UNIVERSIDAD DE COSTA RICA
SISTEMA DE ESTUDIOS DE POSGRADO

SOCIABILIDAD EN ESPACIOS PÚBLICOS DE LOS CONJUNTOS HABITACIONALES: URBANIZACIÓN MIRAFLORES, CONDOMINIO INTERAMERICANA Y LOS ASENTAMIENTOS INFORMALES CUENCA NORTE Y CUENCA SUR (HEREDIA, COSTA RICA, 1980-2023)

Tesis sometida a la consideración de la Comisión del Programa
de Estudios de Posgrado en Sociedad y Cultura
para optar al grado de Doctorado Académico en Estudios de la Sociedad y la Cultura

MARCELA OTÁROLA GUEVARA

Ciudad Universitaria Rodrigo Facio, Costa Rica

2025

DEDICATORIA

A Juanjo,
por su alma generosa
y su confianza plena.

AGRADECIMIENTO

Quiero expresar mi sincero agradecimiento a la Dra. María del Carmen Araya Jiménez por su invaluable guía y apoyo a lo largo de este proyecto. Sus conocimientos, experiencia y compromiso fueron primordiales para el desarrollo de esta investigación.

Agradezco, además, a los miembros de mi comité asesor, Dra. Vanessa Fonseca González y Dr. Alexander Jiménez Matarrita, por sus valiosas sugerencias y observaciones.

Quiero expresar mi gratitud a la Dra. Carla Filipe Narciso y a la Dra. Carmen Valverde Valverde, investigadoras del Centro de Investigaciones en Arquitectura, Urbanismo y Paisaje de la Universidad Nacional Autónoma de México, por recibirme como pasante y enriquecer esta tesis con sus aportes.

Al personal docente y administrativo del Programa de Doctorado en Estudios de la Sociedad y Cultura y a mis compañeras y compañeros del doctorado por mostrarme otras aristas del mundo social.

A Iliana Araya, Lidia Orias, Gabriela Hernández y Mónica Aguilar por su desprendimiento y consejo académicos.

A Daniela Pacheco y Tamara Chavarría, jóvenes profesionales comprometidas con la investigación, por su apoyo en la recopilación y organización de datos.

A don Carlitos, Marce, Nacho y Su, muchas gracias por los cafés, el oído atento y la palabra cálida de aliento.

A mi familia por estar presente.

Finalmente, deseo agradecer a las personas residentes de la Urbanización Miraflores, el Condominio Interamericana, de Cuenca Norte y Cuenca Sur cuya generosa contribución de tiempo e información fue fundamental para la elaboración de este estudio.

Esta tesis fue aceptada por la Comisión del Programa de Estudios de Posgrado en Estudios de la Sociedad y la Cultura de la Universidad de Costa Rica, como requisito parcial para optar al grado y título de Doctorado Académico en Estudios de la Sociedad y la Cultura

Dra. Karla Barrantes Chaves
Representante de la Decanatura
Sistema de Estudios de Posgrado

Dra. María del Carmen Araya Jiménez
Directora de Tesis

Dra. Vanessa Fonseca González
Asesora

Dr. Alexander Jiménez Matarrita
Asesor

Dr. Adrián Vergara Heidke
Director del Programa de
Doctorado en Estudios de la Sociedad y la Cultura

Marcela Otárola Guevara
Sustentante

TABLA DE CONTENIDO

Dedicatoria …… ii
Agradecimiento ……. iii
Hoja de aprobación …… iv
Tabla de contenido …… v
Resumen …… viii
Abstract ……. x
Lista de tablas …… xii
Lista de figuras …….. xiv
Lista de abreviaturas …….. xviii
INTRODUCCIÓN ……. 1
I. Definición del tema ……..... 2
II. Justificación del tema ……. 5
III. Preguntas de investigación ……. 12
IV. Objetivos ……. 13
V. Estado de la cuestión……... 14
a. Segregación en ciudades hispanoamericanas ……... 14
b. Sociabilidad: una forma de vinculación urbana …… 20
c. Transformaciones en la Gran Área Metropolitana ……... 24
VI. Marco teórico …….. 27
a. Una premisa teórica para comprender la relevancia de la sociabilidad: la producción social del espacio ……... 27
b. La sociabilidad: un concepto para la exégesis de las relaciones sociales ……. 29
c. El espacio público: un ámbito para investigar la sociabilidad ……... 33
d. Imaginario social y prácticas espaciales cotidianas: nociones para explicar el porqué y el cómo de la sociabilidad …….. 34
e. Un balance de los conceptos tratados ……..... 36
VII. Metodología ……..... 38
CAPÍTULO I. La transformación del Área Metropolitana de Heredia (1980-2023). El impacto del neoliberalismo en la morfología urbana ……. 50
1.1. El neoliberalismo en Costa Rica ……... 52
1.1.1. La influencia de Milton Friedman y la ANFE …… 55
1.1.2. El tránsito hacia el neoliberalismo en Costa Rica ……... 56
1.1.3. El impacto del giro neoliberal en la reconfiguración urbana del cantón de Heredia ……... 59
1.2. Las transformaciones en el sector público: la impronta neoliberal……..... 65
1.3. Los dispositivos del urbanismo neoliberal ……..... 74
1.3.1. La atracción de las zonas francas: redefinición urbana y migración interna en la GAM ……... 80

1.3.2. El Estado y las zonas francas: motores de transformación urbana…….. 83
1.3.3. El impacto de las zonas francas en la producción de la vivienda del AMH ……... 88
1.4. La influencia del urbanismo neoliberal en la configuración habitacional……. 95
CAPÍTULO II. La construcción diferenciada de la vivienda en asentamientos del Área Metropolitana de Heredia ……... 106
2.1. Capital, espacio y actores en la producción diferenciada de la vivienda……..... 109
2.2. La influencia de la infraestructura de transporte en el desarrollo inmobiliario….. 115
2.3. El origen de la heterogeneidad habitacional……... 131
2.3.1. Los gobiernos locales: su papel entre la universidad y la particularidad……..... 132
2.3.2. El caso de la Municipalidad de Heredia……... 135
2.3.3. El caso de la Municipalidad de San Pablo……..... 141
2.4. La producción diferencial de la vivienda……..... 149
2.4.1. La vivienda como satisfactor social…….. 150
2.4.2. La vivienda como mercancía……..... 155
2.4.3. La vivienda como bien de uso autoproducido……..... 169
CAPÍTULO III. Construyendo realidades en espacios públicos…….. 182
3.1. El espacio público como escenario de la vida urbana ……..... 187
3.2. Perfil de las personas colaboradoras en tres contextos habitacionales……..... 192
3.2.1. Características de las personas colaboradoras…….. 195
3.3. Los espacios públicos de tres tipologías habitacionales.……..... 202
3.4. La Urbanización Miraflores: una “urba” entre cafetales……..... 207
3.4.1. Los espacios públicos de la Urbanización Miraflores…….. 220
3.5. El Condominio Interamericana: el desarrollo inmobiliario junto a Calle Cordero…… 230
3.5.1. Los espacios públicos del Condominio Interamericana……... 243
3.6. Cuenca Norte y Cuenca Sur: asentamientos en la rivera de La Tropical…… 250
3.6.1. Los espacios públicos de Cuenca Norte y Cuenca Sur……..... 265
3.7. Vecinos y visiones en la instauración de imaginarios sociales……... 272
CAPÍTULO IV. Prácticas cotidianas y cohesión en asentamientos……. 285
4.1. Lo cotidiano como práctica social……... 288
4.2. Las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores……..... 295
4.2.1. Cohesión social y desafíos urbanos en la Urbanización Miraflores……..... 302
4.2.2. El impulso de las prácticas cotidianas en la construcción de comunidad..... 329
4.3. Las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana…… 332
4.3.1. Infraestructura y alienación en el Condominio Interamericana…… 336
4.3.2. La paradoja de una convivencia distante en un entorno ideal…….. 352
4.4. Las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur…… 354

4.4.1. La conflictividad urbana como obstáculo para la convivencia comunitaria…….. 360
4.4.2. Tejido social en riesgo……. 383
CONSIDERACIONES FINALES…….. 390
REFERENCIAS…….. 408
ANEXOS ……..... 434
Anexo 1.1 Guía de entrevista para personas colaboradoras de (nombre del asentamiento) …….. 434
Anexo 1.2 Guía de entrevista por aplicar a personas colaboradoras foráneas …… 437
Anexo 2.1 Contenido del Plan de Desarrollo del cantón de Heredia 2012-2022, Municipalidad de Heredia, en sus dos versiones: original y actualizada……. 439
Anexo 2.2 Contenido del Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021, Municipalidad de San Pablo……..... 443
Anexo 3.1 Reglamento de Administración del Condominio Interamericana…… 445
Anexo 4.1 Registro de menciones por persona colaboradora de la Urbanización Miraflores……..... 457
Anexo 4.2 Registro de menciones por persona colaboradora del Condominio Interamericana…….. 457
Anexo 4.3 Registro de menciones por persona colaboradora de Cuenca Norte y Cuenca Sur……. 457

RESUMEN

En esta investigación se estudia la sociabilidad en los espacios públicos de tres tipos de conjuntos habitacionales ubicados en dos cantones conurbanos de la provincia Heredia. Comprendida como una cualidad no estática, sino cambiante según la influencia de factores socioeconómicos y culturales, la sociabilidad se trata como una construcción social que deviene de coyunturas históricas que han influido en procesos de urbanización, en la producción de viviendas y en imaginarios sobre territorios. Así, se desarrolla un análisis entre 1980 y 2023 el cual relaciona las dinámicas sociales con el espacio geográfico y arquitectónico, para comprender las formas de socialización en lugares diferenciados por el financiamiento inmobiliario y la tenencia del título de propiedad: un condominio, una ciudadela y un asentamiento autogestionado.

Por lo complejo del análisis, se emplean como referencias teóricas medulares la producción social del espacio de Henry Lefebvre, la sociabilidad de Georg Simmel, el espacio público de Manuel Delgado, los imaginarios sociales de Cornelius Castoriadis y las prácticas cotidianas de Alicia Lindón. A estas, según las particularidades de cada capítulo, se incorporan otras nociones complementarias para enriquecer la observación de los hallazgos. Metodológicamente, se usa la hermeneútica para examinar textos sobre la transformación económica de Costa Rica, informes y planes de ordenamiento territorial. También se utiliza para interpretar fuentes legales, institucionales, censales, cartográficas, fotográficas y digitales; así como la transcripción de 22 entrevistas hechas a residentes de las comunidades indagadas y a tres personas que conocen una de ellas.

En el primer capítulo se explora cómo la transformación económica y política de Costa Rica ha influido en la configuración del Área Metropolitana de Heredia. Se concluye que directrices y decisiones comerciales han creado un área urbana diversa dominada por intereses inmobiliarios. El segundo capítulo revela cómo la interacción entre gobiernos, municipalidades y empresas

inmobiliarias ha orientado el crecimiento urbano de los cantones de Heredia y San Pablo y ha producido distintos tipos de desarrollo habitacional; se encuentra que en estos, el potencial de los espacios públicos para fomentar la cohesión social está limitado por la subutilización o la apropiación de distintos usuarios.

En el tercer capítulo se expone cómo los habitantes de los conjuntos habitacionales perciben sus comunidades, los espacios públicos y cómo estos actúan en el tejido social local. El principal hallazgo expone que la calidad y el tipo de uso dado a los espacios públicos influyen en la interacción y el bienestar de los residentes de los asentamientos examinados. En el cuarto y último capítulo se presentan las prácticas cotidianas públicas de los pobladores entrevistados y su impacto en los vínculos con sus vecinos; se advierte que la integración comunal depende, en gran medida, del diseño urbano, la seguridad y el interés de moradores por involucrarse en iniciativas de beneficio mutuo.

Se deduce que las políticas urbanas han priorizado el crecimiento económico sobre el bien común, lo cual ha creado heterogeneidad social y espacial en la zona de estudio. En los tres tipos de conjuntos habitacionales, las formas de sociabilidad actuales no contribuyen significativamente a la cohesión social en las comunidades. Para generarla y mejorar la calidad de vida de sus residentes, es necesario considerar los espacios públicos como ámbitos de relación y adaptarlos a las necesidades y expectativas de la población, y al mismo tiempo garantizar su habitabilidad, accesibilidad y seguridad.

ABSTRACT

This dissertation examines sociability in public spaces across three types of housing developments located in two conurbated cantons in the province of Heredia, Costa Rica. Sociability is approached not as a static attribute but as a dynamic construct shaped by socio-economic and cultural forces. It is analyzed as a social construct emerging from historical conjunctures that have influenced urbanization processes, housing production, and collective imaginaries of territory.

The study covers the period from 1980 to 2023 and explores how social dynamics intersect with geographic and architectural space to shape forms of social interaction in contexts differentiated by real estate financing and land tenure: a condominium, a planned housing development ("ciudadela"), and a self-managed settlement. Given the complexity of the analysis, the study draws on several core theoretical frameworks: Henri Lefebvre's production of space, Georg Simmel's concept of sociability, Manuel Delgado's notion of public space, Cornelius Castoriadis' theory of social imaginaries, and Alicia Lindón's work on everyday practices. Additional complementary concepts are integrated in each chapter to deepen the interpretation of empirical findings.

Methodologically, the research adopts a hermeneutic approach to analyze texts on Costa Rica's economic transformation, land-use planning documents, and legal, institutional, census, cartographic, photographic, and digital sources. It also incorporates qualitative analysis of 22 interviews with residents of the studied communities and three individuals with in-depth knowledge of one of them.

Chapter One investigates how Costa Rica's political and economic transformation has shaped the configuration of the Heredia Metropolitan Area. It concludes that policy directives and commercial interests have produced a heterogeneous urban zone marked by the dominance of real estate capital.

Chapter Two examines the interplay between national and local governments, real estate developers, and urban growth in the cantons of Heredia and San Pablo, resulting in diverse types of residential development. The analysis reveals that in these contexts, the potential of public spaces to foster social cohesion is often undermined by underutilization or competing claims from various users.

Chapter Three focuses on residents' perceptions of their communities and public spaces, and how these perceptions shape the local social fabric. The main finding highlights that the quality and type of use of public spaces significantly influence social interaction and well-being among residents.

Chapter Four examines the everyday public practices of interviewees and how these practices impact neighborhood ties. It shows that communal integration depends largely on urban design, perceived safety, and residents' willingness to engage in mutually beneficial initiatives.

The study concludes that urban policies have privileged economic growth over the common good, leading to spatial and social fragmentation in the study area. In all three housing types, current forms of sociability fall short of fostering meaningful social cohesion. Promoting such cohesion and improving residents' quality of life requires reimagining public spaces as arenas for relational life, tailored to the needs and expectations of the population, while ensuring their habitability, accessibility, and safety.

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Proyectos edificados cerca de la Ruta Nacional 3 entre 1960 y 2020…….. 7
Tabla 2. Densidad poblacional en cantones de Heredia según proyección 2011-2025 y censos de población de 1984, 2000 y 2011……. 8
Tabla 3. Cuadro de concordancia…… 39
Tabla 4. Fuentes de la información y formas de sistematización …….. 42
Tabla 5. Sistema categorial …… 46
Tabla 6. Síntesis del diseño teórico-metodológico …… 48
Tabla 7. Porcentaje de Población Económicamente Activa en distritos del cantón de Heredia en 1973 y 1984 ……. 62
Tabla 8. Instituciones públicas creadas o con ley constitutiva reformada, 1981-1990 ……. 69
Tabla 9. Leyes emitidas entre 1980 y 1986 que reorganizaron las instituciones del aparato estatal……... 72
Tabla 10. Superficie construida, tipología y distribución por provincia, 1988-1990……... 73
Tabla 11. Distancia entre cabeceras cantonales de las provincias de la GAM y los lugares de transferencia de mercancías, 1984 – 2020……. 78
Tabla 12. Variación porcentual de población movilizada en las provincias de Costa Rica, 1984-2011 …….. 81
Tabla 13. Porcentaje de los productos para la exportación en distintos períodos de las décadas de 1980, 1990 y 2000 ……... 85
Tabla 14. Comparación entre la exportación del café y los productos industriales de regímenes especiales entre 2015 y 2020 …… 86
Tabla 15. Leyes emitidas entre 1981 y 1996 que impulsaron la edificación de las zonas francas …… 88
Tabla 16. Ocupación de la Población Económicamente Activa del cantón de Heredia, 1984, 2000 y 2011 …….. 91
Tabla 17. Cantidad de superficie construida (m2) registrada en el distrito Ulloa, 2014-2020 …… 94
Tabla 18. Densidad poblacional en los cantones de la provincia de Heredia, 1984, 2000, 2011 y 2020 …… 96
Tabla 19. Registro de industrias y comercios junto a la Ruta Nacional 3 en los años 1973, 1984, 2000 y 2011, cantones de Heredia y San Pablo ……... 121
Tabla 20. Elementos y agentes del capitalismo financiero presentes en la zona de estudio, 2020 …… 127
Tabla 21. Síntesis de las estrategias urbanas del Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible para el cantón de Heredia, 2012-2022 …….. 140
Tabla 22. Síntesis de las estrategias urbanas del Plan de Ordenamiento Territorial para el cantón de San Pablo, 2011-2021 ……... 147

Tabla 23. Acciones implementadas por Fomento Urbano para la gestión de proyectos inmobiliarios, 2003 …… 163
Tabla 24. Matriz de codificación ……... 193
Tabla 25. Seudónimos de las personas colaboradoras…… 196
Tabla 26. Características sociodemográficas y socioeconómicas de las personas colaboradoras ……. 197
Tabla 27. Espacios públicos de los tres fraccionamientos analizados en 2020, 2022 y 2023……. 203
Tabla 28. Descripciones de la Urbanización Miraflores expresadas por personas colaboradoras del lugar …….. 212
Tabla 29. Descripciones del Condominio Interamericana expresadas por personas colaboradoras del lugar …….. 238
Tabla 30. Descripciones de Cuenca Norte y Cuenca Sur expresadas por personas colaboradoras del lugar …….. 260
Tabla 31. Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en la Urbanización Miraflores ……... 274
Tabla 32. Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en el Condominio Interamericana …… 277
Tabla 33. Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en Cuenca Norte y Cuenca Sur …….. 280
Tabla 34. Matriz de codificación para analizar las prácticas cotidianas …… 293
Tabla 35. Componentes de las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores …….. 296
Tabla 36. Componentes de las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana …… 332
Tabla 37. Componentes de las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur ……. 355
Tabla 38. Impacto de prácticas cotidianas en la sociabilidad de los asentamientos de la investigación …….. 388

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Ubicación de los conjuntos habitacionales del estudio …… 3
Figura 2. Expansión de la huella urbana del cantón de Heredia entre 1973 y 1985 …… 61
Figura 3. Consecuencias del cambio en el modelo de desarrollo económico entre los años setenta y ochenta…. 65
Figura 4. Reformas en la organización del Estado costarricense entre 1974 y 1990…….. 67
Figura 5. Distribución porcentual de la Población Económicamente Activa en las provincias de la GAM, 1984 …… 77
Figura 6. Vinculación vial del Área Metropolitana de Heredia con otras ciudades de la GAM, 1984-2024 ……..... 79
Figura 7. Porcentaje de población movilizada en las provincias de Costa Rica según censos de población 1973, 1984, 2000 y 2011……..... 82
Figura 8. Localización de zonas francas cercanas al Área Metropolitana de Heredia, 2020…….. 90
Figura 9. Distribución de fraccionamientos según su tipología constructiva en el Área Metropolitana de Heredia, 2015 …….. 92
Figura 10. Superficie destinada al cultivo del café en el Área Metropolitana de Heredia, 1945-2010 …… 97
Figura 11. Comparación de áreas habitacionales en el Área Metropolitana de Heredia entre 1985 y 1998 ……..... 99
Figura 12. Producción de vivienda en el Área Metropolitana de Heredia, 1975-2019…… 101
Figura 13. Uso del suelo en el Área Metropolitana de Heredia, 2015 ……. 103
Figura 14. Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1970…… 117
Figura 15. Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1974 ……... 118
Figura 16. Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1989…… 119
Figura 17. Corredor terciario urbano en la zona de estudio, 2020 …….. 125
Figura 18. Recorridos de transporte terrestre en área de estudio ……..... 129
Figura 19. Modelo de Ocupación Territorial propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para la Municipalidad de San Pablo, 2021 ……..... 145
Figura 20. Desarrollo de la Urbanización Miraflores entre 1977 y 2020 …… 154
Figura 21. Feria Expo Construcción y Vivienda a cargo de la Cámara Costarricense de la Construcción …… 158
Figura 22. Estrategias de mercadeo inmobiliario emprendidas por Fomento Urbano …… 160
Figura 23. Desarrollo del Condominio Interamericana entre 2005 y 2023 ..……... 168
Figura 24. Asentamientos en Guararí y organizaciones involucradas en su edificación, 2011 y 2021 …… 172

Figura 25. Espacios habitacionales y comunales en Cuenca Sur, 2020 ……. 176
Figura 26. Desarrollo de asentamientos autogestionados, Cuenca Norte y Cuenca Sur entre 1998-2023 ..……. 178
Figura 27. Permanencia de las personas colaboradoras en los conjuntos habitacionales 201
Figura 28. Espacios públicos en la Urbanización Miraflores ……. 204
Figura 29. Espacios públicos en el Condominio Interamericana …… 205
Figura 30. Espacios públicos en Cuenca Norte ..……. 206
Figura 31. Espacios públicos en Cuenca Sur ..……. 206
Figura 32. Expresiones que aluden a atributos de la Urbanización Miraflores ……... 210
Figura 33. Lienzo de Propuesta de Valor para la comunidad de la Urbanización Miraflores……. 213
Figura 34. Percepciones sobre personas foráneas en la Urbanización Miraflores……. 215
Figura 35. Descripciones de conocidos en la Urbanización Miraflores …….. 218
Figura 36. Definición de espacio público por personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores ……..... 222
Figura 37. Distribución de la Urbanización Miraflores ..……. 224
Figura 38. Convivio de vecinos en el Parque de Miraflores, 2015 ..……... 226
Figura 39. Celebración Asamblea general de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores en el Salón Comunal Multiusos ..……... 226
Figura 40. Diseño de alameda en Urbanización Miraflores, 2023 ……. 228
Figura 41. Festejo vecinal del Día de la Madre en la Alameda 2 de la Urbanización Miraflores ……... 228
Figura 42. Localización de la Calle Cordero, límite entre el Condominio Interamericana y de la Urbanización Miraflores ..…… 231
Figura 43. Expresiones de las personas colaboradoras que aluden a atributos del Condominio Interamericana ……... 232
Figura 44. Fachada frontal del Condominio Interamericana sobre Calle Cordero, 2023.... 233
Figura 45. Expresiones de agentes inmobiliarios que aluden a atributos del Condominio Interamericana …… 235
Figura 46. Lienzo de Propuesta de Valor para la comunidad del Condominio Interamericana …… 239
Figura 47. Descripción de vecinos del Condominio Interamericana ..……. 241
Figura 48. Descripciones de la interacción en asambleas de condóminos por las personas colaboradoras ..……. 245

Figura 49. Consideraciones sobre las áreas comunes del Condominio Interamericana ..… 246
Figura 50. Distribución actual del Condominio Interamericana, 2023 …….. 248
Figura 51. Estado de uno de los parques en el Condominio Interamericana, 2022 ..……... 249
Figura 52. Percepción de las personas colaboradoras sobre Cuenca Norte y Cuenca Sur .. 252
Figura 53. Atributos otorgados a Cuenca Norte y Cuenca Sur por las personas colaboradoras ……..…. 255
Figura 54. Razones para vivir en Cuenca Norte y Cuenca Sur según personas colaboradoras ..……. 257
Figura 55. Lienzo de Propuesta de Valor para las comunidades de Cuenca Norte y Cuenca Sur ..…….. 261
Figura 56. Descripción de vecinos de Cuenca Norte y Cuenca Sur ..…….. 263
Figura 57. Comedor multiuso ubicado en Cuenca Sur en desuso por la comunidad, 2022 ……. 266
Figura 58. Espacios públicos reconocidos en Cuenca Norte y Cuenca Sur ……... 268
Figura 59. Definición de espacio público por personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur ..……. 269
Figura 60. Ubicación de espacios públicos en Cuenca Norte y Cuenca Sur ..……. 271
Figura 61. Relación entre los imaginarios sociales y el espacio público ..……... 273
Figura 62. Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad de la Urbanización Miraflores ……... 275
Figura 63. Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad del Condominio Interamericana …… 278
Figura 64. Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad de Cuenca Norte y Cuenca Sur …….. 281
Figura 65. Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores …… 302
Figura 66. Actividades recreativas en espacios públicos de la Urbanización Miraflores ... 304
Figura 67. Denuncia ante la Municipalidad de San Pablo por actos vandálicos en la alameda #1 de la Urbanización Miraflores, 2015 ..…….. 307
Figura 68. Estado y uso de alamedas que limitan prácticas de socialización, 2023 ..…….. 309
Figura 69. Inconveniente por estacionamiento vehicular en la vía central de la Urbanización Miraflores ..…… 310
Figura 70. Redada en alameda de la Urbanización Miraflores, 2019 ..…… 312
Figura 71. Caminata recreativa de vecinos de la Urbanización Miraflores por Calle Cordero, 2023 ……. 314
Figura 72. Menciones de costumbres que cohesionan a los habitantes de la Urbanización Miraflores …… 318

Figura 73. Menciones de costumbres que segregan a los habitantes de la Urbanización Miraflores ……... 320
Figura 74. Celebraciones navideñas organizadas por grupo católico de la Filial Miraflores Virgen de la Asunción ...…… 322
Figura 75. Construcción de apartamentos en vivienda en alameda dentro de la urbanización, 2022 ..……. 324
Figura 76. Vecinos participantes en bingo de la Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2023 ……. 326
Figura 77. Campaña de vacunación en Salón Multiusos de la Urbanización Miraflores, 2021……. 328
Figura 78. Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana …….. 336
Figura 79. Infraestructura del Condominio Interamericana ……... 338
Figura 80. Diseño de instalaciones en el sector de la piscina, al fondo el rancho de BBQ, 2022 …… 341
Figura 81. Presa en Calle Cordero que afecta a vecinos del Condominio Interamericana, 2019 ……. 344
Figura 82. Vías de circulación en el Condominio Interamericana, 2020 …… 348
Figura 83. Segmento del Parque Lineal que discurre junto al Condominio Interamericana, 2020 ……... 351
Figura 84. Estampa de un rincón del Condominio Interamericana, 2022 ……... 354
Figura 85. Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur ……... 360
Figura 86. Estado de parques en Urbanización Villa Paola, 2022 ……... 362
Figura 87. Estado de los senderos peatonales en Cuenca Norte, 2023……. 364
Figura 88. Puente y sendero peatonales que comunican Cuenca Sur con la Milpa, 2023.... 366
Figura 89. Barreras físicas en viviendas donde operan negocios de consumo local, 2023.. 369
Figura 90. Celebración de la Purísima Concepción de la Virgen María, Iglesia de la Milpa, 2022 …….. 372
Figura 91. Menciones de experiencias satisfactorias de los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur ……... 375
Figura 92. Menciones de hábitos que revelan alejamiento entre los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur …….. 376
Figura 93. Estado de senderos peatonales en los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, 2023 …….. 380
Figura 94. Capacitación impartida por TECHO para residentes de Cuenca Norte, 2016.... 381
Figura 95. Sendero peatonal en Cuenca Norte, un sábado a las 10:00 a. m……. 386

LISTA DE ABREVIATURAS

ADI: Asociación de Desarrollo Integral

AID: Agencia Internacional para el Desarrollo

AMH: Área Metropolitana de Heredia

ANFE: Asociación Nacional de Fomento Económico

AyA: Acueductos y Alcantarillados

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda

BFV: Bono Familiar de Vivienda

BID: Banco Interamericano para el Desarrollo

BM: Banco Mundial

BNP: Beneficio País Neto

CCC: Cámara Costarricense de la Construcción

CEMPASA: Cementos del Pacífico S. A.

