, la *informalización de lo formal*, en la cual los propios habitantes de los espacios construidos formalmente intervienen para adecuarlos a sus propios anhelos y necesidades, creando un orden urbano peculiar, desdibujando la idea original del espacio, y propiciando en ocasiones un resultado desordenado y confuso (Herrera, 2014:236).

## Hacia un quinto nivel de aproximación epistemológica a la informalidad urbana

---

<sup>3</sup> En relación con esta visión se pronunció Hernando De Soto durante los años 1980 y 1990. Para este autor, las actividades informales están a un mismo nivel que las formales. Es de destacar que, desde esta visión, De Soto no estigmatiza la informalidad como algo ilegal (ilícito), y sostiene que las actividades informales generan ingresos y ahorran gastos.

Sin desconocer lo anterior, esta investigación pretende aportar un nuevo nivel de aproximación a la informalidad urbana, identificando cuáles ventajas potenciales han desarrollado las personas que han sobrevivido en los contextos de informalidad.

Es importante indicar que —aún— existe poca literatura académica referente a la informalidad desde ópticas no estigmatizantes. Entre estos se destaca el trabajo de Roy (2007 y 2009) quien, al estudiar las grandes urbes en el subcontinente indio, concluye que la informalidad urbana ha configurado el desarrollo de las ciudades y, por lo tanto, debe ser tomada en cuenta en ámbitos de planificación urbana.

Wainer y Vale (2021) abordan el fenómeno de la informalidad en el contexto latinoamericano al estudiar cómo los programas de vivienda en el llamado *Sur Global* han implicado una informalización de las nuevas comunidades, específicamente en Cartagena, Colombia. Esta informalización es producto de las adaptaciones que realizan las personas, ya que las nuevas comunidades diseñadas no se adaptan a sus necesidades. En este sentido, la informalidad brinda aportes para las adaptaciones que realiza la gente.

En línea con lo anterior, este nivel de aproximación busca abordar la informalidad y la formalidad urbanas “quitando el juicio” que supone una visión dicotómica *informal-malo* y *formal-bueno*; demostrando las ventajas y desventajas en cada uno de esos modos de vida, así como los posibles aprendizajes que puede aportar la informalidad urbana en materia de política de vivienda.

Al trascender la visión de la informalidad como completamente negativa, se identifica su eventual utilidad para la adaptación en otros entornos. A su vez, la formalidad no se vislumbra como un escenario ideal o meta a alcanzar por sí misma en el contexto urbano, sino que se toman en cuenta las implicaciones complejas que tienen las normas establecidas desde la institucionalidad para la población de escasos recursos.

Para la construcción de este nivel de aproximación, se recuperan elementos de ambos modos de vida urbana que surgen de la investigación, la reflexión, e incluso, participación de los autores durante más de una década en el estudio y acompañamiento de procesos de producción y apropiación del hábitat en el contexto latinoamericano y costarricense. Se parte de las siguientes reflexiones:

**La informalidad urbana no es una excepción** en la producción de las ciudades, sino que ha sido un componente evidente de la composición de los tejidos



urbanos. Numerosos estudios calculan que la mitad del área urbanizada en América Latina ha sido producida por medios informales (Duhau y Giglia, 2008: 504), lo cual muestra la constitución de un orden urbano distintivo, que comprende una serie de estrategias diversas para acceder al suelo y a la vivienda para los excluidos por los mercados.

**La informalidad urbana no supone una situación coyuntural**, sino que constituye “prácticas de hacer ciudad” que reflejan elementos definitorios de las urbes (Jaramillo, 2012: 33). Su persistencia es la manifestación física más evidente: los asentamientos informales, tanto aquellos consolidados, como de nueva creación. Aún con la acción estatal, no se han logrado articular propuestas que impliquen evitar la proliferación y continuidad en la producción de estos asentamientos. Por lo tanto, no puede desconocerse la relación de la informalidad urbana con las decisiones de política pública, y con ello, no sólo se hace referencia a la política habitacional, sino a otros sectores de toma decisión que, sin duda, impactan en el hábitat popular urbano.

**Los procesos irregulares o informales no carecen de orden**; se desarrollan de acuerdo con reglas bien definidas que aplican quienes intervienen en su creación y transformación: los compradores y vendedores de terrenos, los líderes de grupos de habitantes de asentamientos, los funcionarios que los atienden, entre otros. Estas “reglas” se legitiman, en buena medida, con referencia a conceptos que norman la urbanización considerada “regular” (Azuela, 1989 en Connolly, 2012: 381). Entonces, más que una distorsión del modelo de producción de la ciudad formal, es un modelo en sí mismo, “la forma latinoamericana de producir espacio urbano” (Fernandes, 2008), con el cual las personas han tenido que —y han encontrado cómo— desarrollar sus propias estrategias y lógicas.

**La informalidad urbana no está exenta de estigmatización**. Es oportuno reconocer que, cuando se habla de informalidad en las ciudades, se hace referencia a situaciones no deseables para las condiciones de vida: las personas padecen más de lo que se benefician o usufructúan. Quienes experimentan estos procesos, lo hacen ante esquemas de exclusión social y espacial, y también se enfrentan a actitudes estigmatizantes. Esto está relacionado con la concepción social de que la informalidad es mala en sí misma y constituye una evasión por voluntad propia.

**La informalidad urbana implica que las personas desarrollen estrategias para adaptar su entorno y sobrevivir, de las que pueden derivar aprendizajes.**

Desde hace décadas, la llamada *producción social del hábitat* (PSH), a través de la autoconstrucción -como principal componente-, ha sido la vía para que las

personas de escasos recursos construyan su espacio de vida en contextos urbanos de grandes privaciones.