CENADA: Centro Nacional de Abastecimiento y Distribución de Alimentos

CFIA: Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica

CGR: Contraloría General de la República

CH: Cantón de Heredia

CINDE: Coalición de Iniciativas para el Desarrollo

CME: Comisión Municipal de Emergencias

COMEX: Ministerio de Comercio Exterior

COPAN: Coordinadora Patriótica Nacional

CZFE: Corporación de la Zona Franca de Exportación

DGEC: Dirección General de Estadística y Censos

Ebáis: Equipo Básico de Atención Integral en Salud

FECOSA: Ferrocarriles de Costa Rica S. A.

FERTICA: Fertilizantes de Centroamérica Costa Rica S. A.

FONATEL: Fondo Nacional de Telecomunicaciones

GATT: *General Agreement on Tariff and Trade* (Acuerdo General sobre Aranceles Aduanero y Comercio)

GAM: Gran Área Metropolitana

GAMA: Gran Área Metropolitana Ampliada

ICC: Iniciativa de la Cuenca del Caribe

IGN: Instituto Geográfico Nacional

INCOFER: Instituto Costarricense de Ferrocarriles

INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censos

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo

MAG: Ministerio de Agricultura y Ganadería

MCJD: Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes

MEIC: Ministerio de Economía, Industria y Comercio

MEP: Ministerio de Educación Pública

MERCOMUN: Mercado Común Centroamericano

MH: Ministerio de Hacienda de Costa Rica

MICIT: Ministerio de Ciencia y Tecnología

MIDEPLAN: Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica

MIEM: Ministerio de Industria, Energía y Minas

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía

MINEX: Ministerio de Exportaciones

MINSA: Ministerio de Salud

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

MJG: Ministerio de Justicia y Gracia

MOT: Modelo de Ordenamiento Territorial

MOPT: Ministerio de Obras Públicas y Transportes

MTSS: Ministerio de Trabajo y Seguridad Social

OEA: Organización de Estados Americanos

Oenegés: Organizaciones no gubernamentales

OFIPLAN: Oficina de Planificación Nacional y Política Económica

OIM: Organización Internacional para las Migraciones

OMC: Organización Mundial de Comercio

PCDHL: Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local

PEA: Población económicamente activa

PEN: Programa Estado de la Nación

PIB: Producto interno bruto

PLN: Partido Liberación Nacional

PNUD: Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo

POT: Plan de Ordenamiento Territorial

POTS-HEREDIA: Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible del Cantón de Heredia

PR: Plan Regulador

PROCOMER: Promotora de Comercio Exterior

PRODUS: Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible

PUSC: Partido Unidad Socialcristiana

RZF: Régimen de Zona Franca

SCIJ: Sistema Costarricense de Información Jurídica

SDPS: Subsistema de Dirección y Planificación Sectorial

SENARA: Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento

SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda

SIG: Sistema de Información Geográfica

SNIT: Sistema de Nacional de Coordinación de Información Territorial

SUTEL: Superintendencia de Telecomunicaciones

TSE: Tribunal Supremo de Elecciones

UCR: Universidad de Costa Rica

UNA: Universidad Nacional

INTRODUCCIÓN

El estudio de la sociabilidad en las ciudades coadyuva en la comprensión de las relaciones que facultan la construcción de su tejido social. Por esta razón, se investiga cómo se manifiestan en los espacios públicos de un sector urbano cuya población es heterogénea producto de migraciones acontecidas en los últimos cuarenta años. Los flujos migratorios ocurrieron por la atracción generada por nuevas fuentes de empleo en cantones urbanos de la provincia de Heredia y suscitaron la coexistencia de conglomerados humanos desiguales.

Se parte de la premisa de que el entorno urbano residencial es resultado y escenario de dinámicas sociales, donde las características del espacio afectan la interacción social. Por este motivo, se analizan las prácticas de sociabilidad en tres conjuntos habitacionales, cercanos entre sí, los cuales se distinguen por su origen, tenencia de la propiedad y calidades espaciales. Estos espacios reflejan tipos particulares de producción habitacional. Son una urbanización, un condominio y un asentamiento autogestionado productos del quehacer de actores quienes, con diferentes niveles de injerencia política, han influido en su configuración y articulación dentro del territorio herediano.

De este modo, se desarrolla una investigación cualitativa[1] la cual incluye los elementos que han modelado, física y simbólicamente, el espacio construido. Se indaga sobre los hechos que explican su composición, además de abordar las experiencias, subjetivas y simbólicas, de pobladores en sus fraccionamientos y sus espacios públicos. Para lograr este cometido, se hace una

[1] Para la redacción de este estudio, se empleó *Gemini 1.5 Pro* (Google AI, 2024). Se utilizó entre el 1 de enero de 2024 y el 12 de julio de 2025 con el objetivo de optimizar la redacción académica y la fluidez del lenguaje, revisar la claridad de las ideas y asistir en la traducción del resumen del documento. La función principal de esta herramienta fue asistir en la mejora estilística y gramatical. Es fundamental precisar que *Gemini 1.5 Pro* no se empleó como generador de contenido original ni como sustituto de la investigación. Las ideas y la organización del escrito son originales de la autora, quien fue la responsable de revisar y adaptar los textos sugeridos por la aplicación.

revisión documental de fuentes primarias y secundarias; se aplican entrevistas semiestructuradas y se efectúan observaciones no participantes en los asentamientos. Todos los datos recopilados se someten a un análisis hermeneútico y los resultados se sintetizan en tablas, diagramas y mapas.

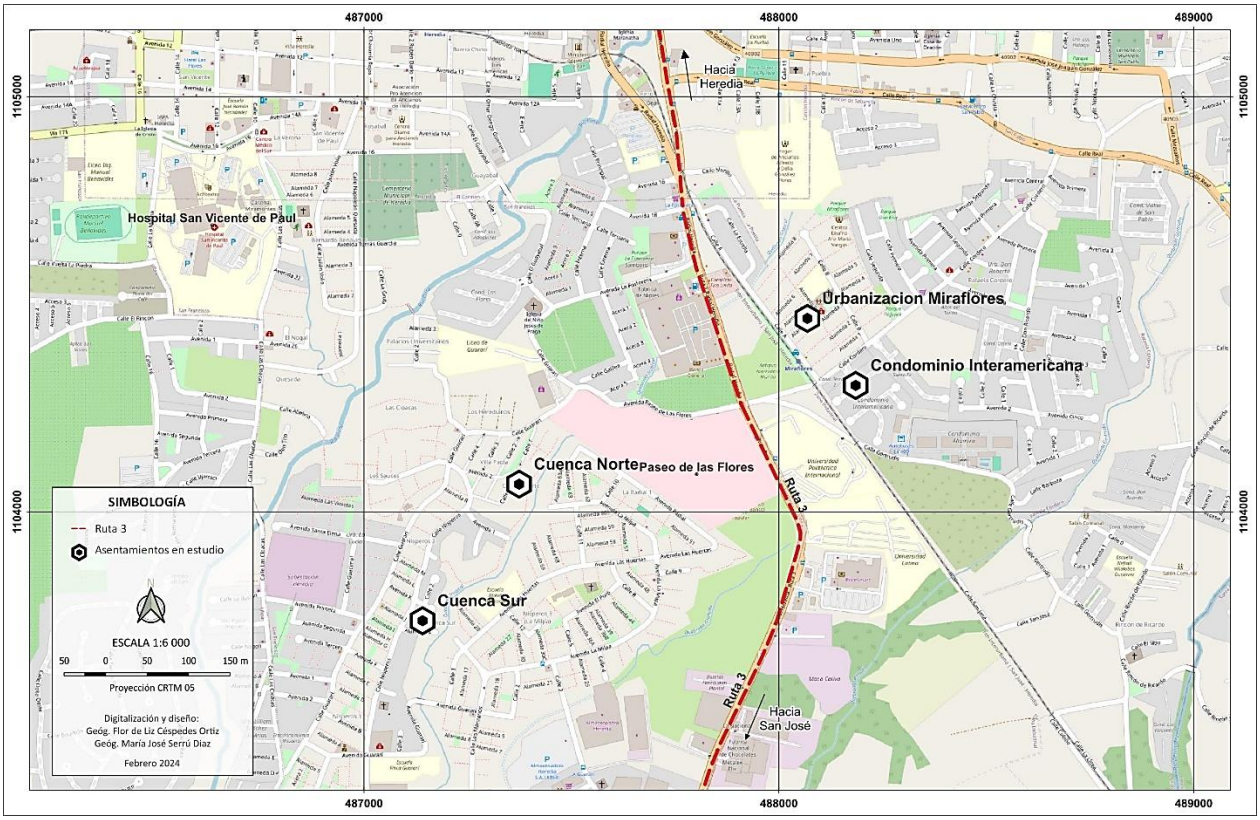
Con este trabajo se procura ofrecer una visión comprensiva de la sociabilidad en contextos específicos y se pretende, además, contribuir al debate sobre la segregación social y los factores que afectan el tejido comunitario en ambientes urbanos en constante transformación.

I. Definición del tema

Esta investigación trata sobre la sociabilidad. Esta se comprendió a partir del significado establecido por el doctor en sociología Gilberto Loaiza Cano (2016, p. 14) quien, con base en sus indagaciones sobre historia intelectual, la definió como la cualidad del individuo para relacionarse en la vida pública con las demás personas. Por su carácter relacional, el estudio explora la sociabilidad presente en los espacios públicos de tres tipos de conjuntos residenciales los cuales ejemplifican formas heterogéneas de producción habitacional. Corresponden a concepciones de vivienda de tres momentos históricos distintos representados en la Urbanización Miraflores (1975), los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur (1999) y el condominio horizontal Interamericana (2009). Estos sitios se ubican en la provincia de Heredia, entre los distritos de San Francisco (cantón de Heredia) y Rincón de Sabanilla (cantón de San Pablo) y coexisten en un área reducida de aproximadamente un 1 km² (véase figura 1).

Figura 1

Ubicación de los conjuntos habitacionales del estudio



Nota. Google Earth (Google Earth, 2020).

La zona donde están los tres asentamientos tiene una alta densidad poblacional y aglutina diversas actividades humanas debido, en gran parte, a la conectividad generada por una carretera nacional la cual la atraviesa y ha sido denominada Ruta 3. Desde inicios del siglo XX, es el principal camino para vincular Heredia con otros centros de población del valle central costarricense y, actualmente, es una ruta convertida en un corredor urbano —denominación propuesta por el geógrafo mexicano Adrián Aguilar—. De acuerdo con este autor, las grandes ciudades latinoamericanas crecen mediante ejes viales que constituyen líneas de circulación las cuales agrupan en sus costados un uso mixto del suelo y orienta la expansión de ciudades (Aguilar, 2002, p. 131). Este mismo patrón se reconoce en la Ruta 3, donde se identificó un aumento en la concentración de espacios comerciales en sus costados.

Los sitios en estudio son parte del Área Metropolitana de Heredia (AMH) sector que, entre 1980 y 2000, empezó a cambiar sus actividades productivas como consecuencia de una alta inmigración local que modificó su forma y la relación entre sus habitantes. La movilización de personas se produjo por la instauración de un nuevo modelo de desarrollo económico el cual propició la conversión de espacios agrícolas a zonas francas e industriales —recientes nichos laborales— para lo cual se dictaron y reformaron políticas públicas. Esta transformación atrajo a un grupo de nuevos residentes, quienes se establecieron en proyectos habitacionales variados como asentamientos autogestionados, producto de tomas de tierras, y condominios, concebidos por el mercado inmobiliario como una nueva mercancía. Estas nuevas tipologías se sumaron a las ya existentes, como las ciudadelas, producto de programas estatales de vivienda de la década de 1970.

El nuevo modelo de desarrollo económico estimuló una producción de la vivienda desigual muy evidente en las primeras décadas del siglo XXI. La disparidad se ha reflejado en atributos de la habitabilidad de los espacios públicos como el confort, la seguridad, el acceso y la infraestructura. Esta condición promueve la división territorial al inhibir la sociabilidad y debilitar el tejido social. Si se mantiene esta producción diferencial de espacios residenciales, es probable que continúe la estigmatización de ciertos barrios, aumente la segregación y la pérdida del sentido de pertenencia al lugar, de modo que se aminore la agencia social comunitaria.

Por lo anteriormente escrito, la delimitación temporal se ha precisado entre 1980 y 2023. Debido al cambio hacia un nuevo paradigma económico, desde los años ochenta hubo transformaciones significativas en la morfología urbana que han persistido hasta el 2023. En este período ha habido una disminución de la intervención estatal en la construcción de viviendas populares y en el ordenamiento territorial; una proliferación de proyectos inmobiliarios privados los cuales pretenden acumular riqueza mediante la especulación de la tierra y el financiamiento de viviendas; así como una profusión de parques empresariales —producto de políticas públicas

promotoras de la inversión de capitales en estos campos—. No obstante, dado que las modificaciones son parte de un proceso que deviene de años precedentes, es importante analizarlas desde la década de 1970 para contextualizar con mayor precisión los hechos que han afectado la expansión y conformación urbana del AMH.

II. Justificación del tema

Informes de organizaciones internacionales sobre el crecimiento de las ciudades, ofrecen una perspectiva que plantea las siguientes interrogantes: ¿cómo son los espacios donde ha residido y socializado la ciudadanía costarricense en los últimos cuarenta años? y ¿cómo influyen esos espacios en su construcción como sujetos? Para responderlas es pertinente distinguir las variaciones del entorno residencial, ese espacio cotidiano donde el ser humano interactúa y elabora su cosmovisión, de allí que comprender estos lugares contribuye a interpretar sus actos en comunidad. Como preámbulo, entonces, es necesario citar antecedentes con dinámicas modeladoras de las urbes que los comporta desde tres escalas: la Gran Área Metropolitana (GAM), la provincia de Heredia y la zona de estudio.

En 2014, Hábitat para la Humanidad[2] indicó que dos terceras partes de la población mundial vivía en ciudades (Hábitat para la Humanidad, 2014). En 2018, el Banco Mundial (BM) comunicó en un estudio que, en promedio, el 56,88 % de los centroamericanos habitaban en urbes, cifra inferior a la proporción costarricense, pues nuestro país reportó ese mismo año un 71,73 % de residentes urbanos (2018, p. 38). El BM también advirtió que, en 2050, un 90 % de la población nacional residirá en urbes (2018, p. 35) y, de acuerdo con el Programa Estado de la Nación (PEN) un 48,8 % se asentará en la GAM en esa fecha (Programa Estado de la Nación, 2018, p. 160).

[2] Organización no gubernamental dedicada a promover lugares adecuados para vivir a nivel mundial (https://www.habitat.org/lac-es/quienes-somos).

La GAM se caracteriza por una combinación de usos de suelos como consecuencia de la metropolización del valle central costarricense. Este fenómeno inició en la década de 1950 a raíz de la concentración de fuentes de empleo en esa región y le favorecieron reformas económicas efectuadas en los treinta años siguientes. Tales circunstancias provocaron migraciones locales, fomentaron el crecimiento horizontal del espacio construido, modificaron el uso del suelo y se dio la conurbación de las cabeceras de las provincias de San José, Cartago, Alajuela y Heredia (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2008).

Interesa analizar un sitio que exponga el efecto de estos eventos, coherentes con lo proyectado por el BM, por ello se seleccionó una zona en la provincia de Heredia la cual ilustra en el espacio el paso de una economía sustentada en la agricultura a otra basada en bienes inmobiliarios, servicios y comercio. Así, por ejemplo, entre 1986 y 2010, en el cantón de Heredia las áreas urbanas aumentaron un 79,8 % (Sánchez, 2014, p. 10) y la mayoría se dedicaron a la construcción de viviendas. De acuerdo con datos del Instituto Nacional de Estadística y Censos de Costa Rica (INEC) esta tendencia continuó, pues en este cantón un 88,4 % de los permisos tramitados para vivienda en 2018 correspondieron a la edificación de apartamentos y casas, situación similar a otras jurisdicciones con las cuales colinda: San Pablo presentó una cifra de 90 %, Barva un 88%, San Rafael un 85 % y Flores un 94,8 % (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2019).

Consecuentemente, en el AMH se registró una disminución de un 86,7 % de hectáreas dedicadas al café entre 1945 y 2010 (Alfaro y Araya, 2021) y, en algunos de sus distritos, como los pertenecientes al cantón de Heredia, se destinaron a actividades productivas que dinamizaron la economía del lugar, como la construcción de proyectos habitacionales. Estos, según informes del PEN, han representado hasta un 90 % de su superficie construida (Programa Estado de la Nación, 2018, p. 160).

Las cifras anteriores revelan que comunidades heredianas se han consolidado como receptáculos habitacionales, particularmente aquellas ubicadas cerca de la Ruta Nacional 3. La significativa inversión en infraestructura, equipamiento, servicios y amenidades durante las últimas seis décadas en esta vía y sus alrededores ha impulsado un crecimiento sostenido de diversos conjuntos residenciales (véase tabla 1).

Tabla 1

Proyectos edificados cerca de la Ruta Nacional 3 entre 1960 y 2020

Usos de suelo	**Proyectos según período**		
	1960 -1979	1980-1999	2000-2020
Residencial	▪ Urbanización San Fernando ▪ Residencial Los Lagos ▪ Urbanización Miraflores	▪ Asentamiento de Guararí	▪ Condominio Altos del Torino ▪ Condominio Interamericana ▪ Condominio Santa Fe ▪ Condominio Altamira ▪ Condominio Las Flores
Agrícola	▪ Cafetal	▪ Cafetal	▪ Cafetal
Comercial (comercio, recreación, educación)	▪ Aserradero Murillo ▪ Fábrica La Fosforera	▪ Universidad Latina ▪ Price Smart	▪ Paseo Mall Las Flores ▪ Plaza Bratsi ▪ Almacén El Rey ▪ Universidad Hispanoamericana
Vialidad	▪ Servicio de ferrocarril para trasiego de carga y pasajeros ▪ Red primaria vehicular (Ruta 3) de dos carriles	▪ Servicio de ferrocarril (suspendido el transporte de pasajeros en 1995) ▪ Ampliación de red primaria vehicular (entrada a Heredia) a 4 carriles.	▪ Reactivación del ferrocarril para traslado de pasajeros. ▪ Construcción de puente peatonal sobre Ruta 3.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de Google Earth (2020), Ministerio de Obras Públicas y Transportes (1997), Construinfome (2019), Fomento Urbano (2019), Municipalidad de San Pablo (2019), Proyectos Cordillera (2019), Zurcher Arquitectos (2019), El Financiero (Brenes y Morales, 2013), La Nación (1999), La República (Canales, 2008), Universidad Latina (2019).

El auge inmobiliario se refleja, también, en el incremento de la densidad poblacional. El crecimiento demográfico en Heredia y San Pablo, cantones que incluyen los asentamientos de la investigación, aumentó entre 1984 y 2020 y superó en ese período al resto de municipios de la provincia herediana. La concentración de personas en superficies acotadas expone un proceso de

urbanización constante el cual responde a la llegada de personas en busca de mejores condiciones de vida (véase tabla 2).

Tabla 2

Densidad poblacional en cantones de Heredia según proyección 2011-2025 y censos de población de 1984, 2000 y 2011

Cantón	Area (km²)	1984		2000		2011		2020	
		Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km²)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km²)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km²)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km²)
Heredia*	**24,98**	**54 327**	**2 175**	**103 204**	**4 131**	**122 916**	**4 921**	**143 208**	**5 733**
San Pablo	**7,53**	**11 802**	**1 567**	**20 813**	**2 764**	**27 671**	**3 675**	**31 200**	**4 143**
Barva	53,8	18 933	352	32 440	603	40 660	756	47 002	874
Santo Domingo	24,84	23 985	966	34 748	1 399	40 072	1 613	49 045	1 974
Santa Bárbara	53,21	16 643	313	29 181	548	36 243	681	42 778	804
San Rafael	48,39	22 871	473	37 293	771	45 965	950	55 269	1 142
San Isidro	26,96	8 528	316	16 056	596	20 633	765	23 230	862
Belén	12,15	11 993	987	19 834	1 632	21 633	1 780	26 459	2 178
Flores	6,96	9 015	1 295	15 038	2 161	20 037	2 879	24 886	3 576
Sarapiquí	2140	18 905	9	45 435	21	57 147	27	83 015	39

Nota: * Para el cálculo de su superficie y de la población se excluyen los datos del distrito de Vara Blanca.

Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987), Censo de Población 2000 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2000), Censo de Población 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2011), Costa Rica: población proyectada al 30 de junio por grupos de edades, según provincia, cantón, distrito y sexo (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2020).

En cuanto a edificaciones, la zona expone una combinación variada de tipologías que refleja su compleja dinámica urbana. Se observan locales, edificios y centros comerciales; naves industriales, así como una gama de fraccionamientos: desde unidades vecinales hasta condominios y asentamientos autogestionados. Estas últimas tres categorías habitacionales predominan en esta distribución espacial. En ella, lucen separadas por barreras físicas de distinto tipo como la Ruta 3, muros perimetrales condominales y laderas.

La Ruta Nacional 3 integra la Red Vial Primaria y ha reproducido un patrón de crecimiento lineal y disperso. Históricamente es muy relevante por su impacto en el tránsito de mercancías y personas. Así, en el siglo XIX fue una vía de trasiego comercial entre Alajuela y San José que complementó el servicio ferroviario dirigido a los puertos del Pacífico y del Atlántico (Hall, 1975). En el siglo XX el ramal que conecta a Heredia fue rediseñado para permitir la circulación de

vehículos automotores, por ello el trazo se adecuó a la topografía y se ensanchó su derecho de vía (Artavia Rodríguez y León Sáenz, 2016). Desde entonces, el trayecto ha sido reconstruido varias veces para agilizar un flujo vehicular, cada vez más denso y regular, que lo ha tornado en un borde que fragmenta la trama urbana, la cual incluye los conjuntos habitacionales en estudio.

Los muros perimetrales son un elemento consustancial del condominio, conjunto habitacional que ha desplazado a la unidad vecinal. Esta última, creada en la década de 1970 como parte de un plan nacional de vivienda popular, incluyó espacios públicos como alamedas, parques y calles vecinales que fomentaron la creación de redes sociales locales. Empero, a partir de la década de 2000, la construcción de condominios como una forma de obtener mayor ganancia sobre el suelo, benefició la fragmentación de la zona y creó territorios aislados (Svampa, 2001). En estos territorios, tanto las viviendas como las áreas comunes son privadas y se encuentran delimitadas por una barrera que les aparta de su entorno.

Aunado a estas barreras y debido a la escasez de espacio en los asentamientos autogestionados del lugar, la construcción más reciente de las viviendas, llamadas habitualmente "ranchos"[3], ha ocurrido en lotes que han permanecido disponibles por su estado de vulnerabilidad ambiental. Los terrenos se localizan en pendientes pronunciadas o en las orillas del río, lugares de difícil acceso por la gradiente y por la carencia de infraestructura urbana adecuada como aceras, iluminación y sistema de alcantarillado; esto expone a sus habitantes a diversos peligros.

Las situaciones descritas manifiestan una característica distintiva de esta zona, pues ahí coinciden conglomerados residenciales que ofrecen condiciones de vivienda notablemente diferentes y desiguales a sus habitantes. Las discrepancias se expresan en la disponibilidad de

[3] Las personas residentes de los asentamientos autogestionados usan la expresión "rancho" para llamar a sus viviendas. Estas construcciones se adaptan al terreno, tienen una distribución orgánica en el sitio, son edificadas con materiales de segundo uso y se construyen en lotes de los cuales no tienen título de propiedad.

equipamiento y servicios urbanos, la accesibilidad, la seguridad de la tenencia de la propiedad y la habitabilidad de sus viviendas y espacios comunes. En sí, esos asentamientos constituyen parcelas atomizadas donde se desarrollan dinámicas sociales y formas de apropiación territorial que les identifica como una unidad, rasgo presente en los conjuntos habitacionales seleccionados.

La urbanización o ciudadela de Miraflores es un conjunto habitacional con 433 viviendas que terminó de construirse en 1975. Fue parte de un programa nacional dirigido por el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) y fue formulado para dotar de vivienda a sectores populares de la población. Actualmente es una comunidad que cuenta con escuela e instalaciones deportivas públicas, parque, plaza de deportes, un módulo de Equipos Básicos de Atención Integral de Salud (Ebáis), varios comercios orientados al consumo local, una línea de autobuses entre el fraccionamiento y el centro del AMH, así como una parada del tren interurbano, este comunica a Heredia con San José.

Cuenca Norte y Cuenca Sur son comunidades que surgen a finales de la década de 1990 en laderas cercanas o en las orillas de un afluente del río Pirro, la Quebrada Tropical; por esta razón sus residentes no tienen la titulación de los lotes donde viven. Son parte de Guararí, localidad donde viven personas de escasos recursos o que se encuentran en los primeros quintiles de ingreso per cápita; hay un porcentaje alto de extranjeros pues un 49 % de su población es de origen nicaragüense (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2011, p. 14) y las personas laboralmente activas se dedican a la construcción o a faenas informales. Son lugares que no poseen infraestructura urbana y sus únicos espacios de reunión comunal han sido una cancha deportiva y un comedor donado por una empresa privada el cual, actualmente, está deteriorado.

El Condominio Interamericana es un proyecto inmobiliario que terminó de edificarse en el año 2009. Dirigido a un sector de la población con un alto poder adquisitivo, cuenta con 88 viviendas unifamiliares cuyos propietarios pagan por un servicio privado de seguridad y de

mantenimiento de áreas comunes como el parque infantil, la zona de ejercicios, el rancho BBQ y la piscina; también velan por el buen funcionamiento de la planta de tratamiento de aguas servidas, la correcta disposición de los desechos y el buen estado de sus calles y aceras. Es un lugar de acceso restringido para garantizar la seguridad y la privacidad de los condóminos. Con los propósitos de reducir el riesgo de daños a las propiedades y promover un ambiente de convivencia entre quienes comparten características socioeconómicas y culturales similares, se limita el acceso a personas ajenas al conjunto residencial.

Se muestra, así, la desigualdad en términos de habitabilidad existente entre asentamientos cercanos. Esta situación, común en otros sectores urbanos de la GAM, se agrava por la carencia de espacios públicos que funcionen como lugares de encuentro de lo heterogéneo. Por lo tanto, es pertinente estudiar las formas y motivaciones gregarias de vecinos que coexisten en condiciones de inequidad. Interesa indagar su sociabilidad en el espacio público porque es la esfera de interacción comunitaria donde se efectúan procesos de intersubjetividad moldeadores de la vida cotidiana de sus habitantes.

Asociado a lo anterior, se visualiza que los resultados de este trabajo aportarán valiosos conocimientos tanto para la academia como para las comunidades. En el ámbito académico, fortalecerán una línea de investigación para la reflexión conceptual con el trabajo de campo, de ese modo la socialización de los resultados incluye la teorización de lo analizado y la sistematización metodológica de la experiencia empírica. En el ámbito comunitario, los hallazgos del estudio beneficiarán a las organizaciones de vecinos de los asentamientos residenciales (Asociación de Desarrollo Integral, Junta de Condóminos, grupos donde se reúne a personas líderes del barrio), pues se expondrán prácticas, afinidades y divergencias que revelan percepciones de sus comunidades, tipos de nexos sociales existentes en sus espacios públicos y niveles de cohesión entre vecinos.

Se considera que los hallazgos de esta tesis serán valiosos para autoridades de gobiernos locales, pues aportan conocimientos para sustentar la toma de decisiones orientadas a construir y fortalecer el tejido social en una zona en constante crecimiento. Si bien no se espera que a partir de ellos se formulen políticas que transformen de forma inmediata el ordenamiento territorial, los resultados obtenidos ofrecen una base para implementar acciones para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

III. Preguntas de investigación

La pregunta general que orienta la investigación es la siguiente:

¿Cuáles han sido las prácticas de sociabilidad en los espacios públicos de los residentes de tres distintos conjuntos habitacionales urbanos: los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana durante el período 1980-2023?

Otras interrogantes importantes en esta investigación son las siguientes:

- ¿Cuáles factores políticos y socioeconómicos han influido en la producción social del espacio de las urbes costarricenses?
- ¿Cuáles factores políticos y socioeconómicos han influido en la producción de vivienda en el Área Metropolitana de Heredia y en la conformación de los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana?
- ¿Cuáles imaginarios sociales del espacio público existen y cómo se relacionan con prácticas de sociabilidad en residentes de los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana?
- ¿Cuáles prácticas de sociabilidad ocurren en los espacios públicos de los conjuntos habitacionales seleccionados?

- ¿Cuáles formas de integración y segregación se observan en las prácticas de sociabilidad en espacios públicos de los conjuntos habitacionales seleccionados?

IV. Objetivos

Para resolver las incógnitas antes expuestas, se plantean los siguientes objetivos:

a. Objetivo general

Analizar las prácticas de sociabilidad en los espacios públicos de tres conjuntos habitacionales urbanos: los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana, durante el período 1980-2023, para la comprensión de formas socialización en lugares diferenciados por la tenencia de títulos de propiedad.

b. Objetivos específicos

- Explicar el contexto histórico de Costa Rica para la comprensión de los acontecimientos que influyeron en la producción social del espacio en sus urbes.
- Examinar las políticas públicas y las narrativas históricas que han determinado la producción de la vivienda en el Área Metropolitana de Heredia y los procesos de conformación de los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana.
- Analizar los imaginarios sociales del espacio público y su relación con prácticas de sociabilidad en residentes de los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana para el entendimiento de sus formas de apropiación espacial.
- Interpretar las prácticas de sociabilidad en los espacios públicos para la comparación de sus formas de cohesión comunitaria en los conjuntos habitacionales seleccionados.
- Identificar las formas de segregación espacial en relación con prácticas de sociabilidad en los espacios públicos de los asentamientos seleccionados para la exposición de sus desigualdades sociales.

V. Estado de la cuestión

En esta sección se presenta una revisión sistemática de literatura científica publicada entre 2000 y 2024. Se incluyeron investigaciones afines con el objeto de estudio, específicamente con cuestiones sobre el análisis de dinámicas sociales que repercuten en la integración social, la observación de formas de coexistencia en urbes y el seguimiento a transformaciones en la GAM. Para facilitar la comprensión de distintos enfoques, los trabajos se agruparon en tres secciones temáticas: Segregación en ciudades hispanoamericanas; Sociabilidad: una forma de vinculación urbana y Transformaciones en la Gran Área Metropolitana. En cada sección se hizo una descripción de los contenidos cronológicamente inversa y se subdividió en dos categorías, nacional e internacional, para diferenciar los hallazgos obtenidos en diferentes contextos geográficos.

a. Segregación en ciudades hispanoamericanas

A escala nacional, Andrés Jiménez Corrales (2024) en su investigación de maestría en Geografía estudió los efectos del neoliberalismo y el empresarialismo urbano en la transformación de la ciudad de San José, Costa Rica. El investigador analizó cómo las políticas de regeneración y repoblamiento han influido en la edificación de proyectos urbanos y destacó la relación entre el gobierno local y el sector inmobiliario. Objetó las desigualdades y exclusiones que surgieron de los cambios promovidos por el modelo neoliberal y que han creado espacios injustos. Como conclusión, planteó la necesidad de concebir dispositivos de descolonización los cuales posibiliten hacer de la ciudad de San José un lugar más incluyente para separarse, así, de paradigmas de injusticia y desigualdad territorial como motores de desarrollo (Jiménez-Corrales, 2024, p. 221).

El filósofo Esteban Aguilar Ramírez (2019), en una investigación para optar por el título de máster en Derechos Humanos, examinó cómo la ciudad, antes abierta a todas las personas, ahora se restringe a quienes cumplen ciertas condiciones. Introdujo la noción de ciudades asépticas (Aguilar-Ramírez, 2019, p. 29) para referirse a urbes que cuentan con mecanismos de control y

vigilancia basados en la clase, el género y la raza de la persona para seleccionar el ingreso en ellas. Tales criterios de exclusión/inclusión crean normas de conducta y valores que determinan una afiliación. Representan, además, una forma de condicionar el derecho al uso de la ciudad, práctica que observó replicada en la obtención de vivienda y deviene de procesos comerciales los cuales fijan su adquisición. Concluyó que existe una segregación socioespacial y esta origina la expropiación de personas en la urbe.

En el ámbito residencial, la arquitecta y máster en Desarrollo Urbano y Territorial, Karla Barrantes Chaves (2019) investigó la segregación urbana en la GAM. Analizó la percepción de las comunidades cerradas en ocho vecindarios ubicados junto a estos enclaves. Aunque no menciona los nombres de los barrios, todos tienen en común ser urbanos, pertenecer a la GAM y coexistir con condominios en un mismo territorio. Luego de conformar un listado de vecindarios con esas características, ocho fueron seleccionados aleatoriamente y entrevistó a sus pobladores para elaborar mapas de percepción y relacionar sus emociones con el ambiente construido. Entre sus hallazgos destacó que los nuevos patrones de urbanización junto con la ausencia de espacios públicos debilitan el tejido social, pues fomentan el desconocimiento entre vecinos y provocan, así, distintas formas de miedo como el temor al crimen. Recomendó que la planificación urbana, para crear ciudades inclusivas, debe contemplar el uso compartido de la tierra y evitar construir barreras físicas.

Con el objetivo de diseñar una propuesta arquitectónica que rehabilite los asentamientos de Cuenca Norte y Cuenca Sur en Heredia, Costa Rica, el arquitecto Jean Carlo Matarrita Soto (2019), en su tesis por optar al grado de licenciado en Arquitectura, elaboró una propuesta de diseño urbano. Estudió las actividades sociales y las características físicas de esas localidades para elaborar un plan maestro urbano en la zona. Mediante mapas, relatos y levantamientos del sitio, obtuvo la información necesaria para efectuar un programa arquitectónico el cual sustentó un

anteproyecto que articula socialmente el lugar a través de espacios públicos como áreas deportivas, zonas para juegos infantiles, huertas urbanas y galerías.

Los historiadores Roberto Blanco Ramos y Jefferson Porras Ramírez (2018), a partir de una revisión documental y de entrevistas a representantes de empresas inmobiliarias, develaron el papel del Estado y de desarrolladores privados de proyectos de vivienda en el otorgamiento de casa para la clase media en el Área Metropolitana de San José, entre 1950-2011. Descubrieron que dirigentes del Partido Liberación Nacional (PLN), en la década de 1950, idearon una propuesta política para atender las demandas de vivienda mediante el trabajo conjunto entre el Estado y el sector privado. Con base en esta perspectiva se creó el INVU. La institución asumió roles de planificación, supervisión y adjudicación de proyectos mientras que las empresas se encargaron de la construcción de obras (Blanco-Ramos y Porras-Ramírez, 2018, p. 5). Aseveraron que los procesos de urbanización ampliaron el mercado de la vivienda y que las empresas privadas aprovecharon su experiencia inmobiliaria para promocionar conjuntos habitacionales residenciales y condominios. Concluyeron que la alianza entre lo público y lo privado originó un crecimiento urbano fragmentado y segregado.

En un estudio que aborda la apropiación de espacios barriales en el cantón de San José, los sociólogos Julio Solís Moreira y Paulo Coto Murillo (2017) analizaron la vida en comunidad en los barrios Escalante y Cristo Rey. Los investigadores escogieron los dos sitios porque son económicamente desiguales y manifiestan la polarización residencial presente en el cantón central josefino. Aplicaron entrevistas y una encuesta para conocer el efecto de la convivencia en los espacios barriales. Revelaron que el tipo de propiedad influye en las relaciones vecinales y que los discursos alusivos a su identidad barrial, más sus espacios de ocio y recreación, son indicadores de distinción social. Agregaron que la planificación espacial es débil y carente de criterios culturales

y detectaron una resistencia a los procesos acelerados de urbanización cantonal entre las personas entrevistadas (Solís-Moreira y Coto-Murillo, 2017, pp. 208-209).

Desde la sociología y con un enfoque cuantitativo, Wendy Molina Varela (2013) estudió la segregación residencial en la GAM y la comparó con Santiago de Chile. Usó como referencia la investigación sobre segregación residencial socioeconómica desarrollada en ciudades latinoamericanas y estadounidenses fundamentada en el análisis de patrones de asentamiento. Tras el cotejo, ella coligió que la segregación en la GAM es heterogénea y sin grandes polarizaciones entre barrios; observó una distribución dispersa de la clase media en su territorio y de grupos de élite en sus ciudades y señaló la necesidad de integrar estudios cualitativos en una escala menor para explicar el impacto de la construcción de vecindarios cerrados en la fragmentación urbana (Molina-Varela, 2013, pp. 15-16).

Con un enfoque similar al anterior, los académicos del Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible (PRODUS), Rosendo Pujol Mesalles, Leonardo Sánchez Hernández y Eduardo Pérez Molina (2011), efectuaron un estudio de los barrios cerrados y su repercusión en la segregación de las áreas metropolitanas de San José y Heredia. Los investigadores examinaron cuantitativamente los patrones de agrupación de condominios; estimaron índices de igualdad y concentración que emplearon junto con tasas de homicidios, ingresos y accesibilidad para evaluar la localización de los condominios. El estudio reveló que la concentración de personas con ingresos altos y bajos en áreas específicas influye en la ubicación de los condominios en San José; que existe una relación directa entre los condominios y el aislamiento social además de una relación inversa entre la cantidad de condominios y la desigualdad de ingresos en los grupos con menor poder adquisitivo. Concluyeron que la segregación urbana se potencia con la generalización del condominio como complejo habitacional (Pujol et al., 2011, p. 473).

A escala internacional, en Argentina, la ciudad de Buenos Aires se convierte en un lugar de estudio porque expone disposiciones territoriales que han discriminado a personas que son identificadas como "no merecedores de la ciudad" (Boy et al., 2015, p. 373). Con una perspectiva sociológica, Martín Boy y Juliana Marcús, junto con el antropólogo Mariano Perelman (2015) investigaron cómo el desempleo, el impedimento a tener vivienda y las acciones del mercado inmobiliario causaron cambios sociales que fomentaron la segregación urbana. Adultos viviendo en la calle y mujeres en hoteles-pensión, son dos grupos que representan formas precarias de vivir en la ciudad y la resistencia a ser separados en las urbes. Estas personas se concentran en sectores de la ciudad donde son estigmatizadas, por lo que en torno a ellas se erige una barrera simbólica la cual impide su interacción con "el gran otro" (Boy et al., 2015, p. 381). Este es un grupo de individuos que separa a quienes no son considerados sus iguales, validado por la sociedad según su condición económica.

En un análisis antropológico, Paloma Gómez Crespo (2013) escruta los barrios de comercio de Madrid, España, porque los consideró claves para observar la convivencia. Allí coinciden personas inmigrantes segregadas por habitantes españoles. Proceden de distintos países, como Polonia, República Dominicana, Brasil y Marruecos, y han construido un tejido sociocultural diverso mediante el comercio. La autora descubrió que la separación en asentamientos de la población inmigrante en España no es congruente con la realidad, pues estas personas interactúan en negocios especializados para migrantes, centros de abarrotes y bares. En el intercambio crean relaciones de colaboración que se sobreponen al rechazo de residentes autóctonos que los han catalogado como individuos molestos porque transgreden el orden social con actos ruidosos, ventas ambulantes y riñas (Gómez Crespo, 2013, p. 66).

En México, desde los estudios demográficos asociados a la urbanización, la investigadora Landy Sánchez Peña (2012) observó la segregación residencial en Ciudad de México. La interpretó

como una manifestación de la desigualdad social basada en el estatus socioeconómico de las personas, pues consideró el nivel de ingresos como un rasgo determinante de la distribución habitacional. Exploró los espacios residenciales para determinar la separación entre los hogares de los estratos socioeconómicos bajo, medio y alto. Examinó las agrupaciones de acuerdo con cinco dimensiones: disimilitud o equidad, aglomeración, concentración, centralización y exposición, entre las que subrayó la última por ser una variable medidora del nivel de presentación de un grupo frente a otro y a su potencial interacción. Encontró que la segregación residencial también reproduce las desigualdades sociales porque la composición social de los fraccionamientos influye en las oportunidades de sus pobladores (Sánchez Peña, 2012, p. 88).

La exclusión y la desigualdad expresadas en la ciudad fueron abordadas por la socióloga argentina María Cristina Bayón (2008) en una investigación hecha en Buenos Aires, Argentina y en Ciudad de México, México. Afirmó que, en ambas ciudades, la segmentación social es producida por la falta de políticas de integración y es palpable en la concentración geográfica de la riqueza y de la pobreza reflejadas en el paisaje urbano (Bayón, 2008, p. 128). Aseveró que el aislamiento social es una barrera que se levanta entre grupos sociales con estilos de vida diferentes. Su distanciamiento asegura dinámicas de exclusión en el espacio urbano y propuso que las políticas públicas tengan una visión más integral para reducir las desigualdades permanentes en las sociedades latinoamericanas.

Con una visión antropológica, María Florencia Girola (2007) tomó la capital argentina como área de estudio y examinó las megaurbanizaciones, sitios de alta plusvalía que se han convertido en "islas de riqueza y bienestar" (p. 365). Preparó entrevistas, observaciones en el campo y revisó documentos sobre emprendimientos inmobiliarios en Buenos Aires. Destacó que los fraccionamientos surgieron de políticas neoliberales dictadas por el expresidente Carlos Ménem, las cuales debilitaron el Estado Nacional, desregularon la economía e impulsaron la

exclusión social para revalorar los espacios urbanos y crear urbanizaciones privadas y suburbios para clase media y media-alta. De acuerdo con la autora, estos proyectos, al extenderse como modelo residencial y privatizar la trama urbana, disminuyen las oportunidades de construir urbes más equitativas (Girola, 2007, p. 395).

Sonia Baires (2018), desde el campo de la sociología examinó el desarrollo de la división social del espacio en el Área Metropolitana de San Salvador, El Salvador. Efectuó un recorrido histórico sobre la diferenciación social, analizó la segregación de la urbe en la posguerra y ahondó en la aparición de los barrios cerrados. La investigadora enfatizó en el papel de los municipios en la regulación del uso del suelo y en la implementación de normas urbanas que influyen en el desarrollo del mercado inmobiliario. Concluyó que políticas relacionadas con regulaciones urbanas, el financiamiento de la vivienda y la provisión de servicios, además de afectar al sector inmobiliario, favoreció la segregación social y espacial en San Salvador (Baires, 2018, pp. 459-461).

b. Sociabilidad: una forma de vinculación urbana

Sobre la sociabilidad en las ciudades se encontraron estudios donde la exponen como una práctica cuyo fin, en la mayoría de los casos citados, fue lograr un beneficio común.

A nivel local, Alejandro Alvarado Alcázar y Gustavo Jiménez Barboza (2015) en una investigación desarrollada para obtener el grado de licenciatura en Sociología, analizaron la influencia de las urbanizaciones cerradas en los cambios socioespaciales en el distrito de San Rafael, Escazú, Costa Rica. Encontraron que la morfología urbana condiciona las formas de habitar la ciudad y que las comunidades cerradas constituyen espacios insulares. Explicaron que en tales fraccionamientos, aislados por barreras físicas, se distingue una división entre un adentro y un afuera la cual anula la interacción social y modifica la sociabilidad entre las distintas clases sociales de la jurisdicción escazuceña (Alvarado-Alcázar y Jiménez-Barboza, 2015, p. 21).

En el 2013, un grupo interdisciplinario de investigadores, bajo el auspicio del Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD) en Costa Rica, elaboró el Informe Nacional sobre Desarrollo Humano (2013). En el trabajo abordaron la vinculación entre el desarrollo humano y la convivencia. Esta la definieron como un conjunto de relaciones humanas, personales o mediadas, en el que la sociabilidad, uno de sus atributos, se precisó como la forma de construcción cotidiana de tales lazos en la vida pública (2013, p. 37). Examinaron los discursos de las personas participantes de la investigación y hallaron tres tópicos asociados a la sociabilidad: el individualismo, la (des) confianza y el discurso de la sencillez (2013, p. 110). Interesa destacar que el bajo nivel de confianza expresado por las personas participantes socava los esfuerzos por solucionar los conflictos presentes en la interacción de las personas (2013, p. 176).

Nuevamente, los sociólogos Alejandro Alvarado Alcázar y Gustavo Jiménez Barboza (2012) examinaron las urbanizaciones cerradas y se enfocaron en el caso del condominio Santa Lucía en Cartago. A partir de premisas teóricas de la Escuela Marxista Francesa analizaron cómo las características arquitectónicas del lugar influyen en las prácticas sociales de sus habitantes. Descubrieron que estos valoran el uso de barreras físicas para aislarse de foráneos, que socializan fuera del condominio y que delegan en la contratación de servicios la gestión comunitaria. Coligieron que la interacción vecinal es exigua y que los condóminos optaron por vivir en el sitio, atraídos por una imagen publicitaria que enfatiza en el contraste del caos urbano y con las ventajas de un estilo de vida rural (Alvarado-Alcázar y Jiménez-Barboza, 2012, p. 22).

Entre las pesquisas efectuadas fuera de Costa Rica está el caso de Las Ventillas, barrio marginal de Madrid, España. Sus autores, Ivonne Herrera Pineda y Jorge Ibáñez Gijón (2016), desde un proyecto de investigación de antropología social, exploraron los intercambios comerciales en una zona de bajos recursos. Distinguieron la sociabilidad en trueques informales que buscan el bienestar general de sus vecinos. La investigación reveló un ciclo de sociabilidad-intercambio el

cual se reproduce a través de redes, origina grupos sin exclusión y se intercambian posesiones para la subsistencia llamados dones (Herrera-Pineda y Ibáñez-Gijón, 2016, p. 29). Este término fue formulado por el antropólogo Marcel Mauss en el año 1924 para referirse al *potlatch*, ceremonia de intercambio entre pueblos indígenas norteamericanos de la costa del Océano Pacífico.

La sociabilidad debe ser analizada en un contexto donde se abarque el espacio y el tiempo, afirmó el sociólogo Daniel Roberto Vega Torres (2015) tras percibir el incremento de su estudio en América Latina. Alegó que el análisis de la interacción social desvinculada del entorno local se vuelve un dato descriptivo. Por eso, propuso estudiar la historia de las asociaciones, pues así se aprecia la injerencia del territorio en la fuerza de la relación social. Señaló que el estudio de la sociabilidad es esencial para comprender las estrategias de la interacción social en cualquier nivel. Planteó que su aplicación en el estudio de redes sociales demuestra su potencial uso como herramienta de diagnóstico de las relaciones sociales (Vega-Torres, 2015, p. 9).

El teólogo y sociólogo Pedro Hernández Ornelas (2013), desde una perspectiva fenomenológica, también percibió un cariz relacional en la sociabilidad. La concibió como un intercambio de energía y destacó el papel de la acción social como una vivencia del individuo en función de su pulsión hacia un objeto u otro. Argumentó que la relación social entre personas surge de la comunicación y no de encuentros fortuitos. Implica un proceso de interpretación porque los individuos intercambian mensajes con contenido simbólico, estos son descifrados según la experiencia y el contexto. Así, presentó la sociabilidad como la capacidad humana de construir significados compartidos (Hernández-Ornelas, 2013, p. 61).

En un estudio histórico desarrollado por Sandra Castillo Soto (2010) sobre la organización política popular en el Cordón Industrial Cerrillos-Maipú en Santiago, Chile, se describió cómo la sociabilidad benefició a la gestión comunitaria. La creación en 1972 de una agrupación obrera-campesina autónoma que se congregó para demandar la satisfacción de sus necesidades comunales,

propició un modelo de colaboración comunitaria con un fuerte sentido de pertenencia (Castillo Soto, 2010, p. 116). Sostuvo que los militantes de este grupo, al aprovechar una sociabilidad basada en la solidaridad, fomentaron una participación ciudadana la cual democratizó las estructuras políticas, económicas y sociales en los cordones industriales de Santiago.

Maristella Svampa (2004), con una visión sociológica, analizó la sociabilidad en urbes argentinas como una tendencia a la homogeneidad social. Según la autora, la homogeneidad social es un rasgo de las urbanizaciones privadas de las clases medias y altas en la sociedad contemporánea. Al ser estos fraccionamientos enclaves fortificados, promueven la relaciones sociales entre sus residentes; sin embargo, aclara que la interacción no implica necesariamente la constitución de una comunidad (Svampa, 2004, p. 66). Agregó que la sociabilidad en los enclaves resulta de un nuevo orden societal. Es congruente con un modelo de crecimiento urbano basado en la globalización económica que modifica la morfología urbana cuando implanta nuevos mecanismos de ocupación que fragmentan el espacio. La autora manifestó que, así, se desmantelan las formas colectivas de vida y se estimula una sociabilidad asistida por la endogamia, pues se evita el contacto inter-clase (Svampa, 2004, p. 70).

En alusión a la vinculación social en las megaciudades, la antropóloga social Angela Giglia (2001) definió la sociabilidad como la disposición de los sujetos para relacionarse socialmente. Diferenció la sociabilidad urbana como aquella cuya forma está determinada por la combinación del reconocimiento del otro con la reserva y el distanciamiento social (Giglia, 2001, p. 803). Indicó que en la ciudad, acontece una esfera pública del encuentro de las personas de tipo casual, poco profunda, y regida por normas generales de urbanidad. Concluyó que la sociabilidad urbana en grandes ciudades está en transformación por la fragmentación que generan los espacios privados. No obstante, la necesidad de interacción social sugiere que la sociabilidad continúa siendo un elemento fundamental de la vida urbana.

Para finalizar este apartado, es pertinente incorporar lo formulado por los sociólogos Carlos Cousiño y Eduardo Valenzuela (2000) quienes establecieron que la sociabilidad no es un principio de identidad ni concierne a la noción de comunidad. Con base en un estudio comparado entre Chile y Estados Unidos, expresaron que no está asociada a creencias y valores comunes; sino que es una forma de "enfrentar y resolver la extrañeza" (Cousiño y Valenzuela, 2000, p. 337). Para lograr mantener un vínculo con lo extraño, se apela a la confianza; por lo tanto, se establece una relación basada en la creencia, en la buena voluntad del otro, a pesar de las diferencias o el desconocimiento mutuo. Mencionaron que la sociabilidad es una forma de convivir con la extrañeza sin necesidad de eliminarla.

c. Transformaciones en la Gran Área Metropolitana

Complementariamente, es necesario hacer referencia a informes donde se exponen los cambios que se han ejecutado en la GAM, pues dicha zona ha tenido un patrón de crecimiento urbano disperso y encierra grandes desigualdades sociales. Delimitar estos cambios permite exponer problemáticas urbanas clave como la segregación socioespacial, el desarrollo urbano desbalanceado y la ausencia de espacios públicos y de convivencia.

Los informes del PEN proporcionan información sólida para respaldar este punto de vista. El XXIV Informe del Estado de la Nación (2018) revela un agotamiento de la tierra en algunos sectores de la GAM, como al sur y noroeste de San José y al sur de Heredia (2018, p. 159). En algunas de sus zonas urbanas consolidadas, por intermediación del sector inmobiliario, se han erigido torres de vivienda bajo la modalidad de condominio y ha proliferado la construcción de comercios, restaurantes y hoteles cerca de ellas. En dicho documento se alude a un desarrollo desbalanceado y a la nula participación del Estado en el ordenamiento territorial, además de la falta de políticas públicas para gestionar un uso adecuado del uso del suelo. Esta carencia fue denunciada

un año antes en el XXIII Informe del Estado de la Nación (2017) cuando se informó de las limitaciones para construir un modelo sostenible del uso del suelo (2017, p. 182).

En el XXI Informe del Estado de la Nación (2015) se analizaron los patrones de construcción de espacios habitacionales y se concluyó que son parte de un modelo de dispersión urbana. Estos responden a una forma de exclusión socioeconómica en la GAM, pues se ha notado que la distribución territorial de las casas está dada por su tamaño y valor, con lo cual los asentamientos se separan y la segregación del espacio continúa.