Numerosos autores y referentes en la región han estudiado a detalle esta práctica, cuyo origen está situado en el marco de la informalidad, porque se gestiona, construye y produce sin mayor conocimiento técnico, legal o financiero, ni mucho menos, acompañamiento institucional.

Estos procesos de autogestión espontánea, también llamados “de práctica sin teoría”, fueron observados por varias décadas por referentes como Pelli (1994), Ortiz Flores (2010), Lungo (1994) y Bolívar (1994). No es objeto de este artículo desarrollar su explicación, pero sí resulta válido rescatar que, a partir del conocimiento de dichos procesos y **reconocimiento** de quienes los protagonizan (*autoproductores*), fue posible diseñar e implementar experiencias de PSH en una modalidad *organizada y asistida* con el tiempo. Con ella los procesos de autogestión se conciben con organización comunitaria y acompañamiento de organizaciones no gubernamentales (ONGs) que orientan y aportan asistencia técnica integral. Así, los enfoques de PSH se incluyeron en distinto grado y éxito en políticas de vivienda, con poca continuidad.

En Costa Rica, las experiencias de PSH fueron implementadas de manera organizada por la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI), desde sus inicios en 1987. A partir de la metodología de incorporación de la autogestión constructiva<sup>4</sup>, FUPROVI trabajaba de manera organizada con familias de escasos recursos que autoconstruían sus viviendas, acompañado de procesos formativos para fortalecer la organización comunal.

Con el transcurso de las décadas, desde el Estado se cuestionó la participación constructiva de los destinatarios, al tiempo que se recibía un subsidio (bono) que cubría los costos de la vivienda y el terreno. Paulatinamente, FUPROVI redujo la participación a aspectos muy puntuales no relacionados con la vivienda, sino con su entorno: siembra de zacate, elaboración de aceras, mejoras de parques infantiles. Entre 2020 y 2022, a partir de estos y otros cambios internos de la organización, se abandonó por completo la metodología de PSH en procesos constructivos.

---

<sup>4</sup> FUPROVI tomó su metodología de PSH y esquema organizativo de otra ONG centroamericana: la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, FUNDASAL, incorporó, en 1968, procesos de PSH con familias de escasos recursos en El Salvador para brindarles vivienda y mejorar barrios de manera colaborativa.

## Los condominios de interés social en el GAM y adaptaciones de sus habitantes

A partir de la década de 1990 se da un aumento en la construcción de condominios en el GAM con el fin de urbanizar zonas para el desarrollo de complejos inmobiliarios privados. La modalidad de condominios por medio del Sistema Financiero Nacional de la Vivienda (SFNV), se implementó para brindar viviendas de interés social a una mayor cantidad de familias, buscando urbanizar más espacios y desarrollar mayor cantidad de viviendas. La figura del condominio estuvo primeramente regulada por la "Ley de propiedad horizontal" del año 1966, la cual reglamentaba derechos de copropiedad en edificios. Es hasta 1999 que se aprueba una ley específica para regular a los condominios, por medio de la "Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio", ley 7933, que derogó la de 1966. El reglamento de la ley surge en el año 2005 (Barrantes Chaves, 2019, p. 70).

En Costa Rica, el régimen de propiedad en condominio permite que una finca matriz tenga subdivisiones en fincas filiales, donde además, deben existir áreas de uso y propiedad en común, como son espacios de recreación y de circulación (Barrantes Chaves, 2019, p. 70). La normativa vigente se orienta a aspectos regulatorios en cuanto a tenencia de la propiedad y no al abordaje de las implicaciones sociales para la convivencia diaria en un modelo de vida con espacios comunes que deben compartirse.

Con la promulgación de la ley de 1999, se abrió la posibilidad legal de desarrollar más condominios, y esto también influyó en el sector vivienda en lo que refiere a la construcción de proyectos habitacionales de interés social.

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

El mencionado paradigma de la figura del condominio responde a una visión de aprovechamiento del suelo: los desarrolladores requieren maximizar la utilización del espacio para generar mayores ganancias, y esto se logra a partir de la mayor densificación constructiva. En el caso de las viviendas de interés social financiadas por el SFNV, estas permiten beneficiar a más familias en

condiciones vulnerables en los terrenos disponibles que, bajo otra modalidad de desarrollo, no sería sencillo construir.

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

La constitución de un condominio, según la ley 7933, puede ser de tan sólo dos viviendas individuales, hasta complejos multifamiliares de edificios. El carácter determinante de un condominio es la delimitación clara con respecto al resto del territorio y la existencia de áreas comunes, las cuales son: calles internas, aceras, caseta de vigilancia, bodegas de mantenimiento, áreas verdes y de juegos infantiles (en el caso de los condominios de más de 10 viviendas), bombas o estaciones de bombeo, alumbrado eléctrico, mallas o tapias de cerramiento. También pueden contar con otras áreas de convivencia comunal, como salón de actividades o zonas para picnic, aunque no son de carácter obligatorio, sino que dependen de lo planificado por el desarrollador.

¿Cómo es el proceso de establecimiento del reglamento de los condominios de interés social, y qué regula? Es preciso indicar que no hay particularidades distintas en términos de normativa entre los condominios de altos ingresos económicos y los de interés social: la misma ley los regula. Ahora bien, cada condominio cuenta con su propio reglamento que, si bien contempla aspectos generales, puede incluir particularidades como el monto de la cuota de mantenimiento, las actividades permitidas y restringidas en las áreas comunes, la regulación del ruido entre vecinos, la tenencia de mascotas, el ingreso de visitantes, la participación en asambleas, la prohibición para cambiar fachadas o realizar construcciones sin autorización, y las sanciones por incumplimiento del reglamento.