En el X Informe del Estado de la Nación (2004), tras el estudio del espacio residencial, se denunció la segregación en las urbes costarricenses. Se afirmó que es económica y física, pues se separan ricos de pobres y son estos quienes viven aislados, tanto por barreras naturales como por tener un menor acceso a la red vial. En la investigación se midió la desigualdad y se propuso crear espacios públicos de convivencia en las comunidades pobres (2004, p. 126).

Durante quince años (2004-2018) el PEN ha mostrado la gradual segregación en la GAM. El proceso ha estado aparejado a varias situaciones como la densificación poblacional por la edificación de viviendas en torno a núcleos económicamente productivos, la intrusión del sector inmobiliario en el ordenamiento del territorio y una inversión en infraestructura vial que prioriza la remodelación de vías y relega la construcción de espacios públicos de convivencia.

A modo de síntesis

Un balance de los documentos citados muestra el predominio de dos temas:

- Segregación social: la exclusión se refleja en las urbes y tiene distintos aspectos, algunos de ellos revelados en la conformación de un territorio en el cual se distingue el poder adquisitivo o la condición migratoria. Se infiere que las ciudades son construcciones intangibles las cuales responden a una producción diferencial del espacio acorde con la condición socioeconómica

de sus distintos habitantes. Estas personas son valoradas en función de sus bienes y las características que se les atribuyen.

- Sociabilidad: se concibe como una interacción entre sujetos que organiza sus modos de coexistencia. Ocurre dentro de un contexto y es promovida por diferentes actores sociales que coinciden en circunstancias como, por ejemplo, compartir un mismo territorio u obtener un beneficio común. También, al asociarse a un sentido de exposición ante lo ajeno o diferente, las personas recurren a acuerdos de convivencia social como estrategias para tratar con lo desconocido.

Tras la revisión del material recopilado, se advierte la necesidad de incrementar los estudios sobre la sociabilidad dentro y entre complejos residenciales a nivel nacional. La sociabilidad ha sido abordada en la conformación de grupos humanos que comparten un mismo interés o que buscan resolver algún conflicto; no obstante, se encontraron pocas investigaciones cualitativas en Costa Rica que lo analicen como una práctica social en un sector urbano habitacionalmente heterogéneo, que acontece en espacios públicos urbanos.

Cabe mencionar que en diez de los textos consultados, las personas autoras relacionaron la sociabilidad con la distancia social entre los seres humanos. Coincidieron en observar que, según la cercanía o lejanía que perciba un individuo o grupo hacia otro, se construye y consolida un tejido social comunitario. En otras diez investigaciones, se evidenció que el nivel de cohesión social representado en la red social impacta la configuración del espacio físico. La forma de las urbes, en las primeras dos décadas del siglo XXI, también ha sido modelada por sectores empresariales quienes, con sus proyectos inmobiliarios, han fragmentado y segregado el espacio público bajo la mirada permisiva del Estado. Dentro de este marco, se torna pertinente comprender los factores, físicos y sociales, que determinan las formas de sociabilidad para esclarecer la afinidad entre los

habitantes de zonas sujetas a procesos progresivos de urbanización, como los concernientes a los lugares de este estudio.

Por último, las investigaciones consideradas carecieron de un enfoque o apartado historiográfico que contextualizara el contenido. Una interpretación de los hechos o procesos discutidos por las personas autoras, permitiría desentrañar las dinámicas que han modelado la forma urbana, omisión por enmendar para lograr una comprensión integral de los hallazgos.

VI. Marco teórico

Los conceptos que se desarrollan a continuación constituyen una base teórica general la cual guía esta investigación. Sin embargo, es importante indicar que las temáticas tratadas en cada capítulo de este trabajo, por las particularidades que presentan, no pueden ser comprendidas a partir de un solo marco conceptual. Por este motivo, en cada acápite se incorporan fundamentos teóricos para poder interpretar los datos sistematizados desde una perspectiva específica y contextual.

El andamiaje teórico general muestra la relación entre la producción social del espacio y la sociabilidad. En este vínculo, el espacio público no se concibe como un contenedor físico ni un sitio pasivo, sino como un resultado de la interacción humana que produce imaginarios sociales y alberga prácticas cotidianas que los reconceptualiza y transforma. De allí la relevancia de comprender modos de apropiación colectiva los cuales suscitan o erosionan la predisposición de las personas a relacionarse con otras.

a. Una premisa teórica para comprender la relevancia de la sociabilidad: la producción social del espacio

Comprender la morfología urbana como el resultado del quehacer de sus habitantes, conduce a interpretarla según la noción de producción social del espacio creada por el filósofo Henri Lefebvre (2013). Desde una perspectiva marxista, el autor argumentó que el espacio no es algo estático sino un producto dinámico, construido y transformado por relaciones sociales,

económicas y culturales. Estas configuran también la sociedad. Al dar cabida a las diferentes formas de interacción entre los individuos, el espacio muestra su ambivalencia como producto-productor (Lefebvre, 2013, pp. 55-56).

Lefebvre (2013) aseveró que en el espacio se articula lo mental, cultural, social e histórico simultáneamente. Agregó no ser algo dado, sino que se crea y recrea sin una determinación previa (p. 57). Así, se extrae una primera consideración que sustenta la interpretación de los hallazgos de la investigación: concebir el espacio como un ámbito de correlaciones que no responde a una causa única o a un orden lineal que explique su configuración. Consecuentemente, el espacio lo entendió como instrumento de pensamiento, acción, producción, control y dominio. Está sujeto a fuerzas sociales y políticas en pugna por someterlo, lo cual revela su especificidad.

Además, sostuvo que las relaciones sociales, con la llegada del capitalismo, giraron en torno a la reproducción biológica, la reproducción de la fuerza de trabajo y la reproducción de las relaciones sociales de producción. Tales relaciones se mantienen en coexistencia y cohesión mediante representaciones simbólicas; se expresan en ideas, intervenciones y objetos que elaboran los sujetos y se manifiestan en una tríada conceptual: la práctica espacial, las representaciones del espacio y los espacios de representación (Lefebvre, 2013, p. 92).

Los componentes de la tríada fueron explicados así por el autor: la práctica social señala la praxis de una colectividad que la vincula y deja huellas en el espacio tangible que permiten comprender el comportamiento humano (Lefebvre, 2013, p. 92). A este espacio lo llamó percibido porque es descubierto u observado. Las representaciones del espacio apuntan al espacio proyectado intelectualmente por eruditos y lo denominó concebido. El tercer y último ámbito lo nombró espacio vivido y corresponde al espacio de representación que es aprendido por intermediación de imágenes o símbolos (Lefebvre, 2013, pp. 97-98).

Estos componentes establecen una dialéctica entre sí. La representación del espacio (concebido) está impregnado de un saber docto, transformable, que tiene un alcance práctico. El espacio de representación (vivido) se ha forjado a partir de significados instaurados en el imaginario de las personas (Lefebvre, 2013, pp. 100-101). Esta diferencia expone concepciones espaciales instituidas a través del discurso y la acción de los individuos. En los objetos de estudio de esta investigación, se aprecian en diversas maneras de apropiación espacial que constituyen prácticas espaciales que los distinguen entre sí. Por esta razón, es oportuno abordar el espacio percibido porque en él se proyecta la espacialización de las relaciones entre los integrantes de una comunidad y el resultado, material e inmaterial, de su interacción.

Tomando en cuenta lo anterior, se deduce una segunda consideración para el análisis: en la producción social del espacio hay una superposición de vínculos filiales, productivos y de poder. Tales nexos están asociados a los razonamientos, significados y experiencias de individuos cuyo peso en el proceso de conformación espacial confieren singularidad a un territorio. Este es un espacio vital que resulta de la apropiación sobre una superficie por parte de un grupo de seres humanos. Su existencia social depende de relaciones consistentes, con otros sujetos y con el entorno (Morales-Barragán y Jiménez-López, 2018, pp. 15-16). En consecuencia, el espacio, en su calidad de construcción social, necesita incorporar conceptos que faciliten la interpretación de las acciones que la origina, encauza y mantiene.

b. La sociabilidad: un concepto para la exégesis de las relaciones sociales

Las premisas expuestas de Lefebvre se articulan con un segundo concepto por tratar que responde a interrogantes sobre las causas y formas de las relaciones del individuo: la sociabilidad. Esta noción permite estudiar la conformación de los espacios públicos en asentamientos residenciales, lugares cotidianos donde las vinculaciones permean el pensar, sentir y actuar de los seres humanos. Para estudiar la sociabilidad, se escogieron las contribuciones del sociólogo y

filósofo Georg Simmel por la pertinencia de sus reflexiones acerca de la vida urbana que favorecen su comprensión y porque ha constituido un punto de referencia para teorizar sobre la asociación humana. Adicionalmente, se incorporaron los aportes de otros investigadores que la han resemantizado a partir de su aplicación en estudios recientes.

En primera instancia, es necesario definir la socialización para comprender la naturaleza de la sociabilidad. Se recurre a las premisas teóricas de Simmel (2002), quien la concibió como la correspondencia humana que, originada por un interés, provoca la reunión de las personas (p. 102). Procede de la experiencia vivida por el ser humano al enfrentarse a su realidad sociocultural, situación que le conduce a relacionarse con quienes posibilitan el entendimiento y la orientación de su entorno. Al interactuar con sus semejantes, se constituye un grupo porque el sujeto recibe su influencia y ejerce, a la vez, la propia en ellos estableciendo un nexo.

Las relaciones constituidas en un grupo son disímiles, pero interesa una en particular porque muestra la condición sociable del individuo: la sociabilidad. Esta es un modo de socialización continua, voluntaria, basada en la satisfacción de estar con otro. Es un gusto que responde a impulsos humanos o persigue el alcance de ciertos objetivos, pero siempre se manifiesta como un vínculo libre entre las personas que el autor calificó como lúdico (Simmel, 2002, p. 82).

Es preciso indicar que la condición lúdica refiere al juego social establecido para relacionarse, es decir, se alude a una actividad regulada por normas que persiguen una gratificación (Simmel, 2002, p. 90). Lo lúdico, además, apela a una acepción didáctica ligada a una convivencia la cual permite aprender del otro para superar la extrañeza y conocer mejor al semejante pues la sociabilidad ocurre “entre iguales”. Los individuos que sociabilizan han equiparado sus procesos de construcción social y han depuesto sus intereses para pertenecer a un grupo y obtener los beneficios que este dará a sus miembros (Simmel, 2002, p. 91).

Tal significación de la sociabilidad ha sido clave en ámbitos de las ciencias sociales, como la sociología y la antropología pero, así como se expuso, omite su devenir. Por este motivo se requiere enfatizar el abordaje del concepto que se ha desarrollado en la historia. Desde la historia, se ha investigado como un pilar que forja la vida comunitaria, dado que se ha reconocido como la competencia que tiene el ser humano para integrar grupos voluntariamente (Chapman-Quevedo, 2015, p. 2). El historiador Maurice Agulhon ha sido uno de los estudiosos más avezados en el análisis de la sociabilidad como mecanismo de asociación. Con base en sus trabajos historiográficos en comunidades francesas, afirmó que la sociabilidad es parte de la historia humana porque se desarrolla en un espacio a través del tiempo (Agulhon, 2010, p. 33). Planteó que las asociaciones ocurren en un contexto geográfico caracterizado por las interacciones de quienes lo habitan y cambian según las dinámicas dictadas por la convivencia social.

Agregó que es necesaria una mirada integral, la cual sobrepase las "pequeñas historias" (Agulhon, 2010, pp. 39-40), para trascender una visión fragmentada de los procesos de congregación y exponer las ideas que las propician y regulan. Su enfoque contextualizado de las agrupaciones es útil para entender el tejido social de las comunidades incluidas en el presente estudio. De este modo es posible aprehender las formas en que los miembros de un asentamiento se han relacionado, sus costumbres y sus espacios de encuentro.

Los historiadores Jordi Canal (2003) y Jean Louis Guereña (2003) continuaron con esta orientación. Canal escribió que investigar la sociabilidad conduce a repensar temas que conllevan a una reconstrucción histórica, compleja y global, la cual supere la revisión de información puntual (2003, p. 14). Guereña coincide con esa acepción cuando asevera que la sociabilidad, como categoría histórica, se ha transformado de una noción limitada a otra que incluye "los aspectos más formalizados (la vida asociativa) y los menos estructurados de la vida cotidiana" (2003, p. 412). Esta conceptualización amplía su aplicabilidad a campos donde se puede examinar el término como

la aptitud del ser humano para relacionarse y agruparse, y como una expresión de la vida colectiva (Guereña, 2003, p. 413).

Los aportes citados de las personas autoras permiten apreciar que la sociabilidad es un concepto útil para explorar actividades gregarias permanentes. Se advierte que involucra los procesos de intersubjetivación, los cuales ocurren diariamente en los círculos más entrañables del individuo. En este sentido, la sociabilidad ya no se concibe solo como una práctica devenida que sucede en un sitio, bajo circunstancias predeterminadas. Se piensa también como una vinculación emergida de la cotidianidad humana donde se transmiten creencias que le permiten al sujeto interpretar y dar un orden a su entorno.

El abordaje de la sociabilidad se ha centrado en comunidades con interacciones tradicionales. En relaciones basadas en lazos familiares, laborales o comunitarios antiguos no correspondientes con nuevas formas de interacción social presentes en la actualidad. La historiadora María del Mar Larraza Micheltorena (2002), se posiciona en un marco espacio-temporal que permite comprender nuevas relaciones marcadas por la diversidad y la fragmentación de la sociedad. Afín a las premisas teóricas de Agulhon sobre el asociacionismo, estudió su transformación en España durante los siglos XIX y XX y lo destacó como un indicador del cambio de prácticas culturales (Larraza- Micheltorena, 2002, p. 453).

La autora encontró que luego del período posfranquista entre 1975 y 1982, hubo una multiplicidad de las maneras de asociación ligadas al ocio difíciles de seguir y clasificar. Introdujo una noción para su estudio, la sociabilidad difusa o informal. La definió como la reunión surgida de manera espontánea y flexible en espacios públicos, sin estar sometida a normas o estructuras sociales predefinidas (Larraza- Micheltorena, 2002, p. 454). En su formulación plantea un giro en la comprensión de la sociabilidad: ella pone de manifiesto la presencia de formas de reunión en las cuales sus integrantes, a pesar de que no comparten los mismos referentes culturales de origen, se

relacionan en sitios que emergen como nuevos espacios de vinculación. Esta situación es cada vez más común en contextos urbanos contemporáneos.

La aproximación al concepto de sociabilidad a través de las contribuciones de las personas autoras, responde a la necesidad de interpretar las dinámicas de interacción social que se desarrollan en espacios cotidianos. Ellas coinciden en no concebir la sociabilidad como un acto simple de encontrarse, sino como un proceso complejo de relaciones, transmisión de valores y creación del sentido de pertenencia. Por consiguiente, su aporte a la presente investigación consiste en ayudar a comprender cómo y por qué las personas interactúan entre sí. Al incorporar una perspectiva historiográfica, es posible advertir las causas que promueven la sociabilidad en determinadas comunidades y su capacidad para adaptarse a cambios sociales y culturales.

c. El espacio público: un ámbito para investigar la sociabilidad

De lo expuesto anteriormente se colige que la sociabilidad es relacional. Esta es una característica fundamental de procesos intersubjetivos los cuales acontecen en un lugar donde la persona, al tratar con el entorno y sus semejantes, elabora su universo interno. De allí que el espacio público adquiere un papel importante y es preciso conceptualizarlo, pues acoge fuerzas psicológicas que forjan un sentido de lugar, es decir, estas instituyen una clara identificación de un sitio que guarda un significado.

Para definir qué es un espacio público desde una perspectiva relacional, se parte de la tesis de Manuel Delgado (2011), antropólogo dedicado a estudiar las dinámicas urbanas. Desde un enfoque político, este autor lo consideró como el sitio donde se han reproducido entelequias que dominan la razón y la acción humana, de manera tal que se proyectan como la realidad (2011, p. 38). Sostuvo que el espacio público ha estado controlado por una clase dominante y ha enmascarado la desigualdad. Para revertir esta situación, indicó que el sitio debe ser transformado en “cosa sensible” a través de una apropiación en la cual se garantice la libertad a sus usuarios. En

esta transformación debe prevalecer el respeto de sus derechos para garantizar la producción de iniciativas, juicios e ideas (Delgado, 2011, p. 40).

La apropiación que planteó es un acto colectivo. Está basado en intercambios y acuerdos entre individuos quienes, a pesar de tener distintas procedencias, provisionalmente se convierten en semejantes cuando reconocen y asumen pautas de comportamiento que les permiten conducirse en entornos urbanos (Delgado, 2011, p. 51). De esta proposición se infiere que el espacio público es reconocible por su utilidad. Además, constituye un sitio de enunciación fundamental en la vida política y en la convivencia de los sujetos, por la calidad de los vínculos sociales que admite y fomenta.

Entonces, en esta investigación se aborda una sociabilidad acontecida en lo público, en espacios de encuentro. La sociabilidad está relacionada con todas aquellas prácticas sociales e incitaciones que reúnen y crean redes entre los residentes de distintos tipos de asentamiento. La interacción observada es esa que contempla acuerdos vecinales, formales e informales, que regentan su convivencia y procuran su bienestar; se analizan aquellos actos creadores de lazos comunitarios para obtener beneficios y satisfacer una o varias necesidades en común.

d. Imaginario social y prácticas espaciales cotidianas: nociones para explicar el porqué y el cómo de la sociabilidad

Complementariamente con el estudio de los espacios públicos de sociabilidad, es importante preguntar: ¿qué motiva a las personas a asociarse o, en su defecto, a desligarse? y, ¿de dónde proceden las afinidades, intenciones o intereses que fomentan la sociabilidad? Estas interrogantes hallan solución en los planteamientos teóricos del intelectual Cornelius Castoriadis (2003) quien, a partir de un análisis filosófico, al cuestionarse sobre el elemento que une a la sociedad, introdujo su disertación sobre el imaginario social. Noción referida al acto de crear significaciones que permean y organizan la sociedad.

La sociabilidad, como acto relacional, genera tejidos particulares como la urdimbre que Castoriadis (1975) denominó institución. Acuñó el término para describir una red figurada la cual es producto de la acción del ser humano. En este tejido interviene el simbolismo como un sistema de significantes que se elabora a partir de otros símbolos precedentes y está en constante reformulación, dinámica con la cual las relaciones son siempre instituidas (Castoriadis, 1975, p. 209).

El simbolismo se sustenta en lo natural e histórico e involucra significantes que intervienen repentinamente (Castoriadis, 1975, p. 217). El autor manifestó que las valoraciones proyectadas mediante las imágenes están disponibles en el entorno inmediato y cotidiano del individuo (lo natural), son sucesivas (lo histórico) e imprevisibles. Con esta aseveración, explicó la construcción de significados alusiva a la capacidad constante de la persona para discernir el significado, el significante y su vínculo, de modo que permanezcan en una interacción firme y flexible (1975, p. 221). Acción que influye en lo instituido (el sentido colectivo) y en las instituciones (la expresión del quehacer humano).

Ahora bien: ¿cómo se instaura este simbolismo en el espacio? La respuesta se encuentra al examinar las prácticas espaciales cotidianas, término formulado por Alicia Lindón (2019) para referirse a las actividades que ejecuta el ser humano para encontrar un significado y que ocurren regularmente en un lugar. A diferencia de Henri Lefebvre, quien también indagó sobre las prácticas espaciales pero desde una perspectiva vinculada con la organización de la sociedad, Lindón (2019) se ha enfocado en la construcción del territorio donde intervienen la experiencia cotidiana y la subjetividad (p. 32).

A partir de una trayectoria en investigaciones donde combina sus conocimientos en geografía, estudios urbanos y sociología; la autora explicó que las personas en la praxis establecen significados de dos maneras. Una cuando asocia un sitio con unas prácticas específicas y otra

cuando, en el ejercicio de estas prácticas, los seres humanos otorgan un significado al sitio que las acoge (Lindón, 2019, p. 33). En ambos casos, la práctica espacial cotidiana responde a imaginarios. No obstante, a diferencia de estos que pueden proceder de experiencias habituales pero lejanas en espacio y tiempo; aquella es un ejercicio del espacio vivido el cual involucra procesos intersubjetivos en donde la afectividad, entendida como la capacidad de afectar y ser afectado, tiene un rol importante (Lindón, 2019, p. 34).

De los aportes de esta autora se deduce que las prácticas espaciales cotidianas son actos que producen, reproducen y transforman imaginarios sociales. Facultan la instauración de nuevos significantes como resultado de la vinculación del ser humano con sus semejantes y con el espacio circundante. En esta interacción emergen percepciones, sensaciones y recuerdos que condicionan la afectividad y, por lo tanto, influyen los actos gregarios como la sociabilidad. Tomando en cuenta esta mirada, es posible explorar cómo las personas residentes de los conjuntos habitacionales de esta investigación elaboran significados y establecen vínculos con su entorno.

e. Un balance de los conceptos tratados

Los conceptos referenciados exponen un vínculo entre individuos y espacio, donde la organización de un lugar refleja sus dinámicas sociales. Por esta razón, el espacio no se interpreta como una estructura física, se piensa como un producto social desarrollado y transformado por la interacción de los sujetos entre sí y con el entorno. De este modo, se constituye como un ámbito de correlaciones sociales, económicas y culturales. En las relaciones las personas reflexionan, experimentan, producen y transmiten ideas que dirigen sus acciones. Lo hacen en escenarios políticos visibles como los espacios públicos. Allí, mediante prácticas cotidianas, se forjan como sujetos y procuran las condiciones que les garanticen su reproducción social.

Cada una de las nociones incluidas en este marco teórico facilita entender el entramado conceptual previamente expuesto. La producción social del espacio permite comprender el espacio

como un producto dinámico, el cual resulta de los vínculos sociales de las personas en distintos ámbitos. No es un escenario pasivo, se elabora y reconfigura por la conducta humana pues alberga significados, percepciones y experiencias. La sociabilidad influye en cómo se produce y vive el espacio. Su abordaje a partir proposiciones teóricas de la sociología y de la historia, es entendida como la capacidad humana de establecer nexos y formar grupos dentro de un contexto particular. Propicia cambios sociales porque, mediante la interacción, se producen nuevos significados los cuales transforman, además, las relaciones que configuran la morfología espacial.

Lo anterior se manifiesta en el espacio público, pues allí se construye la vida en sociedad. Es un escenario político que territorializa luchas por el poder y donde se toman decisiones colectivas. Cumple un papel importante como lugar de enunciación porque admite la expresión, reformulación e instauración de las representaciones simbólicas que definen cómo las personas perciben el mundo. El conjunto de estas representaciones son los imaginarios sociales que guían, también, los actos de los sujetos individual y grupalmente. Entre estos se incluye cómo conceptualizan y usan los diferentes espacios sociales, así como las causas que originan la congregación o segregación de los seres humanos.

Las acciones que se efectúan en el espacio están vinculadas a experiencias y emociones. Son parte de la dimensión afectiva contenida en los hábitos que se revelan en las prácticas espaciales cotidianas. Estas influyen en la construcción simbólica de los espacios, afectan sus formas de apropiación, repercuten en los niveles de apego socioterritorial e intervienen en la cohesión social de los individuos. De esta manera se colige que los espacios, además de dinámicos, no son neutros, revelan rutinas que forjan un sentido de pertenencia a un grupo social.

Es importante acotar que las perspectivas epistémicas seleccionadas son diversas porque son congruentes con el carácter interdisciplinario de la investigación. La búsqueda de referentes conceptuales estuvo abocada a construir un cuerpo teórico sustentado en el binomio compuesto por

la sociabilidad y el espacio. El objetivo fue establecer puntos de encuentro con premisas provenientes de distintas disciplinas, pero consonantes entre sí, para facilitar la interpretación de objetos de estudio complejos y mutables.

VII. Metodología

Se desarrolla una investigación cualitativa para lograr una interpretación integral de la configuración social del espacio urbano. Este incluye a los conjuntos habitacionales señalados en la definición del problema que origina la presente tesis. También, se estudian bases de datos cuantitativas para dimensionar patrones y tendencias de crecimiento urbano los cuales se derivan de diversas actividades humanas. Para comprender la complejidad que esas acciones entrañan en las relaciones sociales, se usa un método y técnicas para explorar aspectos subjetivos y simbólicos de la experiencia humana que modelan el entorno construido.

En este apartado se muestra la generalidad de la estrategia metodológica. El corpus documental, el contenido de entrevistas y los hallazgos de las observaciones no participantes hechas en las giras se exponen con mayor detalle al inicio de cada capítulo, según la temática correspondiente. A lo largo del estudio se emplea el método hermeneútico para interpretar dinámicas sociales desde diferentes escalas, así como significados atribuidos a lugares y actos cotidianos de personas que subyacen en las distintas manifestaciones de apropiación espacial. Según los alcances de los objetivos específicos y la naturaleza de las fuentes de información atinentes, se definen distintas técnicas para la recolección de datos (véase tabla 3).

Tabla 3

Cuadro de concordancia

Objetivo general	Preguntas de investigación	Objetivos específicos	Aproximación teórica específica	Método de análisis/fuente	Categoría de análisis
Analizar las prácticas de sociabilidad en los espacios públicos de tres conjuntos habitacionales urbanos: los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana, durante el período 1980-2023, para la comprensión de formas socialización en lugares diferenciados por la tenencia de títulos de propiedad.	¿Cuáles factores políticos y socioeconómicos han influido en la producción social del espacio de las urbes costarricenses?	Explicar el contexto histórico de Costa Rica para la comprensión de los acontecimientos que influyeron en la producción social del espacio en sus urbes.	Neoliberalismo como proyecto social y económico	Hermeneútico/ Revisión documental	Producción social del espacio
	¿Cuáles factores políticos y socioeconómicos han influido en la producción de vivienda en el Área Metropolitana de Heredia y en la conformación de los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana?	Examinar políticas públicas y las narrativas históricas que han determinado la producción de vivienda en el Área Metropolitana de Heredia y los procesos de conformación de los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana.	Capitalismo financiero Geografía crítica	Hermeneútico/ Revisión documental	Producción diferencial de la vivienda
	¿Cuáles imaginarios sociales del espacio público existen y cómo se relacionan con prácticas de sociabilidad en residentes de los asentamientos autogestionados Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana?	Analizar los imaginarios sociales del espacio público y su relación con prácticas de sociabilidad en residentes de los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana para el entendimiento de sus formas de apropiación espacial.	Vida urbana Urbanismo difuso Espacio público inclusivo	Hermeneútico/ Revisión documental Entrevista	Apropiación territorial
	¿Cuáles prácticas de sociabilidad ocurren en los espacios públicos de los conjuntos habitacionales seleccionados?	Interpretar prácticas de sociabilidad en los espacios públicos para la comparación de sus formas de cohesión comunitaria en los conjuntos habitacionales seleccionados.	Prácticas cotidianas	Hermeneútico/ Revisión documental Entrevista	Cohesión Desigualdad
	¿Cuáles formas de integración y segregación se observan en las prácticas de sociabilidad en espacios públicos de los conjuntos habitacionales seleccionados?	Identificar formas de segregación espacial en relación con prácticas de sociabilidad en los espacios públicos de los asentamientos seleccionados para la exposición de sus desigualdades sociales.			