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

En el caso de los condominios de interés social, al tratarse de familias de escasos recursos, por lo general nombran a uno de ellos como administrador, el cual no

cobra por sus funciones, convirtiéndose esta persona en juez de los conflictos presentados.

En algunos casos, el reglamento contempla la elección de una junta directiva conformada por 5 a 7 personas como apoyo a la gestión del administrador (a). La resolución de conflictos, decisiones sobre la administración y cambios en el reglamento pueden tomarse en las asambleas condominales, a las cuales pueden acudir todos los propietarios de filiales (condóminos) que estén al día con el pago de la cuota de mantenimiento. Además, en ellas se toman las decisiones por mayoría de votos de los propietarios.

El modo de vida en un condominio representa particularidades para las cuales la sociedad costarricense no está tradicionalmente habituada, independientemente del estatus social y recursos económicos de las personas. Por lo anterior, la adaptación puede ser más compleja en el caso de los condominios verticales, pues se trata de un modelo habitacional distinto al de los lotes individuales.

Además, la administración del condominio, el pago mensual de cuotas de mantenimiento, las responsabilidades sobre el uso de áreas comunes y aspectos de convivencia entre varios núcleos familiares constituyen potenciales puntos de conflicto diario para sus habitantes. Por ejemplo, en el caso de familias de menores recursos, estas deben hacer frente a nuevas responsabilidades económicas sin que necesariamente cuenten con nuevos ingresos: el pago de las cuotas de mantenimiento y de servicios públicos.

Al desarrollarse la modalidad de condominios para proyectos habitacionales de interés social, las personas beneficiarias han debido transitar a una nueva realidad de propiedad, administración y convivencia. Para afrontar estos procesos de transición, la institucionalidad pública está previendo recientemente acompañamientos técnico-sociales para la población beneficiaria; pero, debido a su reciente aprobación, aún no han sido plenamente aplicados.

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

## Aproximación a los casos de estudio

Entre noviembre de 2023 y marzo de 2024, se aplicaron técnicas cualitativas de recolección de información en tres condominios de interés social en Los Guido de Desamparados, al sur de San José, para recabar insumos sobre los procesos de transición de la informalidad urbana a los condominios.

## Selección de condominios

Se definieron criterios de selección para identificar aquellos condominios que pudieran visibilizar de manera contundente los procesos de transición, a la vez que fueran representativos de una tendencia más amplia. De tal modo, los criterios fueron los siguientes: **i)** ubicación dentro del GAM, territorio donde se ha dado la mayor producción; **ii)** desarrollados por medio del SFNV, es decir, financiados por medio del subsidio de bonos de vivienda, que pretendió beneficiar a personas de escasos recursos; **iii)** construidos a partir de 2010, porque es desde ese año cuando comenzó a desarrollarse con mayor impulso esta modalidad de VIS; **iv)** considerando diferentes tipologías de vivienda, para observar particularidades de adaptación y apropiación **v)** con población de distintos orígenes, desde aquellas comunidades que provienen de reubicaciones en el propio GAM, así como quienes migraron de zonas rurales del país, o bien del exterior, como las personas de origen nicaragüense; **vi)** antigüedad de ocupación en el condominio; las distintas trayectorias temporales de convivencia entre residentes permiten observar numerosas dinámicas de la vida en la formalidad; **vii)** con distintos niveles de implementación de procesos de acompañamiento técnico social y organización comunal<sup>5</sup>.

Al aplicar los criterios de selección, los condominios en Los Guido reunieron la gran mayoría de éstos, y a la vez, presentaron aspectos contrastantes entre sí: los diseños de viviendas y los conceptos de conjuntos residenciales son diferentes, así como los procesos de acompañamiento técnico social.

---

<sup>5</sup> Los procesos de acompañamiento técnico social en los condominios de Los Guido fueron radicalmente distintos: en Las Mandarinas no hubo ningún proceso de acompañamiento y las familias pasaron con muy poca mediación técnica de vivir en asentamientos informales al condominio; en Las Anas se desarrolló un proceso de acompañamiento antes, durante y después de la construcción brindado por FUPROVI; en Torres de la Montaña, FUPROVI brindó parte del proceso pero quedó inconcluso después de la entrega de los apartamentos debidos a cambios internos en la institución, por lo que posteriormente el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos ha brindado algunas sesiones de acompañamiento técnico social.

De tal manera, los condominios objeto de investigación son: Las Mandarinas<sup>6</sup>, Las Anas<sup>7</sup> y Torres de la Montaña<sup>8</sup>. En los tres casos habitan personas provenientes de asentamientos informales en Los Guido y otros sectores del cantón de Desamparados. Cabe señalar que dos de éstos (Las Anas y Torres de la Montaña) se desarrollaron con acompañamiento técnico social, es decir, con PSH en la modalidad organizada y asistida.

## Selección de informantes

Se consideraron diferentes perfiles de residentes:

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

## Técnicas aplicadas

La información se obtuvo a partir de la aplicación de técnicas a personas residentes, a saber:

- Recorridos comentados, una técnica cualitativa que implica recorrer la comunidad con dirigentes comunales y aplicar una serie de preguntas semi-abiertas.
- Grupos focales con habitantes de los condominios para conocer sus perspectivas.

---

<sup>6</sup> Inaugurado entre 2009 y 2010, consta de 72 viviendas unifamiliares y 136 bifamiliares. Las familias proceden en su mayoría del antiguo asentamiento "La Managüita" y del actual asentamiento "25 de Diciembre".