Nota. Elaboración propia.

Para desarrollar los objetivos específicos 1 y 2 se recurre principalmente a la revisión de varios tipos de fuentes documentales. Se examinan fuentes primarias como bases de datos censales y de un gremio profesional, mapas censales y satelitales, fotografías aéreas, anuncios publicitarios, redes sociales, leyes, páginas de internet de instituciones públicas y de empresas privadas. Se consultan fuentes secundarias como artículos científicos y libros sobre aspectos históricos, sociológicos, económicos y geográficos de Costa Rica en el siglo XX. Se estudia un acervo que contiene memorias institucionales; planes reguladores, planes de desarrollo humano, actas e informes técnicos municipales. Se usan, también, fotografías y notas de campo hechas por la sustentante en una gira organizada a Cuenca Norte y Cuenca Sur en el mes de febrero de 2020.

Los tres objetivos restantes se abordan mediante una combinación de fuentes primarias documentales y orales. Se leen el reglamento del condominio, artículos de periódico, redes sociales y páginas de internet de grupos comunitarios, empresas inmobiliarias y organizaciones no gubernamentales (oenegés); adicionalmente, se analizan fotografías y notas de campo obtenidas durante visitas a campo efectuadas entre 2020 y 2023 en todas las comunidades. Se entrevista a 22 personas colaboradoras quienes habitan en los asentamientos, a una que residió en la urbanización cuando se fundó, otra que ha investigado la percepción espacial en los asentamientos autogestionados y la última quien, en estas localidades, ha ejercido un liderazgo comunitario desde hace una década.

A nivel general, para clasificar, estudiar y resguardar la información se utilizan aplicaciones, programas y servidores de internet (*Google Drive*). En este espacio de almacenamiento se alojan los datos más relevantes y pertinentes en una bitácora electrónica. La información documental se trabaja en formato digital mediante el gestor de referencias *Zotero,* donde se clasifica por capítulo. A nivel específico, en cada capítulo se explica el procesamiento

de los datos. Este se hace según los objetivos específicos y se extrae la información relacionada con sus categorías de análisis. Tras la recopilación y categorización de los datos, los cuantitativos se registran en gráficos mediante el programa *Excel* y los cualitativos en tablas resumen y diagramas conceptuales elaborados con los programas *Word* y *PowerPoint,* respectivamente.

Las fotografías y mapas son digitales y se organizan temáticamente en carpetas de la bitácora electrónica. Se crea una carpeta general para incluir las fotografías aéreas y los mapas satelitales del área de estudio, esta tiene una subcarpeta con fotografías aéreas y mapas que se construyeron a partir de imágenes georreferenciadas a través del software *QGIS.* Las fotos de vida cotidiana y de espacios públicos se colocan en carpetas diferenciadas por los nombres de los asentamientos.

Las entrevistas se graban en un dispositivo móvil a través de una aplicación diseñada para guardar archivos de voz. Las grabaciones se disponen en una subcarpeta incluida en las carpetas con los nombres de los conjuntos habitacionales y al archivo de la intervención de cada persona interlocutora se le asigna un código. En las mismas carpetas se coloca otra subcarpeta con las transcripciones de las grabaciones, hechas en un documento en formato *Word* que tiene la función transcribir del programa y la digitación directa del audio. En el mismo espacio se coloca un archivo en formato *Excel* con el contenido de la transcripción desagregado, según las respuestas a las preguntas del cuestionario de la entrevista. Los datos cualitativos se reúnen en mapas de red elaborados con el programa *Atlas.ti* y en lienzos de propuestas de valor diseñados en *PowerPoint;* en tanto que los datos cuantitativos se digitan en hojas de *Excel* y se resumen en gráficos radiales (véase tabla 4).

Tabla 4

Fuentes de la investigación y formas de sistematización

Objetivo	Capítulo	Tipo de fuente	Sistematización
1	**I**	▪ Fuentes secundarias sobre la transformación económica de Costa Rica en las décadas de 1960, 1970, y 1980 ▪ Bases de datos censales de 1973, 1984, 2000, 2011 y 2020 ▪ Leyes y decretos promulgados entre 1981 y 1996 ▪ Memorias institucionales (MOPT, MEIC, MIVAH y MIDEPLAN) publicadas entre 1990 y 2002 ▪ Imágenes satelitales del Sistema Nacional de Coordinación de Información Territorial ▪ Registros comerciales de actividades y sectores productivos (1980-2020) ▪ Bases de datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos ▪ Mapas de zonas homogéneas establecidas por el Ministerio de Hacienda de los cantones central de Heredia y San Pablo ▪ Mapas de uso de suelo del AMH	▪ Fotografías aéreas georreferenciadas ▪ Mapas georreferenciados ▪ Tablas resumen ▪ Gráficos ▪ Diagramas
2	**II**	▪ Archivos de la Municipalidad de San Pablo y de la Municipalidad de Heredia ▪ Página de Facebook y anuncios publicitarios del desarrollador inmobiliario Fomento Urbano S. A. ▪ Medios digitales El Financiero, La Revista Empresarial, La Nación, Al Día. ▪ Cartografía censal de los cantones de Heredia y San Pablo de los años 1973, 1984, 2000 y 2011 ▪ Memorias institucionales del MOPT (1984 y 1998) ▪ Fotografías aéreas del IGN tomadas entre 1970 y 2023 ▪ Plan de Desarrollo Humano para la Municipalidad de Heredia 2012-2022 ▪ Propuesta de Plan Regulador para el cantón de Heredia ▪ Plan Regulador del cantón de San Pablo ▪ Plan de Desarrollo Humano para la Municipalidad de San Pablo 2011-2021 ▪ Memorias institucionales del INVU (1954, 1973, 1974 y 1975) ▪ Fotografías y notas de gira efectuada en febrero de 2020 a Cuenca Norte y Cuenca Sur ▪ Informes sobre el desarrollo de Guararí	▪ Fotografías aéreas georreferenciadas ▪ Tablas resumen
3	**III**	▪ Entrevista a nueve personas colaboradoras y residentes de la Urbanización Miraflores ▪ Entrevista a dos personas colaboradoras y residentes del Condominio Interamericana ▪ Entrevista a 11 personas colaboradoras y residentes de Cuenca Norte y Cuenca Sur	▪ Tablas resumen ▪ Gráficos ▪ Mapas de redes ▪ Lienzos de propuesta de valor ▪ Diagramas ▪ Fotografías aéreas georreferenciadas

		▪ Entrevista a una persona colaboradora, habitante original y líder comunal de la Urbanización Miraflores que se desplazó a vivir otro barrio ▪ Entrevista a una persona colaboradora que ha investigado sobre la percepción del espacio en Cuencas, Guararí ▪ Entrevista a una persona colaboradora, líder comunal de Guararí que trabaja en las Cuencas ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas a Cuenca Norte y Cuenca Sur. Fechas: febrero 2020; setiembre, noviembre y diciembre de 2022; marzo 2023 ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas al Condominio Interamericana. Fecha: agosto 2022 ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas a la Urbanización Miraflores. Fechas: agosto y diciembre 2022; febrero y marzo 2023 ▪ Página de Facebook de grupos organizados de la Urbanización Miraflores ▪ Notas de prensa sobre los asentamientos del estudio ▪ Reglamento del Condominio Interamericana ▪ Informe del Comité Municipal de Emergencias del cantón de Heredia	
4 **5**	**IV**	▪ Entrevista a nueve personas colaboradoras y residentes de la Urbanización Miraflores ▪ Entrevista a dos personas colaboradoras y residentes del Condominio Interamericana ▪ Entrevista a 11 personas colaboradoras y residentes de Cuenca Norte y Cuenca Sur ▪ Página de Facebook de grupos organizados de la Urbanización Miraflores ▪ Fotografías de agentes de bienes raíces y proveedores del Condominio Interamericana ▪ Páginas en internet de oenegés que han desarrollados proyectos comunitarios en las Cuencas ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas a Cuenca Norte y Cuenca Sur. Fechas: febrero 2020; setiembre, noviembre y diciembre de 2022; marzo 2023 ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas al Condominio Interamericana. Fecha: agosto 2022 ▪ Fotografías y notas de giras efectuadas a la Urbanización Miraflores. Fechas: agosto y diciembre 2022; febrero y marzo 2023	▪ Tablas ▪ Gráficos radiales ▪ Mapas de redes

Nota. Elaboración propia.

Los datos documentales atinentes a los objetivos se extraen de las carpetas electrónicas y se registran en una bitácora física para analizarlos. Se eligen según la calidad y relevancia del contenido de los textos para lo cual, al revisarlos, se responde a las preguntas: ¿la fuente es

confiable, su autoría está legitimada institucionalmente o por pares?, ¿la información del documento es pertinente y relevante para alcanzar el objetivo específico en estudio? Tras obtener las respuestas afirmativas, los insumos se registran cronológicamente en un período que inicia en la década de 1970 y culmina en el año 2023. Luego, la información cuantitativa se resume en tablas y gráficos, mientras que la cualitativa se ordena en mapas mentales y temáticos.

Los datos procedentes de fuentes orales se obtienen mediante entrevistas semiestructuradas aplicadas a residentes y a personas vinculadas a los asentamientos (véanse Anexo 1.1 y Anexo 1.2). El criterio de selección para los residentes es tener diez años de vivir en los asentamientos, período mínimo establecido que permite forjar un nexo con el territorio. Para las personas vinculadas a los asentamientos (quienes no viven allí pero conocen la comunidad) es haber participado en proyectos comunitarios en las localidades Cuenca Norte, Cuenca Sur, el Condominio Interamericana y la Urbanización Miraflores. Se usa como guía un cuestionario con preguntas mayoritariamente abiertas y la interlocución se efectúa de forma presencial, en el asentamiento donde vive la persona entrevistada, una vez leído y aprobado con rúbrica el consentimiento informado.

El grupo de personas colaboradoras se define con la técnica bola de nieve. Esta fue muy útil para alcanzar la participación de nueve habitantes en la urbanización y 11 pobladores en los asentamientos autogestionados; caso contrario a lo acontecido en el condominio. En este fraccionamiento, a pesar de múltiples mensajes enviados a residentes recomendados en el lugar, no hubo anuencia a colaborar y no se superó la cantidad de dos participantes. Para conseguir parte de la información requerida, se visitan páginas de Facebook y sitios de internet de agentes inmobiliarios que venden o alquilan casas en el lugar. Ellos, con fines comerciales, publicitan los beneficios de vivir en comunidades cerradas y contribuyen, así, a elaborar un imaginario social del condominio. Se eligen de acuerdo con dos criterios: fecha de publicación y características del

fraccionamiento. Con respecto al primero, se buscan y seleccionan los anuncios más recientes; sobre el segundo se revisa que el argumento de venta aludiera a amenidades, servicios y cualidades arquitectónicas del conjunto.

La información se analiza con base en categorías que están relacionadas con los conceptos de producción social del espacio, imaginarios sociales y prácticas cotidianas. Estos permiten operacionalizar las nociones centrales de sociabilidad y espacio público. La producción social del espacio se subdivide en producción social y producción diferencial de la vivienda. El primero alude a las formas en que las personas, grupos e instituciones, elaboran una realidad mediante la interacción social y su vinculación con el entorno. El segundo se refiere a la forma desigual de construcción, distribución y acceso habitacional.

Los imaginarios definen un derrotero que orienta las interacciones sociales porque, con ellos, el sujeto aprehende el mundo que le rodea y actúa en consecuencia con su comprensión. Se derivan de actos de interlocución ocurridos en lo público, como la sociabilidad. Esta alienta la creación de un apego socioterritorial en las personas, razón por la cual se define como categoría de análisis la apropiación territorial. Esta noción involucra actos colectivos por medio de los cuales los individuos asignan significados a los lugares y establecen vínculos con el espacio.

Las prácticas cotidianas fortalecen o debilitan el tejido social. Para advertir su impacto en las redes comunitarias se usan las categorías cohesión y desigualdad. La cohesión se refiere a los mecanismos establecidos por las personas para integrarse y propiciar un sentido de comunidad. La desigualdad trata de las disparidades en condiciones como infraestructura urbana, accesibilidad y servicios públicos que limitan las oportunidades de interacción y dificultan la construcción de nexos comunitarios.

Los descriptores de cada categoría se formulan según los postulados incluidos en el marco teórico. Se revisan los textos de las personas autoras referentes y se identifican ideas claves que facultan el desarrollo de los objetivos de la investigación. Luego, las ideas se agrupan en categorías las cuales representan diferentes dimensiones de los conceptos centrales de sociabilidad y espacio público. Para alcanzar una compresión más profunda de las categorías, se definen descriptores que permiten desglosarlas y caracterizarlas. La definición se elabora al tomar en consideración palabras claves y conceptos que describen de modo más preciso a las categorías (véase tabla 5).

Tabla 5

Sistema categorial

Objetivo	Conceptos		Categorías	Descriptores
1	**Sociabilidad y espacio público**	Producción social del espacio	Producción social	▪ Políticas públicas nacionales ▪ Transformación del estado ▪ Transformación urbana ▪ Cambios demográficos
2			Producción diferencial de la vivienda	▪ Políticas públicas municipales ▪ Infraestructura y equipamiento urbanos ▪ Tipologías habitacionales
3		Imaginarios sociales	Apropiación territorial	▪ Representación social ▪ Estigma ▪ Discurso ▪ Movilidad ▪ Anclajes
4		Prácticas cotidianas	Cohesión	▪ Acuerdos ▪ Formas de organización ▪ Actividades gregarias ▪ Administración del territorio barrial ▪ Construcción del lugar ▪ Apropiación del lugar
5			Desigualdad	▪ Confort ▪ Servicios esenciales ▪ Servicios básicos ▪ Normas de ordenamiento ▪ Barreras ▪ Costumbres

Nota. Elaboración propia.

A modo de recapitulación, se presenta una síntesis del diseño teórico-metodológico. Su finalidad es triangular teorías, fuentes y métodos mediante el análisis de documentos desde una escala general (leyes, mapas y planes) hasta una más particular como la experiencia vivida (entrevistas). Esta combinación ayuda a interpretar la relación entre las dinámicas socioeconómicas y las prácticas cotidianas, además de comprender su impacto en el territorio (véase tabla 6).

Tabla 6

Síntesis del diseño teórico-metodológico

	Capítulo 1	Capítulo 2	Capítulo 3	Capítulo 4
Enfoque teórico	Neoliberalismo como proyecto político y económico extraterritorial (David Harvey).	Geografía Crítica: estado corporativo y estado incorporado (David Harvey). Economía y vivienda en capitalismo (Manuel Aalbers y Brett Christophers). Agente social (Pierre Bourdieu).	Vida urbana, trialéctica del espacio (Henri Lefebvre). Imaginarios sociales (Cornelius Castoriadis). Atributos de espacios públicos, Urbanismo difuso (Jordi Borja y Zaida Muxí).	Lo cotidiano como ámbito de relaciones, temporalidad y espacialidad (Rossana Reguillo y Alicia Lindón). Conceptos de Cohesión y Desigualdad para operacionalizar el análisis.
Categoría de análisis	Producción social del espacio	Producción diferencial de la vivienda	Apropiación territorial	Cohesión y desigualdad
Método	Hermeneútico	Hermeneútico	Hermeneútico	Hermeneútico
Fuentes	Libros y artículos científicos; datos censales (INEC); leyes y decretos (SCIJ). Memorias institucionales (MOPT, MEIC, MIVAH y MIDEPLAN); mapas de uso de suelo (UNA y MH); imágenes satelitales (SNIT); registros comerciales y bases de datos (CFIA).	Archivos y planes municipales (San Pablo y Heredia); página de Facebook y publicidad de Fomento Urbano S.A.; cartografía censal (INEC). Acervos institucionales (MOPT, MIVAH, INVU); medios digitales de prensa, imágenes satelitales y fotos del IGN; sitios web inmobiliarios y legales; fotografías y notas de campo.	Entrevistas a 22 residentes y a 3 personas colaboradoras externas. Reglamento de condominio y plan preventivo de emergencia; fotos y notas de campo. Imágenes satelitales; notas de prensa; página de Facebook (ADI Miraflores) y sitios web de inmobiliarias.	Entrevistas a 22 residentes; información de sitios electrónicos de bienes raíces y oenegés. Noticias e imágenes de internet; página de Facebook (ADI Miraflores) fotos y notas de campo.
Recolección de datos	Revisión documental y cartográfica. Alojamiento de datos en bitácora electrónica. Clasificación en coyuntura histórica, transformación estatal, demografía, morfología residencial. Organización cronológica.	Revisión documental y cartográfica. Anotaciones de visitas de campo. Alojamiento de datos en bitácora electrónica. Clasificación en corpus teórico, agentes sociales y producción diferencial de la vivienda.	Revisión documental y cartográfica. Anotaciones de visitas de campo. Cuestionario con preguntas cerradas (datos personales) y abiertas (imaginarios sociales, prácticas cotidianas). Técnica de bola de nieve para contactar residentes. Alojamiento de datos en bitácora electrónica.	Revisión documental. Anotaciones de visitas de campo. Cuestionario con preguntas cerradas (datos personales) y abiertas (imaginarios sociales, prácticas cotidianas). Técnica de bola de nieve para contactar residentes. Alojamiento de datos en bitácora electrónica.
Análisis de datos	Síntesis y organización en tablas resumen, diagramas y gráficos. Cartografiado a través de *QGIS* e interpretación de textos.	Síntesis y organización en tablas resumen y fotos georreferenciadas. Uso de *QGIS* para plasmar datos e interpretación de textos.	Extracción de citas por código. Representación en mapas de red. Organización en tablas resumen, gráficos, diagramas y fotos georreferenciadas. Análisis cualitativo con *Atlas.ti* para codificar testimonios. Uso del Lienzo de Propuesta de Valor (adaptado) para sintetizar datos. Interpretación de texto y entrevistas.	Extracción de citas por código y clasificación de menciones en "altas" y "bajas" frecuencias. Representación en mapas de red. Organización en gráficos radiales, tablas y cuadros resumen por asentamiento. Análisis cualitativo con *Atlas.ti* para codificar testimonios. Interpretación de texto y entrevistas.

Nota. Elaboración propia.

Esta propuesta metodológica integra métodos cualitativos y cuantitativos para ofrecer una visión holística sobre el impacto de las transformaciones territoriales en la sociabilidad de las personas en conjuntos habitacionales. La revisión de fuentes documentales, efectuada desde una perspectiva historiográfica, permite rastrear y explicar las causas y consecuencias generadas por los cambios en la morfología urbana. Complementariamente, la indagación acerca de los significados que las personas conceden a lugares y prácticas cotidianas revela los aspectos subjetivos y simbólicos que intervienen en la construcción del espacio social. De esta manera, se establece una relación entre el espacio, la sociedad y la cultura que se atiende al examinar los resultados empíricos con base en los conceptos citados en el marco teórico y en segmentos capitulares donde se contextualiza la discusión de los hallazgos.

CAPÍTULO I

La transformación del Área Metropolitana de Heredia (1980-2023). El impacto del neoliberalismo en la morfología urbana

En este capítulo se contextualiza la conformación del Área Metropolitana de Heredia (AMH) entre 1980 y 2023, zona que abarca los asentamientos en esta investigación. A pesar de que investigación se delimita temporalmente entre esos años, se incluyen hechos que tuvieron su origen fuera de este período. Tales acontecimientos corresponden a procesos políticos y económicos que empezaron a discurrir en la década de 1970 y han continuado su desarrollo hasta la segunda década del siglo XXI. A partir de una interpretación general del entorno histórico, con especial atención al análisis del desempeño de Costa Rica en el mercado internacional y sus implicaciones urbanas, se explica la forma actual del AMH. Para ello se exponen los acontecimientos políticos y económicos que provocaron la transformación del Estado costarricense, su repercusión en la morfología de ciudades en la GAM y en el ordenamiento territorial del AMH. Así, el apartado se divide en cuatro segmentos:

- **El neoliberalismo en Costa Rica.** Se expone la definición de neoliberalismo como proyecto político y económico. Se enfatiza en su adopción por grupos hegemónicos locales y su consecuente efecto en la morfología urbana del cantón de Heredia (CH), con especial atención a los espacios que integran el AMH.
- **Las transformaciones en el sector público: la impronta neoliberal**. Se presenta el concepto de neoliberalización y su puesta en práctica mediante cambios aplicados al marco jurídico nacional que modificaron el sistema institucional del Estado costarricense. Esta transformación permitió el desarrollo de políticas económicas para establecer las condiciones para la construcción de las distintas tipologías de proyectos de vivienda analizados en este trabajo.

- **Los dispositivos del urbanismo neoliberal.** Se muestra el efecto en la urbe de la neoliberalización a través de la construcción de zonas francas en la GAM y el desarrollo inmobiliario en el AMH. Ambos casos evidencian un desarrollo urbano que ha priorizado las demandas del mercado.
- **La influencia del urbanismo neoliberal en la configuración habitacional.** Se alude a la expansión urbana y a la producción diferencial de la vivienda en el AMH y sus alrededores como consecuencia del reordenamiento territorial derivado del urbanismo neoliberal.

Las fuentes consultadas fueron documentales y conformaron un cúmulo de datos diversos los cuales se incluyeron en una bitácora electrónica del proyecto. Se clasificaron en cuatro temas: coyuntura histórica, transformación del aparato estatal, cambios demográficos y configuración de la morfología residencial en el AMH. Posteriormente, los datos se organizaron de manera cronológica, los más significativos se cartografiaron mediante el software *QGIS*, un Sistema de Información Geográfica (SIG), el resto se sistematizó en las tablas resumen, los diagramas y los gráficos de este capítulo.

Se examinaron documentos elaborados por personas autoras que trataron la transformación del modelo de sustitución de importaciones al modelo liberal y sus respectivas derivaciones, el comportamiento mercantil de productos para la exportación y el efecto en la sociedad de las políticas de vivienda que atendieron el déficit habitacional en la década de 1980. La información extraída se expone a lo largo del texto según la temática en discusión. Se complementa con datos censales de 1973, 1984, 2000, 2011 y 2020 obtenidos de la Dirección General de Estadística y Censos (DGEC) y del INEC.

Otras fuentes específicas se citan de acuerdo con el orden del contenido. En el apartado 1, *El neoliberalismo en Costa Rica*, se utilizaron mapas de uso del suelo en el cantón de Heredia

generados en el proyecto *Reconfiguración Urbana y Social del AMH, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020, Universidad Nacional (UNA)* (Alfaro, 2019). En el apartado 2, *Las transformaciones en el sector público: la impronta neoliberal*, se emplearon leyes y decretos emitidos entre 1981 y 1996, inscritos en el Sistema Costarricense de Información Jurídica (SCIJ); memorias de varias instituciones publicadas entre 1990 y 2002 compiladas en los Servicios Documentales de la Asamblea Legislativa y el discurso del expresidente de la República Oscar Arias Sánchez.

En el apartado 3, *Los dispositivos del urbanismo neoliberal*, también se aprovechó la legislación costarricense. Se emplearon mapas satelitales y de uso de suelo incluidos en el Sistema de Nacional de Coordinación de Información Territorial (SNIT), se consultaron registros comerciales de actividades y sectores productivos de 1980 al 2020 consignados en portales electrónicos de gremios y ministerios así como bases de datos del Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica (CFIA). En el apartado 4, *La influencia del urbanismo neoliberal en la configuración habitacional,* se usó información sobre tipologías edilicias y mapas de Zonas Homogéneas de 2012 y 2021 contenidas en el SNIT, en la Municipalidad de Heredia y en la página web del Ministerio de Hacienda (MH). Se complementó el acervo con los hallazgos sobre la expansión del AMH del proyecto *Reconfiguración Urbana y Social del AMH, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020, Universidad Nacional (UNA)*.

1.1. El neoliberalismo en Costa Rica

Es menester introducir una definición del neoliberalismo para comprender la lógica de los cambios en el Estado costarricense. Estas transformaciones favorecieron su establecimiento y forjaron las condiciones necesarias para su desarrollo, en particular las relacionadas con la reconfiguración socioterritorial de las ciudades en la GAM. Por su perspectiva teórico-espacial, se

utiliza la definición de David Harvey (2005, p. 6), quien concibe al neoliberalismo como un proyecto político y económico extraterritorial. No se emplaza en un solo territorio, lo traspasa y se instaura en otros sin perder sus rasgos más relevantes como defender el libre intercambio entre las fuerzas del mercado, ampararse en la seguridad jurídica ofrecida por un Estado no interventor en el ámbito comercial y orientarse por el principio de la maximización de las transacciones mercantiles como base económica para generar bienestar social.

En el área de estudio el neoliberalismo se manifiesta en el pensamiento de los actores que han facilitado la reproducción de relaciones mercantiles con el propósito de hacer circular el capital mediante la financiarización de la vivienda. Partiendo de este enfoque, la vivienda adquiere un valor de cambio y se transforma en un producto del mercado habitacional regentado, principalmente, por empresas del sector construcción. Estas organizaciones, en alianza con sectores económicos afines como el bancario y ante la inhibición de instancias estatales de intervenir en la edificación, procuran incrementar sus ganancias a partir de la expansión inmobiliaria.

De esta manera, el neoliberalismo se presenta a través de un capitalismo financiero, proceso de acumulación del excedente mediante la producción desregulada de viviendas y su financiamiento, que promueve, además, un desarrollo habitacional. Este, a la vez, es parte de un encadenamiento productivo pues está asociado a servicios financieros (depósitos, pagos, créditos, transacciones y asesorías bancarias) y a actividades comerciales (gimnasios, restaurantes, supermercados, almacenes mayoristas, tiendas minoristas y de liquidación) que incentivan el consumo y benefician a empresas privadas del sector terciario, esencialmente.

En esta dinámica, los productores del capitalismo financiero han involucrado a un grupo de consumidores con poder de compra. Dichos sujetos cuentan con formación técnica o universitaria, lo cual les permite tener un empleo regularizado con ingresos periódicos, protección laboral y

social. De esta manera, se les facilita la posibilidad de adquirir un préstamo hipotecario y costearlo sin comprometer otros pagos esenciales. Sin embargo, ¿qué ocurre con los individuos sin estos atributos? El capitalismo financiero también dispone de ellos territorialmente y adquiere, así, otra expresión.

La mayoría de esas personas poseen un empleo informal, no por elección propia, sino por estar en una o varias condiciones de desventaja social (tienen baja escolaridad, se han desplazado de zonas vulnerables o vulnerabilizadas, son inmigrantes en situación irregular o han padecido algún tipo de discriminación como el edadismo), lo cual les impide vincularse a un trabajo normado y fiscalizado por el Estado. Es relevante detenerse en este punto para aclarar que el empleo llamado informal es una denominación establecida institucionalmente para referirse a las personas que laboran al margen del marco normativo de una nación (Organización Internacional del Trabajo, s. f.). No obstante, en su definición se omite indicar que es consecuencia de la configuración de un mercado laboral inflexible, basado en los criterios y regulaciones de los patronos (el Estado mismo y el empresariado) y en acuerdos alcanzados con gremios de trabajadores (Casarreal y Cruz, 2021).

Los individuos son parte de una fuerza de trabajo informal y tienen una calidad de vida deteriorada. Se les niega la oportunidad de hacer transacciones hipotecarias por no poseer las condiciones ni los recursos económicos necesarios para obtener un crédito para vivienda, esta situación les conduce a apropiarse de terrenos ubicados fuera del dominio de los desarrolladores inmobiliarios —porque pertenecen a instituciones públicas o están en zonas inalienables— con el objetivo de autogestionar sus casas.

De esta manera, se deduce que las prácticas económicas descritas determinan morfologías urbanas donde, simultáneamente, existen espacios residenciales instalados para fomentar la

acumulación de capital con otros marginados los cuales son su contracara. En conjunto revelan un escenario de inequidad. Algunas de sus expresiones son la desigualdad de oportunidades para adquirir una casa segura, cómoda y salubre; la ausencia de políticas de ordenamiento territorial local que beneficien a los estamentos de la sociedad más desprotegidos y el objetivo de empresas privadas por invertir en la edificación de proyectos inmobiliarios y comerciales de alta rentabilidad. Tales particularidades son, además, manifestaciones del urbanismo neoliberal, proceso de organización espacial de las ciudades según los intereses del mercado y que se presenta en el lugar de estudio como se observará más adelante.

1.1.1. La influencia de Milton Friedman y la ANFE

El neoliberalismo en Costa Rica empezó a revelarse en el ámbito político en los años sesenta. Resultó del quehacer de un grupo de economistas nacionales y conservadores que acogieron las ideas de Milton Friedman, uno de los principales exponentes del pensamiento neoliberal. De acuerdo con el historiador David Díaz Arias (2019), en 1958 estos sujetos fundaron la Asociación Nacional de Fomento Económico (ANFE) y constituyó el primer vehículo de divulgación de los preceptos neoliberales y de oposición a las maniobras políticas del Partido Liberación Nacional (PLN), agrupación fundada en 1951 la cual gobernó el país en tres oportunidades entre 1962 y 1978. La discrepancia entre estos intelectuales y el PLN radicó en la desaprobación de las decisiones económicas tomadas por el partido durante sus mandatos, porque las disposiciones procuraron la instauración de modelos de desarrollo basados en una intervención estatal que aumentó su funcionarismo como el Modelo de Sustitución de Importaciones y el Estado empresario.

Los miembros de la ANFE, entre quienes figuraron políticos, empresarios y profesores universitarios (Jara, s. f, p. 3), conscientes de la necesidad de tener injerencia política para hacer

un contrapeso a las maniobras del PLN en las décadas de 1960 y 1970, se aliaron a los Partidos Unificación Nacional y Coalición Unidad, respectivamente. Desde estas agrupaciones siguieron abogando por la reducción del aparato estatal, dado que consideraron que la administración pública debía intervenir excepcionalmente en la producción de la riqueza (Díaz, 2019, p. 30). Tal perspectiva es coherente con la doctrina neoliberal, pues esta promueve las libertades económicas individuales. Estas libertades operan según las normas definidas por un Estado facilitador de la libertad mercantil y vela por los derechos de la propiedad privada con el fin de lograr mejores condiciones de vida para el ser humano (Harvey, 2007, p. 6).

Es importante señalar que, si bien políticos opositores al PLN impulsaron el crecimiento económico a partir de la desregulación comercial y propugnaron, además, por un Estado rector enfocado en la organización de la sociedad, fue en administraciones de ese partido, durante la década de los años ochenta, cuando se empezaron a concretar principios neoliberales en políticas públicas. Esta circunstancia aconteció en un contexto histórico de transformación económica que tuvo implicaciones en el ordenamiento territorial, tal y como se expondrá a lo largo de este apartado.

1.1.2. El tránsito hacia el neoliberalismo en Costa Rica

Comprender la transformación del AMH implica efectuar un análisis historiográfico de los eventos que provocaron cambios significativos en su territorio. Estas modificaciones acontecieron en los últimos veinte años del siglo XX y remiten al paso de un modelo económico basado en la sustitución de importaciones a uno de liberalización económica. Este giro estuvo precedido por problemas relacionados con la importación del petróleo durante la década de 1970 que implicaron un desequilibrio en la economía costarricense (Lizano, 1999) debido, principalmente, a un aumento del precio del hidrocarburo que ameritó desembolsar más recursos para su compra. Esta situación

—junto con otros factores como la disminución del rendimiento del sector agroexportador, principal generador de divisas en ese momento, y el incremento de instituciones estatales que consumieron el 23,9 % del producto interno bruto (PIB) entre 1948 y 1980 (Rovira, 2020)—, desencadenó una grave crisis económica en Costa Rica. De este modo, fueron muchos los gastos en los que el Estado debió incurrir y los ingresos no fueron suficientes para sufragarlos.

Este desbalance tuvo como consecuencias la creación de un nuevo modelo económico, el redimensionamiento del aparato estatal, el posicionamiento del mercado como elemento central de la economía y la transformación del Sector de vivienda y la política habitacional. Antes de referirse a ellos con profundidad, es necesario mostrar sus causas e identificar a los actores que estuvieron involucrados, motivo por el cual se exponen e interpretan distintos hechos a lo largo de una línea del tiempo que inicia en los años ochenta y culmina en el año 2010.

Para enriquecer la contextualización no se debe dejar de citar, a modo de preámbulo, que desde 1950 se implementó un modelo de desarrollo económico con un alto nivel de intervencionismo del Estado en materia de infraestructura, producción, banca y servicios sociales que lo engrosó (Arias y Muñoz, 2007). Esta condición, aunada a una disminución en la demanda de las exportaciones que se presentó 20 años después, ameritó la solicitud de créditos internacionales y, así, aumentó la deuda externa del país (Lizano, 1999, p. 14).

Según afirma el investigador Jorge Rovira (2020), en la mitad de la década de 1970 los gobernantes costarricenses se dieron cuenta de los riesgos que presentó la obtención de préstamos extranjeros y la dependencia de la exportación de productos agrícolas tradicionales, específicamente el banano y el café, como medios para adquirir divisas y mantener la economía a flote. Ante esta situación, se empieza a vislumbrar el agotamiento del modelo de desarrollo económico basado en la sustitución de importaciones y se plantea la necesidad de fortalecer las

exportaciones de productos no tradicionales hacia nuevos mercados y la diversificación del sector productivo. Esta idea fue apoyada por la Agencia Internacional para el Desarrollo (AID) —entidad del gobierno estadounidense que brinda asistencia financiera a países en vía de desarrollo—, el BM y el Banco Interamericano para el Desarrollo (BID), organismos internacionales que condicionaron el otorgamiento de capital si la iniciativa se llegaba a materializar en prácticas concretas (Lizano, 1999, p. 92).

Por intervención directa del AID, entre varias decisiones gubernamentales, se destaca la creación de la Coalición de Iniciativas para el Desarrollo (CINDE) y el Ministerio de Exportaciones (MINEX) en los primeros años de la década de 1980 con el propósito de generar nuevas transacciones mercantiles y atraer inversión extranjera (Rovira, 2020, p. 72). Esta injerencia propició una mayor apertura comercial y le brindó al mercado un papel relevante en la definición de políticas económicas (2020, p. 93). Con estas y otras acciones de apoyo al sector empresarial privado, Costa Rica adoptó un nuevo modelo de desarrollo dirigido a promover las exportaciones, con el cual pretendió abrirse paso en mercados internacionales.

El cambio de modelo requirió que el Estado dejara de intervenir en el sector productivo. La sustitución de importaciones supuso el cumplimiento de políticas proteccionistas, como subsidios a las exportaciones, incentivos fiscales y aranceles a las importaciones que beneficiaron a empresas estatales pero las hizo menos competitivas, pues distorsionó sus condiciones de participación en el intercambio comercial (Villasuso, 2000, p. 84). En la promoción de las exportaciones, en cambio, el Estado limitó sus acciones en la economía. Este abandonó su papel como empresario e impulsó la desgravación arancelaria a la importación de productos procedentes de terceros mercados[4],

[4] Se denominan terceros mercados a los actores económicos que intercambiaron bienes y servicios con Costa Rica y no eran parte del Mercado Común Centroamericano (MERCOMUN), ámbito de comercio regional creado en 1960 para promover el desarrollo económico entre los países del istmo (Zapata y Pérez, 2001).

privatizó empresas como Cementos del Pacífico S. A. (CEMPASA) y Fertilizantes de Centroamérica Costa Rica S. A. (FERTICA) para limitar el tamaño del aparato estatal, eliminó exoneraciones a las empresas locales y creó nuevos impuestos para incrementar sus ingresos (2000, p. 93).

Las modificaciones mencionadas fueron los primeros pasos de una reforma estructural del Estado permeada por el neoliberalismo. Conscientes de la obsolescencia de un paradigma económico intervencionista que restó competitividad comercial al país, los gobernantes costarricenses —en particular los del PLN— establecieron las primeras pautas para liberar la economía con el propósito de crear las condiciones necesarias para continuar impulsando la actividad industrial mediante la inversión de capital extranjero. En esta coyuntura, ocurrieron cambios demográficos significativos los cuales reconfiguraron espacialmente varias localidades de la GAM porque se suscitaron nuevas tendencias en el uso y distribución del suelo que encausaron el desarrollo urbano en las postrimerías del siglo XX.

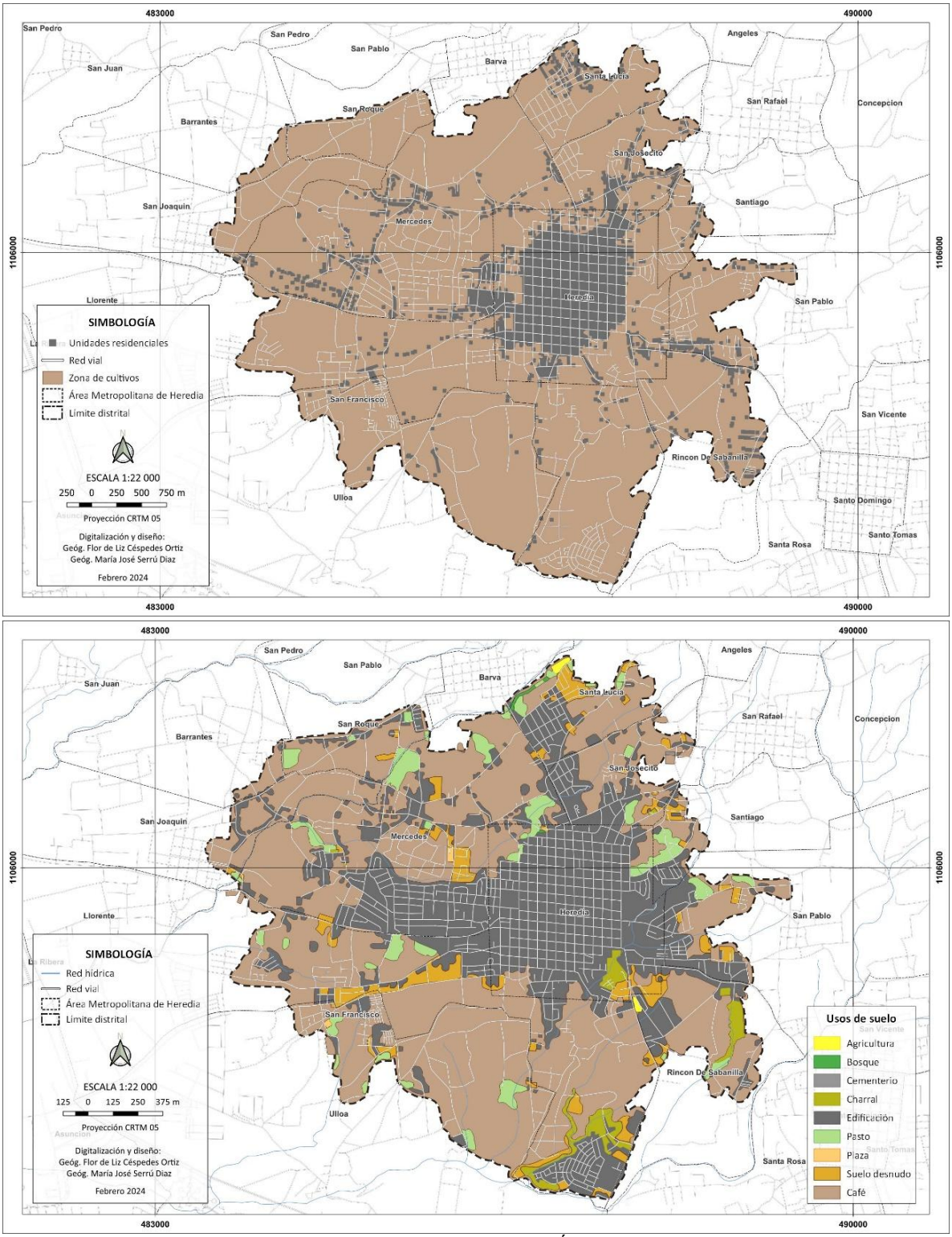
1.1.3. El impacto del giro neoliberal en la reconfiguración urbana del cantón de Heredia

La coyuntura descrita que antecedió a la década de 1980 repercutió en los procesos de urbanización en Costa Rica, particularmente en la GAM. Las decisiones económicas, derivadas de exigencias internacionales, desplazaron el café como principal actividad productiva y al hacerlo, lo excluyeron como elemento medular en el ordenamiento territorial de varias localidades. Uno de estos sitios es el CH, espacio al que se hará referencia por ser el núcleo a partir del cual se originó el AMH. Las tierras de esa región, otrora dedicadas al cultivo de este grano, se empezaron a destinar a usos acordes con el nuevo modelo económico adoptado. Así, se incrementó la construcción de viviendas que aumentaron la superficie edificada, esto revela la pérdida de suelo agrícola como resultado de la expansión inmobiliaria.

Entre 1973 y 1985 la mancha urbana modificó su morfología. A pesar de mantener un núcleo, el centro del cantón de Heredia dejó de ser compacto y mayoritariamente habitacional para convertirse en una localidad más dispersa que desconcentró sus zonas residenciales en dirección sur y hacia comunidades en los cantones circunvecinos de Barva, Flores y San Pablo. Su ensanchamiento permitió la incorporación de otros usos de suelo que diversificaron las actividades productivas, algunas industriales y varias de ellas vinculadas al sector terciario como las comerciales, las institucionales y las recreativas. Estas acrecentaron el entorno edificado y variaron la oferta laboral. Las opciones de empleabilidad se ampliaron a la industria y a la venta de bienes y servicios, por esta razón, a pesar de la existencia de cafetales se desestimuló la agricultura y, en la mitad de la década de 1980, otros terrenos con vocación agrícola fueron catalogados como pastos, charral o suelo desnudo y aparecieron designados como ociosos (véase figura 2).

Figura 2

Expansión de la huella urbana del cantón de Heredia entre 1973 y 1985



Nota. Proyecto SIA 0217-19: *Reconfiguración Urbana y Social del Área Metropolitana de Heredia, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020, Universidad Nacional* (Alfaro, 2019).

La diversificación productiva y la búsqueda de operaciones comerciales más rentables motivaron que grupos empresariales privados intensificaran su participación en la conformación social del territorio mediante la transformación, en algunos casos, de sus negocios o en el desarrollo de otros nuevos. El cambio en las actividades productivas supuso un cambio en el aprovechamiento del suelo. Fue así como se instalaron fábricas, centros de enseñanza superior, restaurantes, tiendas, oficinas y consultorios que se construyeron en antiguos terrenos de cultivo ubicados cerca de la Red Vial Nacional para garantizarles una mejor accesibilidad.

Aunado a lo anterior, surgieron proyectos habitacionales en los alrededores del centro de Heredia, destinados a satisfacer la demanda de vivienda de los trabajadores que se asentaron en el sitio para aprovechar la oferta laboral. Una cantidad de estos trabajadores se desplazó al CH para desempeñarse como obreros industriales, pero un número mayor lo hizo para dedicarse a la prestación de servicios o comercialización de bienes. La movilización de estas personas trajo como consecuencia que creciera a 20 la diferencia en el porcentaje absoluto del promedio de la población económicamente activa (PEA) del sector terciario entre 1973 y 1984 (véase tabla 7).

Tabla 7

Porcentaje de Población Económicamente Activa en distritos del cantón de Heredia en 1973 y 1984

Distrito	Sector Primario		Sector Secundario		Sector Terciario	
	1973	1984	1973	1984	1973	1984
Heredia	2,14	1,12	25,27	20	67,94	74,21
Mercedes	7,97	4,95	39,16	23,36	45,55	65,47
San Francisco	14,27	1,32	35,18	21,51	41,21	70,84
Ulloa	22,44	14,22	38,39	28,65	27,42	51,55
Promedio	11,71	5,40	34,50	23,38	45,53	65,52

Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1973 (Dirección General de Estadística y Censos, 1974) y del Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987).

A lo largo de once años se aprecia un crecimiento del sector terciario contrastante con el desempeño de la fuerza laboral de los sectores primario y secundario los cuales,

correspondientemente, muestran una reducción de 6 % y 11 % en el valor absoluto. Este comportamiento, coherente con la expansión de la huella urbana del AMH cartografiada en la figura 1, muestra los procesos económicos renovados en distritos heredianos a través de la modificación del uso del suelo y del mercado laboral. El producto de sus acciones fue un cambio en el perfil de consumo de sus residentes, quienes contaron con un mayor poder adquisitivo, esto les permitió aumentar la demanda de mercancías y prestaciones para compensar las necesidades de su estilo de vida. Por ello, la economía varió en esta zona.

Por otra parte, emergieron asentamientos desarticulados como resultado del debilitamiento de las actividades agrícolas que aglutinaron a la población en el CH hasta la década de los años sesenta del siglo XX. En esta zona se contabilizaron 344 productores de café en 1950, cifra que creció a 378 en 1963. En este año la agricultura y operaciones afines registraron un 43,8 % de su PEA, cifra que contrasta con el 9 % de actividades comerciales que se desarrollaron en la zona del mercado central (León y Peters, 2019, pp. 249-251). No obstante, a partir de la década de los setenta el panorama cambió. El número de productores cafetaleros contabilizados en 1973 se redujo a 184, la PEA destinada a labores agrícolas descendió a 11,71 % y se edificaron centros de trabajo a lo largo de carreteras nacionales que fueron rehabilitadas para agilizar la movilidad vehicular. Esta mejora facilitó el traslado de los residentes del CH hacia mercados en cantones vecinos (León y Peters, 2019, pp. 252-254), reforzándose su patrón de dispersión.

Con base en lo expuesto hasta aquí, se advierte la influencia territorial de grupos de poder económico en distintas escalas que operaron de forma concertada. En la internacional participaron organismos financieros internacionales, en la nacional los gobiernos centrales y en la local las municipalidades y los empresarios. Los organismos financieros internacionales, como el AID, BID y BM, influyeron en decisiones políticas locales orientadas a impulsar una eficiencia productiva en

el país mediante la disminución del gasto en administración pública y la comercialización en el extranjero de productos con un valor agregado, esto trajo como resultado el fomento de las exportaciones. Para apoyar esta gestión, gobiernos costarricenses fueron disminuyendo la intervención del Estado como actor en transacciones comerciales y crearon instancias para estimular las exportaciones, mientras que los empresarios se avocaron a obtener mayores ganancias de sus propiedades mediante la venta de sus tierras o el desarrollo de negocios vinculados al sector inmobiliario. Ante esta transformación, las municipalidades no presentaron oposición porque no contaban con las herramientas para planificar y controlar el desarrollo urbano en esa época. El efecto de la acción de estas figuras en el CH se nota en el crecimiento de su superficie construida y en el cambio de ocupación de sus pobladores, lo que repercutió en dinámicas cotidianas que afectan la cohesión social y el sentido de pertenencia a un lugar.

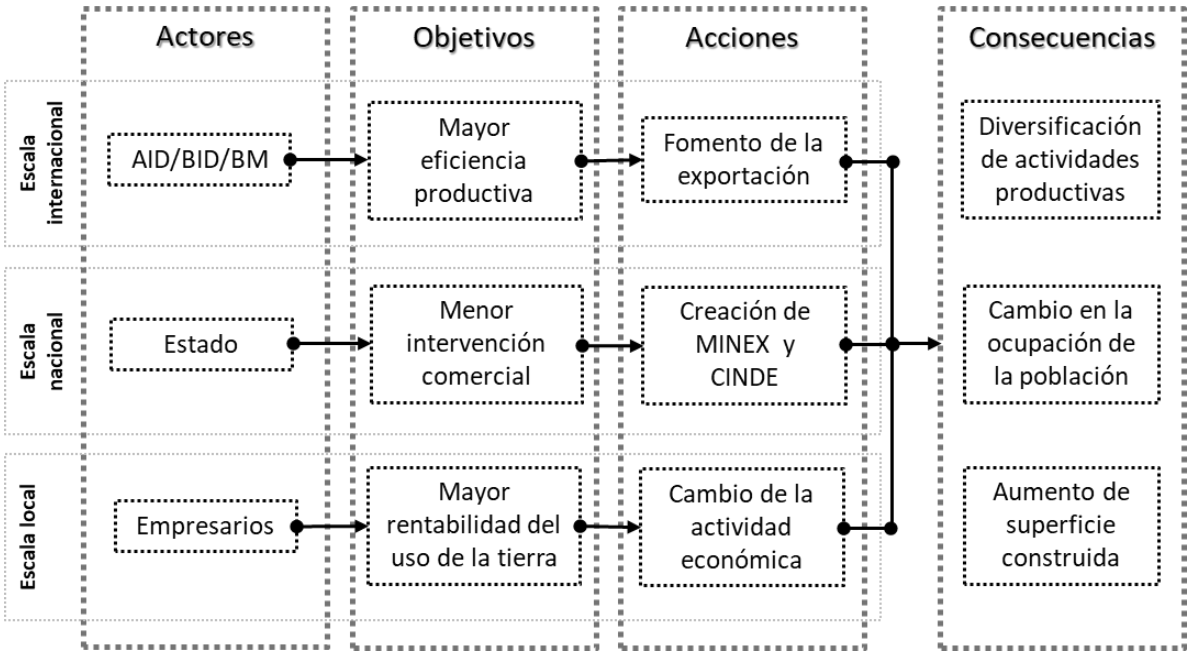
Tras lo descrito, se deduce que en el CH la permuta del modelo económico transformó la apropiación de su espacio; esta, a la vez, afectó las relaciones sociales de sus habitantes. La propagación de la superficie construida, originada con el desplazamiento de zonas residenciales hacia la periferia, aumentó la distancia entre espacios habitacionales y nodos de trabajo, comerciales e institucionales. Con esta distancia se incrementó la inversión en infraestructura vial, mejoró el transporte y se desconcentraron diferentes actividades que antes ocurrían en un espacio compacto, situaciones que aminoraron el contacto entre sus residentes. El descenso en su interacción ha implicado dificultades para crear redes sociales y ha limitado la participación ciudadana en proyectos comunales, por eso los habitantes han conformado poblados desarticulados que han deteriorado el tejido comunitario.

La participación en decisiones políticas de grupos pertenecientes a hegemonías económicas estableció mecanismos para aumentar y acumular el capital. Sus estrategias causaron cambios

demográficos y territoriales pues, con el propósito de enriquecerse, han inducido a una fragmentación urbana que resta cohesión social en las comunidades del CH. De esta manera, actores financieros poderosos guiados por la lógica mercantil, han afectado el comportamiento de los habitantes de esas localidades porque, a través del ordenamiento territorial que han colaborado a esbozar, dificultan la colaboración ciudadana y menoscaban su apego al territorio.

Figura 3

Consecuencias del cambio en el modelo de desarrollo económico entre los años setenta y ochenta



Nota. Elaboración propia con base en fuentes documentales.

1.2. Las transformaciones en el sector público: la impronta neoliberal

El nuevo derrotero económico implicó hacer reformas en el Estado. Por esta razón, durante la administración socialdemócrata del Partido Liberación Nacional (PLN) liderada por el expresidente Luis Alberto Monge Álvarez (1982-1986), en aras de superar la crisis financiera nacional se procuró reducir su tamaño, privatizar instituciones públicas e impulsar la eficiencia del sector productivo (Carvajal, 1993). Para alcanzar este último propósito se divulgó el 14 de setiembre de 1982 la *Ley 6812: Restructuración del Poder Ejecutivo*, a través de la cual se creó el

Ministerio de Industria, Energía y Minas (MIEM) y se reformó la Ley Orgánica del Ministerio de Economía, Industria y Comercio para trasladar de este al MIEM, todo lo relacionado con el sector industrial. Asimismo, la Oficina de Planificación Nacional y Política Económica (OFIPLAN) pasó a denominarse Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica (MIDEPLAN) y se le revalidó su función como ente supervisor de las inversiones públicas para garantizar su conformidad con los planes nacionales de desarrollo que propone cada gobierno (Asamblea Legislativa, 1982).

En 1983, para consolidar los procesos de planificación, se dictó el *Decreto Ejecutivo 14184-PLAN: Creación del Subsistema de Dirección y Planificación Sectorial* (SDPS) el cual modificó la *Ley 5525: Ley de Planificación Nacional* (1974). Este decreto constituyó la primera medida que reglamentó la planificación nacional para coordinar las acciones entre las instituciones públicas y, así, lograr una mayor eficiencia administrativa. Por medio de esta disposición, los organismos estatales fueron clasificados en el Sector Social y el Sector Económico. Cada uno, a su vez, agrupó cinco subsectores de acuerdo con la afinidad de sus programas y su coherencia con los objetivos establecidos por la presidencia de la República y el MIDEPLAN (Poder Ejecutivo, 1983). Con la promulgación de esta instrucción se establece un ordenamiento del Estado, el cual se ha mantenido vigente en su composición general, aun cuando ha sufrido algunas modificaciones.