<sup>7</sup> Urbanización de 197 viviendas, agrupadas en 38 pequeños condominios. Viviendas unifamiliares de dos niveles, cada condomino con entre 2 y 8 viviendas. Inaugurado entre 2017 y 2018. Un 25% de las familias proviene del asentamiento "Las Palmas".

<sup>8</sup> Condominio vertical, 10 torres de apartamentos, cada una con 16 apartamentos para un total de 160. Inaugurado entre 2022 y 2023. Un 25 % de las familias proviene del asentamiento "Las Palmas".

Por otra parte, se aplicaron entrevistas semi-estructuradas a actores clave de los procesos estudiados<sup>9</sup>, con el fin de conocer sus perspectivas de los casos y del modelo de condominio de interés social en la política de vivienda.

¿Qué aspectos se han observado en los condominios de interés social que impactan la convivencia de sus habitantes y la adaptación al entorno? Se han abordado elementos de análisis fundamentales del proceso de habitar: aspectos de la producción de la vivienda y el entorno, y la convivencia social y la construcción de normas, por medio del trabajo de campo efectuado durante la tesis doctoral del autor principal.

Se recabó información a partir de las vivencias de las personas que previamente experimentaron la supervivencia en asentamientos informales y actualmente habitan un condominio de interés social, quienes además, forman parte en muchos casos de su organización comunal; y de ellos se destacan los siguientes aspectos clave con respecto a “lecciones” que provienen del modo de vida en la informalidad urbana, y “adaptaciones” al modo de vida en los condominios:

## **Adaptación de la vivienda y el entorno a necesidades y costumbres de miembros del hogar**

En los contextos de informalidad urbana, las personas deben encontrar estrategias para subsistir. Esto implica conectarse a los servicios públicos de manera informal y en ciertos casos, también de maneras riesgosas. Por otra parte, las viviendas se construyen con materiales de desecho o de segunda mano, en la mayoría de los casos sin conocimiento ni apoyo técnico. A pesar del difícil contexto, esto también implica cierta libertad de acción para que las personas puedan modificar y extender su vivienda según las necesidades familiares.

En un sentido similar, el espacio disponible para la vivienda (construido y no construido), también es aprovechado para sembrar y criar animales de granja para el autoconsumo. Es un espacio, ciertamente, adaptable a las particularidades del hogar.

Las posibilidades de realizar modificaciones a la vivienda y al espacio sin más restricciones que las económicas (monetarias, financieras) representa un “choque” posterior, cuando se pasa al régimen condominal, pues en éste,

---

<sup>9</sup> Funcionarios del sector vivienda o municipal, quienes tomaron decisión en los procesos estudiados, que también cuentan con experiencia académica sobre el estudio de las políticas de vivienda en Costa Rica.



cualquier modificación física que repercute en la configuración exterior de la vivienda está estrictamente sujeta a un reglamento, y en la gran mayoría de los casos no son viables ni siquiera las modificaciones internas. La posibilidad de realizar modificaciones a la vivienda y al entorno en medio de condiciones paupérrimas, así como la resiliencia frente a dificultades que puedan surgir en este campo, constituyen lecciones rescatables de los contextos urbanos informales.

A continuación, se presentan fotografías de los condominios Las Anas que presentan varias modificaciones, principalmente en cuanto a cerramientos externos y algunas ampliaciones de cuartos adicionales construidos por las personas habitantes (ver Figura 1 y Figura 2).

**Figura 1.** Cerramiento externo y fachada adicional, Condominios Las Anas



Nota: Fotografía tomada durante trabajo de campo en noviembre del 2024.

**Figura 2.** Cerramiento y construcción exterior, Condominios Las Anas



Nota: Fotografía tomada durante trabajo de campo, noviembre del 2024.

Estos cerramientos y ampliaciones muestran cambios y modificaciones en los diseños originales de los condominios, debido a las necesidades de las personas como seguridad y reorganización del espacio. La mayoría de estos

cambios se realizaron sin acatar lo contemplado en el reglamento del condominio, pues éste restringe la modificación de fachadas a no ser que medie permiso expreso de manera unánime de la asamblea condominal.

## **Convivencia comunal y construcción de acuerdos**

En los entornos informales, existen acuerdos —tácitos y explícitos— que surgen y se van construyendo en el tiempo entre los habitantes de los asentamientos; éstos facilitan la convivencia y permiten que exista un cierto “orden social”, por ejemplo: algunos líderes informales regulan la organización del espacio para asentarse, se identifican y respetan las personas originarias del respectivo asentamiento y a quienes no debe agredirse. También existen sanciones sociales fuertes para quienes incumplen las reglas, como es el caso de quien transgreda el uso del espacio ya ocupado o quien amenace o agrede a otras personas.

En contraste, en el caso de los contextos de formalidad urbana se intenta aplicar una serie de reglas establecidas desde la institucionalidad, las cuales contemplan la aplicación de eventuales sanciones a quienes las infrinjan. Estas reglas se establecen sin consensos previos con la población que allí reside, y no necesariamente se adecuan a sus realidades, lo cual representa el origen de conflictos vecinales. Lo anterior constituye una de las principales dicotomías que enfrentan las personas que provienen de asentamientos informales y se mudan a condominios de interés social, pues en su anterior residencia existían consensos distintos con la aprobación o participación explícita de los vecinos.

Resulta necesario indicar que la identificación de estos aspectos potencialmente positivos no pretende establecer una dicotomía absoluta entre informalidad y formalidad urbanas, ni presentar a los contextos informales como deseables, pues en realidad estos aspectos son producto de estrategias de sobrevivencia de la gente. Justamente, el protagonismo de los vecinos en la definición de acuerdos resulta clave para la adecuación de la vivienda y el entorno, así como el desarrollo de la convivencia vecinal en cada contexto.

Ahora bien, del mismo modo que se pueden identificar lecciones desde la informalidad urbana, también es posible identificar puntos de conflicto generados por la formalidad en el modo de vida de condominio:

### **La prestación de servicios condominales**

Lo observado en los condominios estudiados es que existe una variedad de modalidades en la prestación del servicio de agua. En el caso de *Las Anas* y *Las Mandarinas*, se lograron establecer medidores individuales, lo cual permite que cada familia esté pendiente de su consumo y del respectivo pago. En contraste, en el condominio *Torres de la Montaña*, al constituirse como un desarrollo vertical de 10 edificios, se cuenta con un macromedidor para cada 2 edificios. Esto ha generado una serie de conflictos por la medición y, si alguna familia se atrasa en el pago, perjudica al resto del condominio, ocasionando que la organización comunal tenga que recurrir al fondo común de mantenimiento para realizar el pago general de agua y evitar la desconexión del servicio.

Lo anterior implica roces y conflictos por los atrasos de las personas que no pagan a tiempo, al punto en que, en algunas ocasiones, la administración vecinal del condominio realiza cortes del servicio a casos morosos, incrementando las disputas.

La instalación de macromedidores de agua está vinculada al mismo modelo de condominio en Costa Rica: al ser propiedades privadas, los inspectores del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AYA)<sup>10</sup> no ingresan a los condominios, por lo cual estos medidores son su guía para la lectura del uso. Estas situaciones del modelo condominal y de las normativas de instituciones prestadoras de servicios implican problemáticas nuevas para los habitantes.

## El diseño de las viviendas y las áreas comunes

Las viviendas en los condominios de interés social siguen las mismas directrices constructivas y de diseño que las otras construidas en proyectos habitacionales, de acuerdo a la directriz 27 del Banco Hipotecario de la Vivienda: un mínimo de 42 metros cuadrados de área constructiva, acabados básicos, adecuaciones para casos ya registrados de personas con discapacidad física o adultos mayores, tres dormitorios para familias de cinco o más integrantes, dos dormitorios para núcleos familiares de cuatro o menos personas.

En los condominios estudiados, las características y calidades de las viviendas varían de manera importante: mientras en *Las Mandarinas* hay viviendas del mínimo de área constructiva con paredes en material liviano y de calidad regular a mala, según las personas entrevistadas; en *Las Anas* y *Torres de la Montaña* las viviendas se desarrollaron en block con materiales de mejor calidad.

---

<sup>10</sup> Por normativa, es la institución rectora de la prestación del servicio del agua potable en Costa Rica y el principal prestador del servicio en el GAM.

No obstante, en los tres casos se identifican dificultades para modificar las viviendas de acuerdo con las necesidades de las familias: aunque hay más opciones de adecuaciones internas, las situaciones se complican si los núcleos familiares crecen en sus integrantes o alguno de sus miembros adquiere una discapacidad posterior. Por su parte, las ampliaciones externas generan conflictos vecinales, pues en algunos casos se han invadido áreas verdes comunes de los condominios y no cuentan con los permisos municipales o de la asamblea del condominio en varias ocasiones (ver Figura 3 y Figura 4). En el caso de *Torres de la Montaña*, al ser un condominio vertical, no es posible realizar ninguna ampliación externa de los apartamentos.

Las personas entrevistadas no identificaron dificultades para la convivencia entre un condominio vertical y uno de viviendas unifamiliares o bifamiliares, sino que afirman que las problemáticas están determinadas por las prácticas de convivencia de cada familia: personas con hábitos más “ruidosos” generan incomodidad a quienes suelen ser más apacibles. La principal necesidad identificada en este sentido, independientemente del tipo de condominio, es justamente la de mayor espacio, o bien, aislamiento acústico adecuado entre las viviendas para reducir estas situaciones.

**Figura 3.** Áreas comunes con construcciones no autorizadas, Condominio Las Mandarinas



Nota: Fotografía del trabajo de campo realizado entre noviembre de 2023 y marzo de 2024.

## **El reglamento y el modelo organizativo del condominio**

El diseño y aplicación del reglamento en los condominios de interés social es pensado desde un modelo uniforme, sin considerar particularidades. La institucionalidad lo brinda a los habitantes ya culminado, de modo que ellos deben adecuarse a los límites de ampliaciones y modificaciones de las fachadas de las viviendas, la regulación de ingreso al condominio, el pago de cuotas mensuales de mantenimiento, restricciones en la tenencia de mascotas y ruidos, entre otros. En contraste, en los contextos informales hay acuerdos, ya sean explícitos o tácitos, sobre el acceso a terrenos, a servicios públicos y sobre la convivencia que han sido establecidos por los mismos habitantes.

Esta falta de participación en la definición de las normas en la formalidad es causante del irrespeto al reglamento y posteriores conflictos. Además, el modelo organizativo contemplado en el reglamento de condominios implica la existencia de un administrador (a) responsable del mantenimiento, cobro de cuotas, aplicación del reglamento y de los acuerdos de la asamblea de vecinos, en algunos casos también hay una junta directiva de apoyo. Debido a que en los condominios de interés social las personas no cuentan con los recursos para contratar un administrador, por lo general este puesto lo realiza un habitante del mismo condominio. En algunos casos reciben una remuneración simbólica y en otros, no se recibe ninguna.