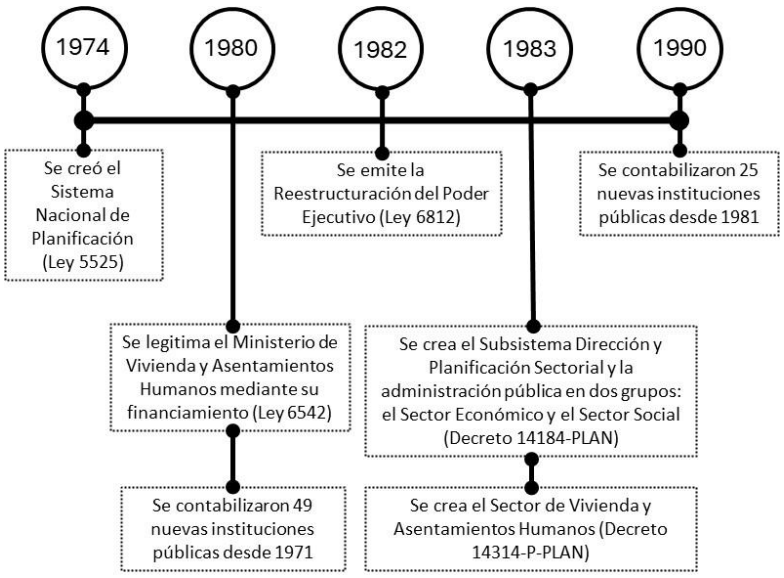
Un aspecto notable que se manifiesta en dicha instrucción es la mención del Sector Vivienda y Asentamientos Humanos dentro del Sector Social, el cual quedó legitimado cuando, en ese mismo año, se publicó el *Decreto No.14314: Creación del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos,* posteriormente derogado en 1992. El objetivo de esta norma era mejorar el desempeño de las gestiones orientadas a concretar soluciones habitacionales, dicha labor se volvió urgente debido a acontecimientos que se expondrán luego. Esta acción consolidó al Ministerio de Vivienda y

Asentamientos Humanos (MIVAH), la cual tuvo un ministro nombrado sin cartera en 1979 y operó sin presupuesto hasta 1980 (Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, 2017). En este año, mediante la *Ley No.6542: Presupuesto para 1981* se le facultó como ministerio al asignársele recursos en el Presupuesto Ordinario y Extraordinario de 1981 (Asamblea Legislativa, 1980).

Así, entre 1974 y 1982 el Poder Ejecutivo reacomodó las entidades que integran el SDPS y terminó su distribución al año siguiente cuando las clasificó en los dos sectores antes mencionados. El criterio para diferenciarlas fue la naturaleza de sus retribuciones. El Sector Económico se orientó a la producción para generar réditos monetarios y el Sector Social se enfocó en la inversión para originar beneficios sociales (Poder Ejecutivo, 1983). Con esta separación se dejó entrever un enfoque productivista en la administración pública, es decir, la presencia de una visión en la que se destaca el interés por producir bienes y servicios para fomentar el crecimiento económico mediante la reconfiguración del aparato estatal (véase figura 4).

Figura 4

Reformas en la organización del Estado costarricense entre 1974 y 1990



Nota. Elaboración propia con base en información del Sistema Costarricense de Información Jurídica (Procuraduría General de la República, s. f.), el Manual Explicativo de los Organigramas del Sector Público Costarricense (Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica et al., 2007) y la Academia de Centroamérica (Loría y Martínez, 2016).

Una derivación de esta perspectiva se observó al comparar la cantidad de nuevas instituciones públicas fundadas en los decenios de 1970 y 1980. Durante la década de 1970 se crearon 49 instancias públicas, mientras que en la década de 1980 se establecieron 25; merma de un 49 % la cual se interpreta como consecuencia de las condiciones implantadas por los organismos internacionales que concedieron capital a Costa Rica para superar sus dificultades económicas. Estas repercutieron en las políticas instauradas por los gobiernos liberacionistas que presidieron el país entre 1982 y 1990 con un nuevo rumbo; uno que dejó de lado el modelo de intervención estatal ejecutado por el PLN entre 1962 y 1978 y que encaminó al país hacia una apertura comercial en las postrimerías del siglo XX.

La reformulación de la estrategia de desarrollo no solo limitó la creación de nuevas instituciones públicas, también redefinió las funciones de algunas existentes y convino su asignación a los sectores del SDPS. Entre 1981 y 1990 hubo 25 entidades estatales —entre nuevas y reformadas mediante sus leyes constitutivas— que, en su mayoría, han estado adscritas al Sector Económico y gozan de una mayor jerarquía en el Estado. Entre ellas destacan tres ministerios: el Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), el Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE) y el Ministerio de Ciencia y Tecnología (MICIT); dos instituciones autónomas que están relacionadas con el desarrollo de infraestructura: el Instituto Costarricense de Ferrocarriles (INCOFER) y el Servicio Nacional de Aguas Subterráneas, Riego y Avenamiento (SENARA) así como cinco entes públicos no estatales que están ligados a actividades agropecuarias y al turismo, principalmente. En cambio, entre las instituciones de orden social prevalecieron dependencias de menor rango adscritas al Ministerio de Educación Pública (MEP), Ministerio de Salud (MINSA), Ministerio de Justicia y Gracia (MJG), Ministerio de Trabajo y Seguridad Social (MTSS) o al Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes (MCJD) (véase tabla 8).

Tabla 8

Instituciones públicas creadas o con ley constitutiva reformada, 1981-1990

Naturaleza Jurídica	Cantidad Sector Social	Cantidad Sector Económico	Total
Ente público no estatal	1	5	6
Adscrito al ministerio	6	4	10
Adscrito a municipalidad	2	0	2
Institución autónoma	0	2	2
Ministerio	2	3	5
Total	**11**	**14**	**25**

Nota. Elaboración propia con base en información del Manual Explicativo de los Organigramas del Sector Público Costarricense (Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica et al., 2007).

Con la restructuración del Poder Ejecutivo, entonces, se da continuidad a prácticas neoliberales introducidas cuando se adoptaron medidas de apoyo al sector exportador. Estas pautas favorecieron áreas impulsoras del crecimiento económico en detrimento de otras que procuraron el bienestar social. En este sentido, la planificación fue un instrumento coadyuvante al establecer una administración pública que redujo la intervención del Estado en varios campos, entre ellos el de la vivienda. Este caso amerita analizarse de seguido porque, debido al deterioro económico atravesado por el país en esa época, el Estado debió delegar a empresas inmobiliarias la producción residencial y dedicarse a supervisarlos para resolver el déficit de vivienda.

El menoscabo en las condiciones de vida de la población con menor poder adquisitivo condujo a algunos de sus miembros a invadir predios urbanos, ante la restricción en inversión social y la incapacidad del Estado para satisfacer la demanda de casas para las personas más necesitadas (Badilla y Cerdas, 2018). Este hecho le confirió al Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos gran trascendencia y le permitió al PLN institucionalizar este problema cuando, en 1984, publica el *Decreto Ejecutivo 15892-P: Declaración de emergencia nacional: la construcción de viviendas populares*. Dicha ordenanza se elaboró tras advertir un faltante de cien mil casas, el alto costo de

los materiales, el incremento de la población y una insuficiencia presupuestaria de las instituciones públicas para saldar la deuda habitacional (Poder Ejecutivo, 1984).

La falta de soluciones habitacionales sería un tema que Oscar Arias Sánchez, jerarca de OFIPLAN entre 1972-1977, incluyó en su campaña política cuando aspiró a la presidencia para suceder a Monge Álvarez. En su discurso electoral se comprometió a construir 80.000 viviendas en cuatro años y este sería, junto con el compromiso de preservar la paz para Costa Rica, los dos factores que le otorgarían el triunfo en la contienda por la presidencia (Oconitrillo, 2004). Con su victoria inició su primer gobierno (1986-1990), dio continuidad en el Poder Ejecutivo al PLN y tras ser juramentado como presidente ratificó su compromiso de dotar con casa a 80.000 familias.

Su adeudo era consecuente con el problema de vivienda de esa época, percibido de gran magnitud y encaminado a crecer (Gutiérrez-Saxe y Vargas-Cullel, 1997, p. 13). Como solución, propuso la transferencia de fondos estatales hacia desarrolladores privados de proyectos habitacionales y familias solicitantes de vivienda, a través de una red ampliada de actores económicos que coadyuvaran en el financiamiento y edificación de unidades habitacionales. Para lograrla, promulgó en 1986 la *Ley No.7052: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda*. Esta ley permitió, por medio de una figura denominada entidad autorizada, la participación de varias organizaciones debidamente acreditadas, como mutuales, bancos privados, instituciones públicas y fundaciones con programas de vivienda, en actividades financieras que generan fondos para la construcción de casas como el ahorro, el subsidio o el préstamo (Asamblea Legislativa, 1986).

La administración de Arias Sánchez superó la expectativa de construcción ofrecida en campaña, pues se edificaron 85.000 viviendas (O. Arias, 1990), pero el hecho más relevante de su mandato fue el advenimiento de un sistema hipotecario que restó intervención al Estado en la

financiación de viviendas. Este delegó parte de dicha responsabilidad en las entidades autorizadas y debilitó a la institución pública que, desde 1954, dirigió las políticas sobre asentamientos humanos y desempeñó una función significativa en la solución de problemas habitacionales para poblaciones de escasos recursos económicos: INVU.

Antes de la década de 1980, el INVU captaba recursos para costear proyectos habitacionales y tenía una participación más activa en la planificación territorial. A través del instituto, en las décadas de 1960 y 1970 se gestaron y construyeron las llamadas "ciudadelas"; conjuntos urbanos que intentaron conformar poblados donde se generaran redes sociales. Sin embargo, con la reestructuración del sector, se le asignaron las tareas de construir casas de interés social y de operar como una entidad hipotecaria más para sufragar las casas de clase media. Sus labores en la definición de políticas urbanas y de vivienda fueron asumidas por el MIVAH mientras que el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) se ocupó de determinar y ejecutar las de orden financiero. Es relevante acotar que con esta reforma en materia de vivienda, el Estado dejó de centrarse en la edificación de proyectos habitacionales populares. En su lugar, se dispuso a promover que personas con escasos recursos económicos adquirieran sus casas mediante los créditos ofrecidos por las entidades autorizadas del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y el subsidio del Bono Familiar de Vivienda (BFV) (Solano y Madrigal, 2009, pp. 8-9).

Las medidas económicas de los dos gobiernos del PLN (1982-1990), implementadas bajo la lógica de planificación y el cumplimiento de promesas electorales, consolidaron un Estado centrado en la administración y no en la ejecución. La gestión estatal se basó en la lógica productivista que dividió al sector público en dos grupos: los que generan réditos y los que no. El Poder Ejecutivo se organizó con un fuerte énfasis en la creación de instancias para apoyar el crecimiento económico. Además, se reasignaron tareas en el ámbito de los asentamientos humanos

para aumentar su eficiencia y reducir su dependencia del gobierno. Así, a través de diversas leyes, se crearon las condiciones para que el mercado interviniera en los espacios de poder económico que el Estado dejaba vacíos (véase tabla 9).

Tabla 9

Leyes emitidas entre 1980 y 1986 que reorganizaron las instituciones del aparato estatal

Norma	Contenido
Ley No.6542: Presupuesto para 1981 (1980)	▪ Otorgó presupuesto para el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos y la cartera se legitimó como ministerio
Decreto No.14184-PLAN: Creación del Subsistema de Dirección y Planificación Sectorial (1983)	▪ Modificó la Ley 5525: Ley de Planificación Nacional (1974) ▪ Reglamentó la planificación nacional para coordinar las acciones entre las instituciones públicas ▪ Clasificó las organizaciones estatales en el Sector Social y el Sector Económico
Decreto No.14314: Creación del Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos	▪ Incluyó el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos dentro del Sector Social ▪ Fue derogado en 1992 por el Decreto Ejecutivo No. 21532
Decreto No.15892-P: Declaración de emergencia nacional: la construcción de viviendas populares (1984)	▪ Destinó recursos de la Comisión Nacional de Emergencia al Fondo Especial de Vivienda Popular (creado en el mismo decreto) para crear soluciones de vivienda popular ▪ Agilizó la construcción de proyectos habitacionales de interés social
Ley No.7052: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del Banco Hipotecario de la Vivienda (1986)	▪ Creó la figura "entidades autorizadas" para avalar la participación de organizaciones privadas en la financiación de viviendas
Impacto de las normas en la regulación de la edificación habitacional	Gobiernos del PLN crearon un marco legal e institucional para planificar las acciones de las instituciones públicas. Progresivamente, el Estado estableció normas para descentralizar su gestión en materia habitacional y de asentamientos humanos; así, promovió la participación del sector privado en el financiamiento de viviendas para solucionar el déficit de casas registrado en la década de 1980.

Nota. Elaboración propia con base en información del Sistema Costarricense de Información Jurídica (Procuraduría General de la República, s. f.).

Tal situación impactó la estructura urbana de las poblaciones costarricenses, en particular las ubicadas dentro de la GAM. Entre 1988 y 1990, hubo un predominio de la construcción habitacional y un crecimiento sostenido del sector comercial directamente relacionado con las necesidades de reproducción social de los residentes. En esos años, además, el porcentaje de espacio construido destinado a vivienda se mantuvo constante pues, en promedio, osciló alrededor

del 75 % del área total de edificación. No obstante, al desagregar la proporción por provincias se nota que entre las más prominentes hubo pequeñas fluctuaciones a excepción de Heredia, pues esta jurisdicción mantuvo un comportamiento en ascenso (véase tabla 10).

Tabla 10

Superficie construida, tipología y distribución por provincia, 1988-1990

	1988		1989		1990	
	M2	**%**	**M2**	**%**	**M2**	**%**
Tipología						
Vivienda	1 028 534	73,36	1 120 825	76,66	963 683	74,50
Comercio	177 276	13,16	204 010	13,95	213 592	16,51
Industria	87 021	6,46	64 874	4,44	67 940	5,25
Otros	54 207	4,02	72 384	4,95	48 267	3,73
Provincia						
San José	488 432	47,49	542 216	48,38	436 514	45,30
Alajuela	169 205	16,45	159 444	14,23	154 408	16,02
Cartago	124 715	12,13	110 729	9,88	94 955	9,85
Heredia	110 368	10,73	135 928	12,13	124 581	12,93
Guanacaste	47 587	4,63	55 711	4,97	52 178	5,41
Puntarenas	36 577	3,56	59 533	5,31	34 052	3,53
Limón	51 650	5,02	57 264	5,11	66 995	6,95

Nota. Elaboración propia con base en información del Anuario Estadístico de Costa Rica, 1988-1992 (Dirección General de Estadística y Censos, 1998).

La particularidad del comportamiento en Heredia se debe al cambio de una economía predominantemente agrícola hacia otra impulsada por el sector inmobiliario. Refleja el impacto del programa de las 80.000 casas promovidas en el primer gobierno Arias Sánchez que dinamizó de manera significativa el gremio de la construcción. Este esfuerzo se apoyó en las prerrogativas que ofreció esta administración para que entidades bancarias, públicas y privadas, incursionaran en el financiamiento de soluciones habitacionales. En años ulteriores, esta circunstancia afianzó al sector

inmobiliario como un actor económico relevante y le brindó un importante papel en la definición de las formas de apropiación del territorio.

En definitiva, en la década de 1980 los gobiernos del PLN transformaron el aparato estatal para continuar limitando su intervención en actividades económicas e impulsar varios sectores productivos; situación que amplió la cantidad de agentes con injerencia en la producción social del espacio. Antiguos empresarios y exportadores, convertidos ahora en banqueros y constructores, estimularon el crecimiento de la economía mediante la mercantilización del espacio. Con el objetivo de maximizar la acumulación de la riqueza, promovieron la comercialización del suelo a través de la concesión de créditos por parte de los banqueros y el desarrollo inmobiliario por parte de empresas constructoras.

De este modo se introduce una nueva estrategia neoliberal la cual cambiará significativamente las ciudades en décadas siguientes. Hay una expansión de la superficie construida por la profusión de proyectos habitacionales nacidos de una lógica instrumental, política y mercantil que ha modificado la morfología de las urbes. La racionalización de los procesos de edificación habitacional se impregnó de una intención orientada a acumular capital y se abandonaron las iniciativas centradas en la conformación de tejido social, lo que ha dado como resultado la pérdida del sentido de pertenencia territorial.

1.3. Los dispositivos del urbanismo neoliberal

La reorganización del sector público también estuvo orientada a atraer inversión del extranjero para aumentar las exportaciones. El cambió ocurrió por la adopción de un nuevo modelo de desarrollo basado en la liberación económica que pretendió adaptarse a las exigencias impuestas por la competencia en los mercados internacionales. Esto propició la ejecución de programas que incrementaron la actividad en todos los sectores productivos (Lizano, 1999) y se materializaron en

iniciativas como el subsidio a exportaciones no tradicionales, la modificación del régimen de importación temporal, el impulso al turismo y la creación de zonas francas (Ulate, 2000).

Las zonas francas se revisten de importancia porque han sido parte del desarrollo empresarial en Costa Rica y han tenido un fuerte impacto en el AMH. Constituyen áreas geográficas donde se instalan compañías que se acogen a un régimen especial definido por los gobiernos para incentivar la inversión extranjera, promover las exportaciones y generar empleo (PROCOMER, s. f.-b). Las empresas poseen condiciones propicias para desempeñarse eficientemente. Tienen infraestructura adecuada para la producción y la logística de bienes; además, se rigen por un conjunto de normas que fructifican en beneficios fiscales, aduaneros y administrativos.

Su creación tiene como antecedente la *Ley No.6695: Ley de Zonas Procesadoras de Exportación y Parques Industriales*, publicada en 1981 durante la presidencia del país de Rodrigo Carazo Odio. Esta ley otorgó al Estado, bajo la figura de Corporación de la Zona Franca de Exportación (CZFE), la potestad de administrar las denominadas "zonas procesadoras de exportación". Ubicadas en zonas costeras como El Roble de Puntarenas (costa pacífica) y Moín de Limón (costa atlántica), estas áreas se destinaron a la producción de bienes para la exportación a mercados ajenos al MERCOMUN (Asamblea Legislativa, 1981).

El establecimiento de zonas francas avanzó gracias a un plan presentado en 1982 ante la Organización de Estados Americanos (OEA) por el entonces presidente norteamericano Ronald Reagan. La propuesta fue aprobada por el congreso de Estados Unidos en 1983 y se llamó Iniciativa de la Cuenca del Caribe (ICC). Consistió en un programa regional que dispuso el libre comercio entre Estados Unidos y países de Centroamérica y el Caribe, el otorgamiento de incentivos fiscales para fomentar la inversión norteamericana en esta región y la asistencia económica para apoyar a

la empresa privada. Estas medidas surgieron, también, como una forma de sancionar a gobiernos adversarios a la nación estadounidense (Guerra-Borges, 1985).

La ICC tuvo repercusión en Costa Rica. Así lo reconoció uno de los precursores y propietario de varias zonas francas en el país, Cesare Zingone, cuando afirmó en declaraciones dadas a la revista especializada en bienes raíces *Inversión Inmobiliaria*, que el programa promovido por Reagan impulsó la creación de estos predios en la década de 1980 (Nelson, 2018). Como consecuencia, en 1985 y 1986 la CZFE autoriza la construcción en Cartago del Parque Industrial y Zona Franca Cartago y en Alajuela el Parque Industrial Zona Franca Alajuela. En 1988 se edifican dos más en Heredia: La Zona Franca Metropolitana y la Zona Franca La Valencia. Las cuatro están dentro de la GAM y su ubicación se comprende a partir de dos particularidades: a) la ocupación y provincia de residencia de los pobladores económicamente activos y b) la necesidad de acceso a una red de infraestructura y servicios que favoreciera la exportación.

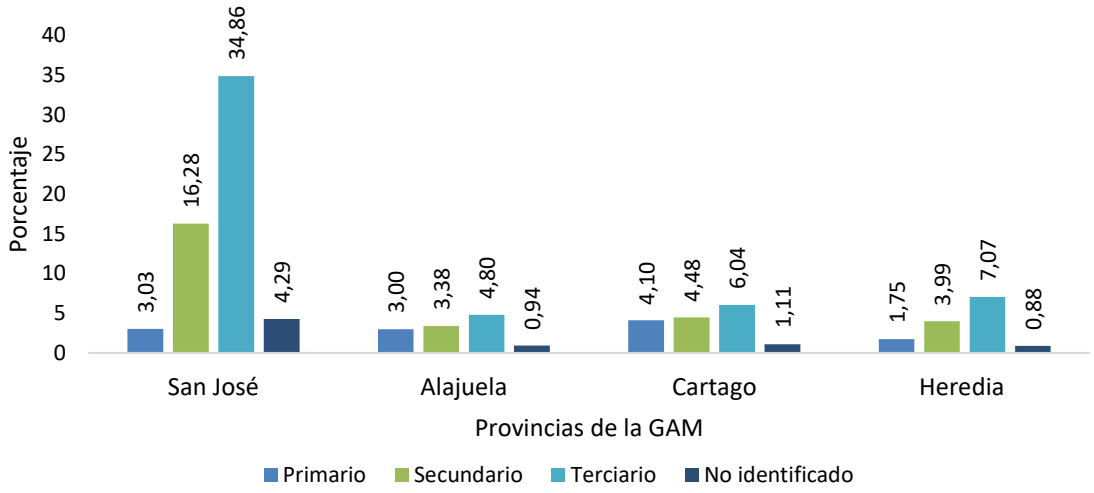
Para tratar el primer aspecto aludido se recurrió al Censo de Población 1984. Según el documento, en Costa Rica el 30 % del total de sus habitantes económicamente activos se dedicó a las labores agropecuarias (sector primario). Este porcentaje se incrementó en las provincias costeras donde se acercó o superó el 50 % mientras que se redujo a un 12 % en la GAM. En esta área, tal proporción fue inferior a los índices de los residentes que se dedicaron a trabajos asociados a la industria (sector secundario) y de servicios (sector terciario), quienes representaron, de forma correspondiente, un 28 % y un 53 % de la población ocupada (Dirección General de Estadística y Censos, 1987).

Al detallar la distribución de la fuerza de trabajo en las provincias de la GAM, se aprecia el predominio del grupo dedicado a actividades económicas relacionadas con servicios, concentradas mayoritariamente en la provincia de San José. Esta superó en casi 30 puntos porcentuales al resto

de jurisdicciones de la GAM y la desproporción motivó que las autoridades gubernamentales decidieran establecer zonas francas fuera de esa región. El propósito fue descentralizar las fuentes de empleo y redistribuir geográficamente los puestos de trabajo para mano de obra calificada. La desconcentración se benefició por la presencia, en 1984, del 48 % de la PEA en GAM, condición demográfica que influyó en la localización de estos nuevos territorios productivos (véase figura 5).

Figura 5

Distribución porcentual de la Población Económicamente Activa en las provincias de la GAM, 1984



Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987).

En cuanto a satisfacer la demanda de infraestructura y servicios de apoyo para la exportación, Alajuela y Heredia gozaron de una ubicación ventajosa. Su localización geográfica les permitió el envío de productos no tradicionales como prendas de vestir —primer género implantado en este tipo de industria: la maquila textil— los cuales fueron sustituidos años después por artículos farmacéuticos, electrónicos, fotográficos y muebles de aluminio (Ministerio de Comercio Exterior, s. f., p. 14). Este trasiego ocurrió porque sus ciudades están cerca del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría, de los principales puertos para la transferencia marítima

de mercancías, Puerto Caldera en la costa pacífica y Puerto Limón en la costa del mar Caribe, y de los puestos fronterizos de Peñas Blancas al norte y Paso Canoas al sur (véase tabla 11).

Tabla 11

Distancia entre cabeceras cantonales de las provincias de la GAM y los lugares de transferencia de mercancías, 1984 - 2020

Punto de partida	Destino	Distancia (km)
Heredia centro	San José centro	10,9
Heredia centro	Alajuela centro	12,3
Heredia centro	Cartago centro	36,1
Heredia centro	Aeropuerto Internacional Juan Santamaría	10,8
Heredia centro	Puerto Caldera	78,8
Heredia centro	Puerto Limón	153
Heredia centro	Peñas Blancas	283
Heredia centro	Paso Canoas	355
Alajuela centro	Aeropuerto Internacional Juan Santamaría	2,8
Alajuela centro	Puerto Caldera	71
Alajuela centro	Puerto Limón	178
Alajuela centro	Peñas Blancas	275
Alajuela centro	Paso Canoas	347
Cartago centro	Aeropuerto Internacional Juan Santamaría	44
Cartago centro	Puerto Caldera	106
Cartago centro	Puerto Limón	180
Cartago centro	Peñas Blancas	310
Cartago centro	Paso Canoas	302

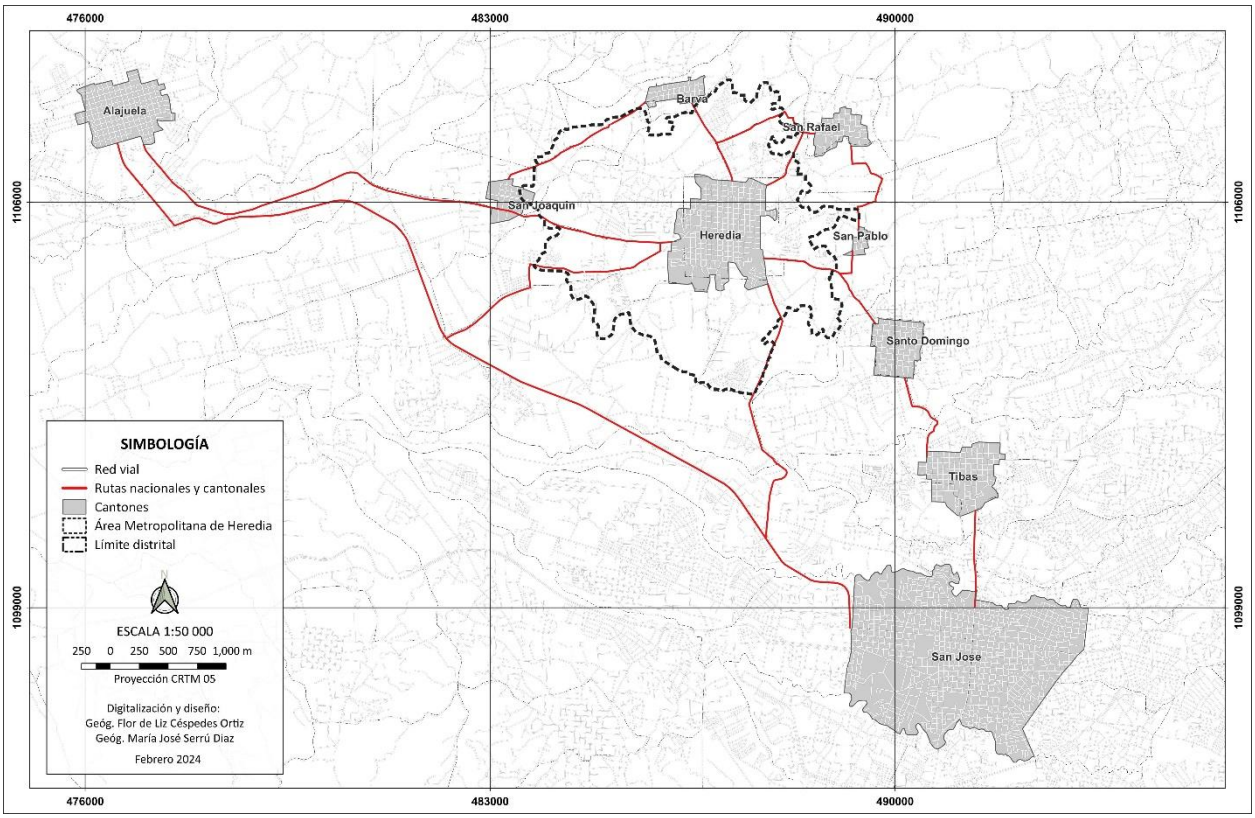
Nota. Elaboración propia con base en imágenes obtenidas de Goggle Maps (Google Maps, 2020a).