De acuerdo con las personas consultadas, los administradores terminan afrontando una gran cantidad de conflictos con sus propios vecinos al tratar de aplicar el reglamento, mediar disputas y cobrar cuotas. En algunos casos, hay administradores que han sido amenazados o agredidos y no cuentan con el respaldo de ninguna institución para su gestión.

En este sentido, en pocas ocasiones los acuerdos alcanzados entre los administradores y los otros habitantes resultan sostenibles, pues en varios casos son irrespetados poco tiempo después. Además, si se toma un acuerdo por medio de la asamblea de condominios y uno de los habitantes lo incumple, la administración debe contratar un abogado para continuar con las implicaciones legales al infractor. Estos son gastos adicionales y elevados que los habitantes del condominio no están dispuestos a asumir, lo cual es un factor más que impide la aplicación del reglamento.

**Figura 4.** Área común de Condominio Torres de la Montaña



Nota: Trabajo de campo realizado entre noviembre de 2023 y marzo de 2024.

## **Lecciones desde la informalidad urbana para la política de vivienda**

Los casos estudiados muestran adaptaciones en los condominios a partir de la experiencia de habitar en ellos; estas adaptaciones son tanto físicas como de convivencia vecinal. Así, es preciso comprender y asimilar, para la formulación de la política pública de vivienda, las principales lecciones de los contextos informales: la adaptabilidad de la vivienda y el entorno, y la construcción de acuerdos.

Parece evidente que aquellos modelos de condominios que impliquen menos áreas comunes a administrar, así como mayor flexibilidad para modificaciones y ampliaciones futuras, son los que resultan más sostenibles en su administración, y menos proclives a conflictos vecinales.

En vista de que cada comunidad es distinta en su organización previa, los reglamentos “homogéneos” o “uniformes” no han resultado exitosos; es recomendable que la política de vivienda contemple la participación de los habitantes en la construcción del reglamento, de modo que las personas puedan definir las principales normas de convivencia y aspectos a regular. La posibilidad de participación activa en la definición de este instrumento otorgará

legitimidad al mismo y permitirá que existan niveles de consenso en la convivencia, no solo normas impuestas.

Asimismo, es preciso tomar en cuenta la adaptabilidad de las viviendas y el espacio, pues uno de los principales focos de conflicto en los condominios actuales son las ampliaciones que invaden áreas verdes comunes. Si se contempla que cada vivienda tenga la opción de crecimiento y modificaciones posteriores de manera progresiva, evitando, o bien regulando la ocupación de espacios otrora comunes o se ponga en riesgo la estabilidad de la estructura de los inmuebles, se brindará a las personas posibilidades que respondan a las necesidades específicas del núcleo familiar.

Estas adaptaciones no son viables en condominios verticales, cuya continuidad también tendría que evaluarse, pues este modelo representa una adaptación cultural mayor para toda la sociedad costarricense, no acostumbrada a vivir en edificios.

Con respecto a la prestación de servicios, debe pensarse en alternativas que reduzcan la conflictividad vecinal. La sugerencia, por ejemplo, sería individualizar medidores de agua, ya sea en edificios de apartamentos o en viviendas unifamiliares, con el fin de que cada núcleo familiar esté pendiente del consumo y pago respectivos. Esto evitaría cargas adicionales a la administración comunal del condominio.

Por último, con respecto al modelo de administración del condominio, es claro que desemboca en un gran peso y responsabilidad sobre la figura del administrador (a). Una vez más, deben recordarse las lecciones de la informalidad: los asentamientos son dirigidos por juntas vecinales, que ya agrupadas en asociaciones de desarrollo, gestionan la comunidad. En lugar de una sola figura administradora, podría cambiarse a una junta condominal electa en asamblea, con responsabilidades compartidas y rotación periódica de cargos.

Ahora bien, una de las grandes quejas de los administradores de condominios entrevistados ha sido la falta de respaldo institucional y legal para su gestión. En este sentido, se recomienda diseñar apoyos de este tipo, ya sea por medio de instancias sociales del Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, o bien, el Ministerio de Justicia y Paz que cuenta con programas de mediación comunal. Pueden desarrollarse oficinas especializadas en el acompañamiento de la gestión de condominios, con apoyos legales y administrativos<sup>11</sup>.

---

<sup>11</sup> En este sentido, debe acotarse que, en 2022, en Costa Rica se aprobó la Ley 10260 que contempla el financiamiento de procesos de acompañamiento técnico social para proyectos habitacionales. Esta normativa puede fortalecerse para que, en los condominios de interés social, no se trate sólo de un

La tolerancia e inclusión de las necesidades particulares de las personas y de los diferentes modos de vida en espacios públicos y otros ámbitos sociales, son elementos muy relevantes para la convivencia adecuada en las sociedades modernas. No tomar en cuenta dichas particularidades ha implicado focos de conflictos sociales.

Entonces, al diseñar y construir espacios para personas que han experimentado la exclusión socio espacial, resulta muy recomendable reconocer sus experiencias de sobrevivencia previas y sus puntos de vista en la construcción del nuevo espacio habitable, así como en la definición de las normas de cohabitación. Esto facilitará la adaptación y la convivencia entre las personas y permitirá una mayor y mejor apropiación de la nueva comunidad, al igual que la sostenibilidad de la organización vecinal.

Las políticas públicas habitacionales deben trascender la visión meramente vivendista con el fin de tomar los aportes que sus destinatarios pueden brindar, no sólo de sus vivencias previas, sino de considerar para ellos un rol protagónico en la definición de las nuevas comunidades y el establecimiento de sus reglas. Estos resultados también permiten reflexionar sobre el abordaje epistemológico de esta producción de la vivienda: tal y como lo señaló Herrera (2014) con el término *hibridación informal-formal*, no se trata necesariamente de dos fenómenos distintos con un límite claro sobre dónde termina uno y comienza otro, sino de las prácticas vinculadas entre ellos y cómo pueden entrelazarse más allá de la actividad humana.

En Costa Rica, estas recomendaciones implican plantear una normativa exclusiva para la vivienda de interés social, en la figura del condominio — permite mayor cantidad de viviendas en el espacio disponible—, tomando en cuenta el modelo con menos problemáticas para la administración: urbanizaciones con calles públicas y áreas de parques, constituidas por grupos de condominios con pequeñas cantidades de viviendas.

Es decir, el modelo diseñado en Condominios *Las Anas*, con pequeños grupos de vivienda unifamiliar y una urbanización con calles, áreas de juegos infantiles y zonas verdes públicas, parece ser el más factible para su administración y uso.

## Referencias bibliográficas

Abramo, P. (2003). La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal. *Ciudad y territorio. Estudios*

---

acompañamiento previo, sino que también haya apoyo durante la convivencia comunal con algunas de las opciones antes mencionadas.



*Territoriales*, XXXV, 136-137.  
<https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75391/45918>

- Abramo, P. (2012). "La ciudad com-fusa: mercado y producción de la estructura urbana en las grandes metrópolis latinoamericanas" *EURE (Santiago) vol.38*, no.114  
[https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-7161201200020000&script=sci\\_arttext&ting=p](https://scielo.conicyt.cl/scielo.php?pid=S0250-7161201200020000&script=sci_arttext&ting=p)
- Arce Guillén, M. y Fernández Martínez, Y. (2021). Retos y desafíos de las áreas metropolitanas de San José Costa Rica y Mérida México en Iracheta, A. y Pedrotti, C. (2021) (coords.) *El suelo en la nueva agenda urbana. Algunas experiencias latinoamericanas*. El Colegio Mexiquense.
- Barrantes Chaves, K. (2019). Barrios 'conviviendo' con comunidades cerradas: entre el miedo y la segregación. Caso de la GAM-Costa Rica. *Revistarquis, Vol 8*, Num. 2, (Julio-Diciembre 2019) 66-76.  
<https://www.bing.com/search?q=karla+barrantes+chaves+gam&form=ANNH01&refig=49c3fdb6360b4ff4bc33c340a985cbf8#>
- Bolívar, T. (1994). La autourbanización y la autoconstrucción en la producción de las ciudades latinoamericanas. En AAVV (Eds.), *Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*. Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, Red CYTED XIV B. Viviendo y Construyendo.
- Calderón Cockburn, J. (1999). "Algunas consideraciones sobre los mercados ilegales e informales de suelo urbano en América Latina". Lincoln Institute Research Report, LILP; EEUU.
- Clichevsky, N. (2000). *Informalidad y segregación urbana en América Latina. Una aproximación*. Serie Medio Ambiente y Desarrollo Publicación No. 28, CEPAL, Santiago de Chile, Chile.
- Connolly, P. (1982). Un hogar para cada trabajador. Notas sobre la conformación del espacio habitacional en Azcapotzalco. *Revista A, Vol. III*, Nos. 6-7, Universidad Autónoma Metropolitana, División de Ciencias Sociales y Humanidades de Azcapotzalco, pp. 149-192.  
[https://www.researchgate.net/profile/Priscilla-Connolly/publication/322404925\\_A-Azcapotzalco\\_Revista\\_de\\_Ciencias\\_Sociales\\_y\\_Humanidades/links/5a57accd0f7e9bbacbfd0424/A-Azcapotzalco-Revista-de-Ciencias-Sociales-y-Humanidades.pdf](https://www.researchgate.net/profile/Priscilla-Connolly/publication/322404925_A-Azcapotzalco_Revista_de_Ciencias_Sociales_y_Humanidades/links/5a57accd0f7e9bbacbfd0424/A-Azcapotzalco-Revista-de-Ciencias-Sociales-y-Humanidades.pdf)
- Connolly, P. (1990). Dos décadas de sector informal. *Sociológica. Vol. 5*, número 12.
- Connolly, P. (2007). Urbanizaciones irregulares como forma dominante de ciudad. En A. Iracheta & S. Medina (Coords.), *Irregularidad y suelo urbano* (pp. 143-170). El Colegio Mexiquense y ONU Hábitat.
- Connolly, P. (2012) La urbanización irregular y el orden urbano en la Zona Metropolitana del Valle de México de 1990 a 2005. En Salazar, C. E. (coord.) (2012). *Irregular: suelo y mercado en América Latina*. El Colegio de México.
- Connolly, P. [CEIICH UNAM]. (2022). *Seminario "Informalidad(es), realidades alternas, derechos y gestión urbana" 01* [video].  
[https://www.youtube.com/watch?v=iJW\\_MSsP1Q&t=3881s](https://www.youtube.com/watch?v=iJW_MSsP1Q&t=3881s)

- Duhau, E. (1998). "Hábitat popular y política urbana". Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Azcapotzalco, México, D.F.
- Duhau, E. y Giglia, A. (2008). "Las reglas del desorden. Habitar la metrópoli". Universidad Autónoma Metropolitana (UAM), Unidad Azcapotzalco y Siglo Veintiuno Editores (S. XXI), México.
- Espinosa, E. y Göbel, C. (2020). Lo formal e informal como producto creativo. Un año de diseñarte. *MM1*, no. 22, p. 22-35.
- Fernandes, E. (2008). Consideraciones generales sobre las políticas públicas de regularización de asentamientos informales en América Latina. *EURE* (Santiago), 2008, vol. 34, no 102, p. 25-38.
- Guido Masis, C. (2009). Psicología económica: influencia de la personalidad en el nivel de pobreza en la comunidad de Guararí de Heredia y La Carpio en La Uruca, Costa Rica. [Tesis doctoral] Universidad Latinoamericana de Ciencia y Tecnología. <https://www.eumed.net/tesis-doctorales/2013/cgm/asentamientos.html>
- Herrera Napoleón, C. (2014) Entre lo formal y lo informal ¿nuevos espacios urbanos sin nombre? *Trienal de Investigación*, 2014.
- Iracheta, A. (2000). Políticas e instrumentos de generación de suelo urbanizado para pobres por medio de la recuperación de plusvalías. En Iracheta Cenecorta, A. y Smolka, M. O. (2000). *Los pobres de la ciudad y la tierra*. El Colegio Mexiquense y Lincoln Institute of Land Policy.
- Iracheta, A. (2019). The conflict between free market capitalism and social policies. En Eraydin, A. y Frey, K. (2019). *Politics and conflict in governance and planning. Theory and practice*. Routledge. Taylor and Francis Group. Nueva York y Londres.
- Iracheta, A. (2020). "Otra ciudad es posible. Los retos del desarrollo urbano en América Latina". Friedrich-Ebert-Stiftung. Proyecto Regional Transformación Social-Ecológica. Ciudad de México.
- Jaramillo González, S. (2012). Urbanización informal: diagnósticos y políticas. Una revisión al debate latinoamericano para pensar líneas de acción actuales. En Salazar, C. E. (coord.) (2012), *Irregular: suelo y mercado en América Latina*. El Colegio de México, México.
- León Rodríguez, R. (2022). Diagnóstico de conflictividad en el condominio de interés social Río Damas en Desamparados: Requerimientos de espacios tangibles e intangibles para la mediación. [Trabajo final de Maestría]. Universidad de Costa Rica. <https://www.kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/88258/ultima%20version%20con%20acta%20firmada%20%207%20febrero%202023.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- López Borbón, W. (2017). La informalidad urbana y los procesos de mejoramiento barrial. *Revista Científica De Arquitectura Y Urbanismo*, 37(3), p. 30. <https://rau.cujae.edu.cu/index.php/revistaau/article/view/385>
- Lungo, M. (1994). La autoconstrucción del hábitat popular: Perspectivas frente a los cambios estructurales de la economía y la sociedad. En AAVV (Eds.), *Reflexiones sobre la*

*autoconstrucción del hábitat popular en América Latina*. Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, Red CYTED XIV B. Viviendo y Construyendo.

- Martínez Pardo, M. (2006). "El Área Metropolitana del Valle Central: Espacio fragmentado, segregado y de exclusiones. Políticas de vivienda, legislación vs. Asentamientos precarios y migración nicaragüense". Red Mujer y Hábitat.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos de Costa Rica (2023). Bases de datos oficiales actualizadas de asentamientos informales en Costa Rica. <https://www.mivah.go.cr/InicioN.shtml>.
- Ortiz Flores, E. (2010). Derecho a la ciudad, producción social y gestión participativa del hábitat. La promoción de iniciativas comunitarias incluyentes en la Ciudad de México. *Hábitat y Sociedad*, 1, 55-70. <https://idus.us.es/handle/11441/55632>
- Pedrotti, C. I. (2019). Gestión del espacio habitacional en la periferia: conjuntos urbanos, el caso de Zinacantepec, Estado de México. *Carta Económica Regional*, 2019, no. 124, p. 25-55.
- Pelli, V. S. (1994). Autoconstrucción, el camino hacia la gestión participativa y concertada del hábitat. En AAVV (Eds.), Reflexiones sobre la autoconstrucción del hábitat popular en América Latina.
- Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, Red CYTED XIV B. Viviendo y Construyendo.
- Rodríguez, J. y Arriagada, C. (2004). Segregación residencial en la ciudad latinoamericana. *Eure (Santiago)*. vol. 30, no 89, p. 05-24.
- Roy, A. (2007). Urban Informality: Toward an Epistemology of Planning. *Journal of the American Planning Association*, vol. 71, pp. 147-158. <https://www.tandfonline.com/doi/ref/10.1080/01944360508976689?scroll=top>
- Roy, A. (2009). Why India Cannot Plan Its Cities: Informality, Insurgence and the Idiom of Urbanization. *Planning Theory*, 8(1), 76-87 <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/1473095208099299>
- Tokman, V. (1977). Dinámica del mercado de trabajo urbano: el sector informal urbano en América Latina en Katzman, R. y Reyna, J. L. (Ed.) *Fuerza de trabajo y movimientos laborales en América Latina*. (68-102). El Colegio de México. <https://www.jstor.org/stable/pdf/j.ctv233mg4.6.pdf>
- Wainer, L. S. y Vale, L. J. (2021). Wealthier-but-poorer: The complex sociology of homeownership at peripheral housing in Cartagena, Colombia. *Habitat International*, vol. 114. <https://www.sciencedirect.com/science/article/abs/pii/S0197397521000771>
- Winchester, L. (2008). La dimensión económica de la pobreza y precariedad urbana en las ciudades latinoamericanas. Implicaciones para las políticas del hábitat. *Revista Eure*, Vol. XXXIV, no. 103, pp. 27-47. <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v34n103/art02.pdf>