La vinculación con los sitios antes referidos permitió el intercambio de mercancías. El comercio fue posible por la existencia de una red vial nacional y la construcción de un aeropuerto internacional (edificado en 1956) que, en conjunto, permitieron satisfacer las necesidades de sectores productivos emergentes. En este sentido, se considera que en la toma de decisión de instalar zonas francas en Alajuela y Heredia, pesó el interés por aprovechar la obra de

infraestructura existente como una forma de optimizar recursos y movilizar bienes hacia al exterior. En el movimiento de mercancías, las carreteras han sido medios útiles para enlazar centros de provincias de la GAM con sectores deprimidos de la economía localizados en áreas muy pobladas y accesibles. De este modo, por la conectividad que ofrecen se han fomentado encadenamientos productivos, como ha pasado en el AMH y sus urbes circunvecinas (véase figura 6).

Figura 6

Vinculación vial del Área Metropolitana de Heredia con otras ciudades de la GAM, 1984-2024



Nota. Sistema Nacional de Información Territorial (Instituto Geográfico Nacional, s. f.-a).

En síntesis, la construcción de las zonas francas en la GAM promovió la instauración de núcleos de manufactura articulados por carreteras, vías que funcionaron como conectores y ayudaron a la transferencia de productos. Esos centros atrajeron a personas que se desplazaron hacia ellos con la expectativa de conseguir empleo. De este modo se generó una demanda

insatisfecha de vivienda y de servicios básicos conexos la cual estimuló el crecimiento urbano dentro de la GAM. Esta expansión fue ejecutada por miembros del sector construcción quienes atendieron esa demanda al desarrollar, además de las edificaciones industriales, soluciones de vivienda y establecimientos comerciales.

1.3.1. La atracción de las zonas francas: redefinición urbana y migración interna en la GAM

La edificación de las zonas francas acercó a personas, tanto costarricenses como extranjeros, hacia sitios urbanos de las provincias incluidas en la GAM[5]. Se dirigieron hacia los lugares donde la manufactura creció y posteriormente se fortaleció. Es importante recordar que el sector manufacturero atrajo habitantes a las áreas urbanas durante la década de 1970 y en la siguiente se afianzó para calzar en un esquema nacional de desarrollo económico "hacia afuera" que pretendió insertar al país en el mercado internacional (Muñoz, 2016). Por tal motivo, se diversificó la economía, se crearon nuevos empleos y se registró un incremento de personas procedentes de otros lugares avocadas a trabajar, también, en actividades del sector terciario entre 1973 y 1984. En dicho esfuerzo, las zonas francas tuvieron un papel preponderante al dar cabida a procesos productivos generadores de nuevos bienes y servicios (véase tabla 12).

[5] La migración interna también ocurrió en las provincias costeras, sin embargo, no se incluye en esta discusión porque no fue causada por el desarrollo de parques empresariales. Este movimiento ocurrió por el desarrollo de actividades agrícolas, como el banano y la palma africana en Puntarenas durante la década de 1970 y la primera mitad de 1980, o por el auge de la construcción entre 2000 y 2010 en Guanacaste, por citar dos ejemplos.

Tabla 12

Variación porcentual de población movilizada en las provincias de Costa Rica, 1984-2011

Provincia	1984*	2000	2011
San José	304,46	52,86	-0,73
Alajuela	191,28	92,95	0,24
Cartago	483,80	85,13	23,03
Heredia	277,16	107,07	10,83
Guanacaste	127,59	48,02	44,61
Puntarenas	227,43	15,59	14,18
Limón	66,60	93,22	2,15

*Dato calculado con respecto a la población de 1973

Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1973 (Dirección General de Estadística y Censos, 1974), Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987), Censo de Población 2000 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016a), Censo de Población 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016b).

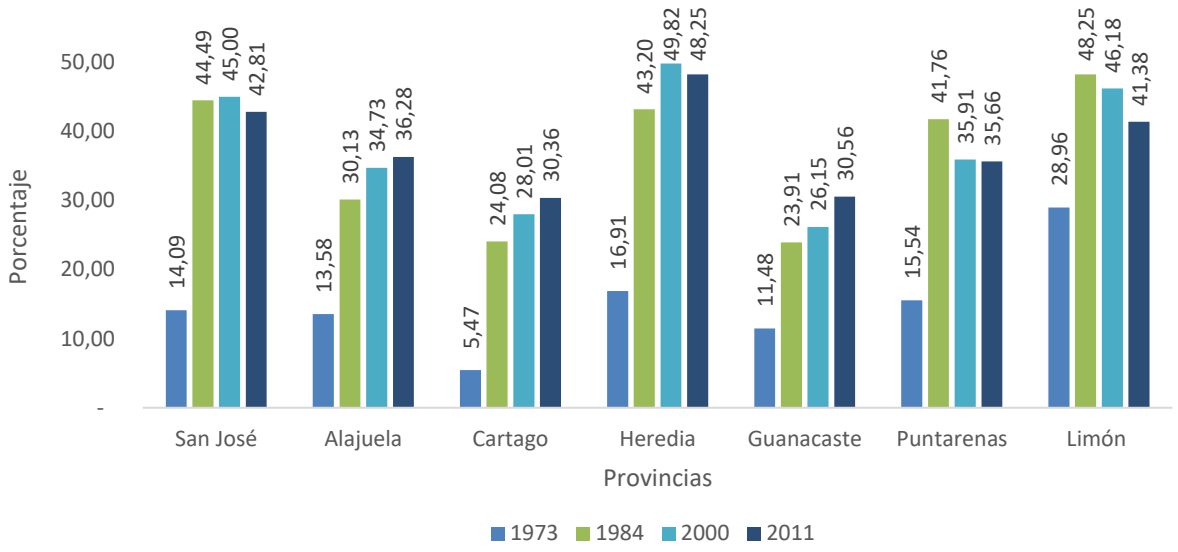
Luego, entre 2000 y 2011 la población movilizada siguió aumentando aunque en menor proporción en todas las provincias de la GAM excepto en San José. Esta tuvo una disminución debido a la instalación de parques industriales y empresariales fuera de la capital y en los que se distribuyeron las personas migrantes. Por otra parte, la desaceleración en el crecimiento en Alajuela, Heredia y Cartago se interpreta a partir de la estabilización de un mercado de trabajo que conformó poblaciones asentadas. Estas fueron producto de la asociación de sus residentes con actividades productivas y de la disposición de condiciones favorables de habitabilidad las cuales redujeron la migración interna.

La disminución de movimientos migratorios también se observó al calcular el porcentaje de foráneos en las provincias de la GAM. El comportamiento ascendente mostrado por estas personas entre 1973 y 2000 fue menor en la primera década del siglo XXI en Alajuela y Cartago, mientras que en San José y Heredia se revertió, es decir, la población se redujo. Aun así, estas

localidades fueron las mayores receptoras de migrantes y, en el caso herediano, conformaron casi la mitad de sus habitantes (véase figura 7).

Figura 7

Porcentaje de población movilizada en las provincias de Costa Rica según censos de población 1973, 1984, 2000 y 2011



Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1973 (Dirección General de Estadística y Censos, 1974), Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987), Censo de Población 2000 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2017), Censo de Población 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016b).

Heredia, a pesar de la reducción de su población migrante (-1,57 %), fue la provincia que registró la mayor cantidad de estas personas atraídas por oportunidades de empleo. Esta situación se comprende al notar un desarrollo industrial y empresarial en su territorio, promovido por la inversión extranjera, la cual se manifiesta en la instalación del 40 % del total nacional de zonas francas que generaron el 68 % de las exportaciones (Organización Internacional del Trabajo, 2007, pp. 27-28). El apogeo continuó pues, según datos de la Promotora de Comercio Exterior (PROCOMER), en 2014 la provincia concentró el 42 % de las empresas que operaron dentro de

ese régimen. Este crecimiento demandó la contratación de mano de obra para desempeñarse en servicios, producción especializada de equipo y otras labores técnicas (Medaglia y Mora, 2015).

Con base en lo señalado hasta ahora, se observa que en la década de 1980, los gobiernos dictaron políticas públicas para facilitar que empresas privadas tuvieran una mayor injerencia en el ordenamiento territorial. La infraestructura, hasta ese momento edificada y financiada con fondos estatales, la cercanía de las cabeceras de las provincias de la GAM y su ubicación con respecto a los puntos para la salida y entrada de mercancías hacia y desde el extranjero, ayudaron a la consolidación de centros urbanos. Estos núcleos contaron con tasas de inmigración significativas que aumentaron su población y necesitaron de construcciones para permitir la reproducción social de sus habitantes. Así, las urbes se agrandaron y dieron lugar a una estructura socioeconómica basada en la comercialización de la tierra, en primera instancia, y después en alianzas estratégicas entre sectores empresariales como la construcción, banca y comercio que pretendieron maximizar sus ganancias a través de la expansión urbana.

1.3.2. El Estado y las zonas francas: motores de transformación urbana

En 1990, bajo la administración del Partido Unidad Socialcristiana (PUSC) y con Rafael Ángel Calderón Fournier como presidente, acontecieron dos hechos relevantes para el sector industrial. Uno fue la integración de Costa Rica al Acuerdo General sobre Aranceles Aduaneros y Comercio, GATT por sus siglas en inglés, que posteriormente se transformó en la Organización Mundial de Comercio (OMC); el otro la derogación de la *Ley No.6695: Ley de Zonas Procesadoras de Exportación y Parques Industriales.* En sustitución de esta norma empieza a regir la *Ley No.7210: Ley de Régimen de Zonas Francas* con la cual se exime al Estado de intervenir en las exportaciones y se traslada esta función a empresas privadas. Estas compañías operaron bajo este sistema y gozaron de incentivos como la exención tributaria a la importación de insumos,

maquinaria y equipo para su operación, así como a la exportación de productos. Adicionalmente, estuvieron exentas del pago de impuestos sobre el capital, territorial, de venta, a las utilidades y a las remesas enviadas al extranjero (Asamblea Legislativa, 1990).

En la misma década se determina que las zonas francas sean tuteladas por PROCOMER. Esta institución se fundó en 1996 durante la administración de José María Figueres Olsen, candidato del PLN que fue electo gobernante para el período 1994-1998. Se creó a través de la *Ley No.7638: Ley de creación del Ministerio de Comercio Exterior y de la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica* con el objetivo de captar inversión extranjera y atender todo lo concerniente con el Régimen de Zona Franca (RZF). Trabaja en coordinación con el Ministerio de Comercio Exterior (COMEX) y con CINDE para apoyar al Poder Ejecutivo costarricense en la definición y ejecución de las políticas comerciales en los ámbitos nacional e internacional (Asamblea Legislativa, 1996).

Más tarde, en 2010, la *Ley No.7210: Ley de Régimen de Zonas Francas* fue reformada en el segundo mandato presidencial de Oscar Arias Sánchez (2006-2010). Durante esta administración se redactó el Plan Nacional de Desarrollo para que fuera congruente con el Acuerdo sobre Subvenciones y Medidas Compensatorias de la OMC. Este organismo supervisa el comercio multilateral y desde 1994 promovió la eliminación de subvenciones a las exportaciones en Costa Rica. Por este motivo la Ley 7210 se modifica y da paso a la *Ley No. 8794: Reforma a la Ley de Zonas Francas*, reglamento que pretendió transformar las zonas francas en polos de desarrollo más dinámicos y vinculados con la economía local (Asamblea Legislativa, 2010).

Entre las pautas incluidas en esta normativa están la eliminación de la relación entre los incentivos y la exportación, el estímulo de la instalación de empresas en zonas francas fuera de la Gran Área Metropolitana Ampliada (GAMA), la inclusión de créditos fiscales para capacitaciones

y entrenamientos, la evaluación de las empresas que forman parte de encadenamientos productivos y la posibilidad de vender en el mercado local. El mismo año de la publicación de la Ley 8794 (2010), se remitió el documento al Comité de Subvenciones y Medidas Compensatorias de la OMC como evidencia del cumplimiento del acuerdo antes mencionado (Organización Mundial del Comercio, 2017).

Los esfuerzos políticos por normar y desarrollar un modelo económico que atrajera inversión extranjera y promoviera la exportación de productos no tradicionales se materializaron a través de las zonas francas. Las empresas que funcionaron bajo su esquema mejoraron las ventas de sus mercancías en el extranjero en el siglo XXI. Antes de 2000, los productos de los regímenes de especiales no alcanzaron el 40 % del total de las exportaciones. Esta situación cambió en la década siguiente cuando esos bienes superaron, con una diferencia absoluta de 43 %, al grupo de los productos tradicionales de exportación. Los datos exponen una transformación en la estructura de las exportaciones del país que obedece a una economía donde hay una mayor participación de sectores industriales y de servicios (véase tabla 13).

Tabla 13

Porcentaje de los productos para la exportación en distintos períodos de las décadas de 1980, 1990 y 2000

Años	Exportación total ($) Millones de colones *	Productos tradicionales agropecuarios (%)	Productos industriales de regímenes especiales (%)
1 980-1 983	938	61	s.r.
1 984-1 999	1 196	47	16
1 991-2 000	3 927	27	38
2 001-2 003	5 462	14	57

Nota. (León y Peters, 2019).

Al comparar el porcentaje de participación en las exportaciones de los productos industriales procedentes de zonas francas con el correspondiente al café, por citar un ejemplo de

un producto de exportación tradicional, se nota la magnitud de sus aportes en las ventas internacionales. Hay entre ambos tipos de bienes una brecha que se ha incrementado en los últimos años reflejada en las diferencias absolutas de 2016 (44 %) y de 2020 (54 %). Aun cuando el porcentaje correspondiente al grano no sufrió grandes variaciones, el incremento en los productos manufacturados fue gradual durante el quinquenio 2015-2020 debido al aumento de las empresas dedicadas a su producción. Varias de estas se domiciliaron en zonas francas que se extendieron territorialmente. Con su crecimiento hubo un cambio en el uso de la tierra al sustituir tierras para el cultivo por áreas industriales que conformaron importantes núcleos de actividad económica (véase tabla 14).

Tabla 14

Comparación entre la exportación del café y los productos industriales de regímenes especiales entre 2015 y 2020

Años	Exportación total ($) Millones de dólares*	Café (%)	Productos industriales de regímenes especiales (%)
2015	9 659	3	47
2016	10 344	3	50
2017	11 059	3	50
2018	11 634	3	52
2019	11 997	2	55
2020	12 285	3	57

Nota. Promotora de Comercio Exterior de Costa Rica (PROCOMER, s. f.-a).

En 2020, el 26 % del total de empresas asentadas en zonas francas se establecieron en Ulloa y San Francisco, distritos heredianos incluidos en la GAM[6] que están localizados cerca del Aeropuerto Internacional Juan Santamaría y vinculados a la red de rutas nacionales (PROCOMER,

[6] De acuerdo con un listado elaborado por PROCOMER, la mayoría de las empresas que operaron en Zonas Francas lo hicieron en la GAM. No obstante, otras en menor cantidad empezaron a trabajar en provincias costeras, como en Siquirres y Limón en la región Huetar Atlántica, además de Puntarenas y Golfito en las regiones del Pacífico Central y Brunca respectivamente.

s. f.-c). Ocuparon lotes que se dedicaron con anterioridad a la agricultura y conformaron un lugar al suroeste del cantón de Heredia. En el sitio empezó la construcción de urbanizaciones, algunas de ellas populosas y dirigidas a un sector de la población con un limitado poder adquisitivo, que deparó en una división del espacio asociada a la producción de vivienda. De este modo se colige que el modelo de liberalización económica, de naturaleza neoliberal y adoptado entre 1980 y 2010 para apoyar la exportación, produjo en el AMH un debilitamiento del sector agropecuario, básicamente caficultor, el cual estuvo ligado al fortalecimiento de un sector industrial privilegiado por distintos gobiernos. Todos estos eventos modificaron el ordenamiento de su territorio y establecieron una estratificación social en él.

Así, el Estado se muestra como un agente endógeno de los procesos de urbanización. Sin embargo, estos fueron manejados por los gobiernos de final del siglo anterior con el propósito de dirigirlos y articularlos con los intereses de grupos empresariales. Por medio de recursos legales, instituyeron un nuevo modelo económico para solventar la crisis financiera de 1980 y abrieron el espacio para que sectores productivos ejecutaran mecanismos de apropiación del espacio. Estos sectores fueron amparados por una administración pública cada vez menos mediadora en materia territorial y más tolerante ante las acciones del mercado. Definieron una morfología en el AMH caracterizada por la ausencia de políticas sociales ligadas estrechamente al ámbito de la vivienda y segmentada a partir de la segregación de su población y de sus actividades económicas (véase tabla 15).

Tabla 15

Leyes emitidas entre 1981 y 1996 que impulsaron la edificación de las zonas francas

Norma	Contenido
Ley No.6695: Ley de Zonas Procesadoras de Exportación y Parques Industriales (1981)	▪ A través de la CZFE se le permitió al Estado administrar zonas de exportación ▪ Se derogó por la Ley No.7210
Ley 6812: Restructuración del Poder Ejecutivo (1982)	▪ Transformó OFIPLAN en MIDEPLAN ▪ Reformó la Ley Orgánica del MEIC: se crea el MEIC en sustitución del MIEM y asume la rectoría del sector industrial ▪ Se le atribuyó al MEIC la suscripción de tratados, convenios y acuerdos internacionales
Ley No.7210: Ley de Régimen de Zonas (1990)	▪ Eximió al Estado de intervenir en la exportación ▪ Permitió a empresas privadas exportar, se les ofreció incentivos y beneficios fiscales ▪ Instruyó a instituciones estatales la construcción de instalaciones de infraestructura y servicios públicos necesarios para el funcionamiento de las ZF ▪ Se modificó mediante la Ley No. 8794
Ley No.7638: Ley de creación del Ministerio de Comercio Exterior y de la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica (1996)	▪ Se crearon COMEX y PROCOMER, instituciones públicas dedicadas a captar inversión extranjera ▪ Se le atribuyó a COMEX dirigir la política comercial externa y de inversión extranjera ▪ Se le atribuyó a PROCOMER el diseño y coordinación de programas para la exportación e inversión
Ley No. 8794: Reforma a la Ley de Zonas Francas (2010)	▪ Eliminó la relación entre incentivos y exportación ▪ Apoyó la instalación de ZF fuera de la GAMA ▪ Posibilita que las empresas vendan en el mercado local
Impacto de las normas en el espacio urbano	Se creó un marco legal favorable para atraer inversión extranjera mediante la instalación de empresas multinacionales en ZF. Estos nuevos parques han implicado un cambio en el uso del suelo y han constituido importantes centros de actividad económica por la generación de fuentes de empleo, directas e indirectas, que han atraído a nuevos pobladores. Los nuevos residentes han expandido la huella urbana de las ZF al aumentar el terreno urbanizado, impulsar el desarrollo de infraestructura y diversificar el ofrecimiento de servicios básicos y comunes (comercio, educación, finanzas, etc.).

Nota. Elaboración propia con base en información del Sistema Costarricense de Información Jurídica (Procuraduría General de la República, s. f.).

1.3.3. El impacto de las zonas francas en la producción de la vivienda del AMH

El efecto de las zonas francas en la producción de la vivienda se nota en la división del AMH en dos segmentos diferenciables por su composición espacial y las interacciones que en ellos ocurren. En todo el AMH, al igual que en áreas circunvecinas, se han construido proyectos

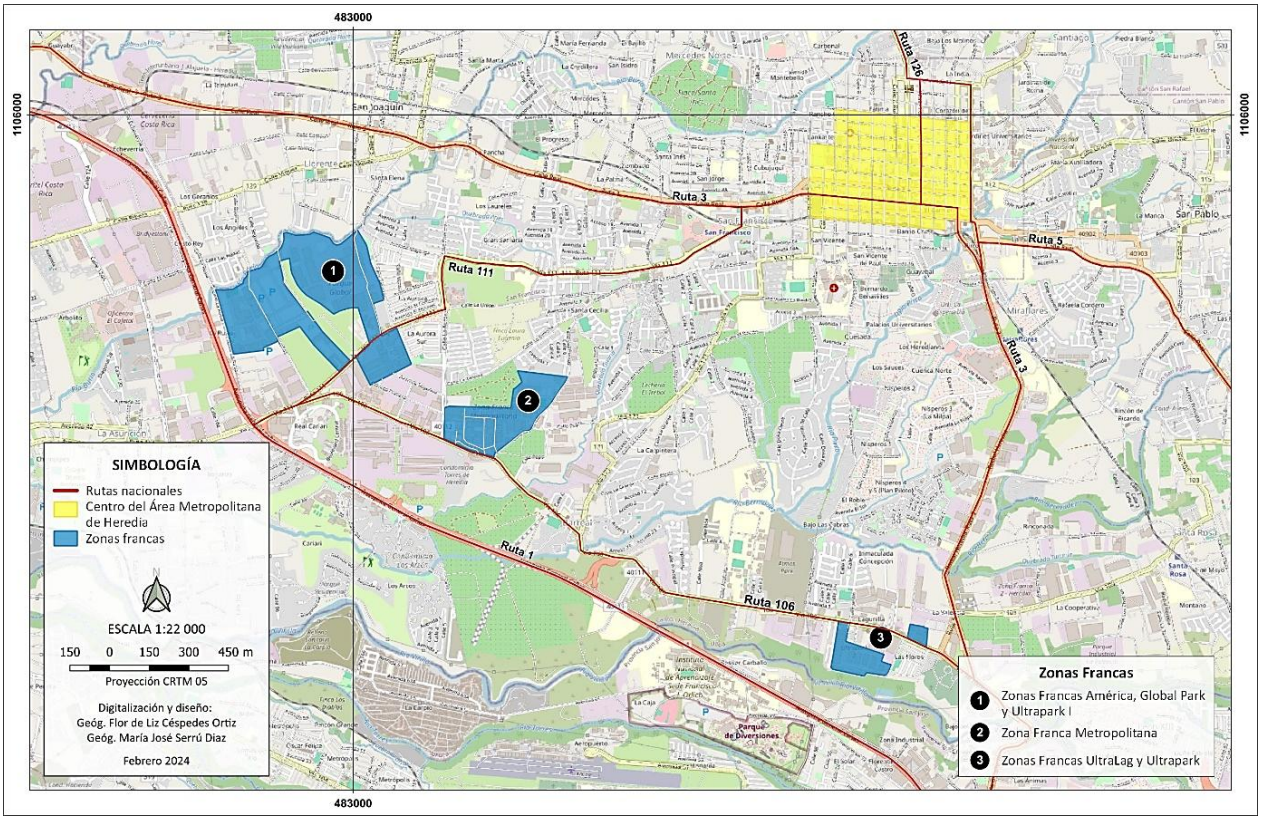
habitacionales con casas registradas en los primeros seis deciles de la tipología constructiva establecida por el Órgano de Normalización Técnica del Ministerio de Hacienda[7]. Empero, la influencia de las zonas francas concentró esos conjuntos en su sector sur; la mayoría de ellos destinados a una población de menores ingresos.

Las viviendas consignadas a esos grupos conformaron fraccionamientos de bajo costo (vivienda de concreto 02 -VC02-) como La Aurora, las urbanizaciones colindantes con el Centro Nacional de Abastecimiento y Distribución de Alimentos (CENADA) y Guararí. Estos y otros similares se establecieron cerca de tres núcleos conformados por las zonas francas América, Ultrapark I y Global Park hacia el oeste; UltraLag y Ultrapark II al este y Zona Franca Metropolitana en un punto intermedio entre estos extremos. Tales nodos se encuentran en los distritos Ulloa y San Francisco. Ambas localidades están conectadas por la Ruta Nacional 106, tramo de la red vial que atraviesa todo el país entre sus dos fronteras terrestres, y por la Ruta Nacional 1, parte de la Carretera Interamericana por la cual circulan mercancías y personas que se movilizan a nivel local e internacional (véase figura 8).

[7] Los valores de las viviendas establecidos por el Ministerio de Hacienda están registrados en el *Manual de Valores Base Unitarios por Tipología Constructiva*. Se basan en sus características y se realizaron con fines taxativos, es decir, no son valores de mercado ni incluyen el valor del terreno. Para calcularlos se consideró la vida útil de la casa, la estructura de las paredes, la estructura y material de la cubierta, los cielos rasos, pisos, calidades y cantidad de servicios sanitarios y otros (enlistado de acabados). Para identificar estos tipos de construcción en el AMH, se visitó el SNIT y de allí se obtuvo que las casas construidas en este territorio son de concreto, por lo que corresponden a una clasificación dividida en 10 estadios, VC 01, VC 02, VC 03, VC 04, VC 05, VC 06, VC 07, VC 08, VC 09 y VC 10, cuyo orden es consecuente con el valor del metro cuadrado de la vivienda: entre mayor sea este, más alto es el número que acompaña la sigla (Ministerio de Hacienda, 2015).

Figura 8

Localización de zonas francas cercanas al Área Metropolitana de Heredia, 2020



Nota. Goggle Maps (Google Maps, 2020b).

Aprovechando esta condición, durante el siglo XXI, se han construido diferentes conglomerados habitacionales en torno a las zonas francas. Las viviendas en estos conjuntos varían según la calidad de los materiales, vida útil y acabados. Así, las hay desde las destinadas a personas de ingresos reducidos (vivienda de concreto 01 -VC01-) hasta las de un valor medio (vivienda de concreto 06 -VC06-). Esta variedad responde a la diversidad de PEA, cuyo poder adquisitivo era disímil y que se desplazó a vivir a Heredia motivada por nuevas posibilidades de trabajo.

La capacidad adquisitiva de este grupo de personas condiciona el tipo de vivienda que puede obtener y está relacionada con su posición laboral dentro de un sector productivo. De acuerdo con datos censales de 1984, 2000 y 2011, en la PEA de Heredia hubo un predominio de trabajadores

dedicados a ocupaciones correspondientes al sector terciario. La preeminencia de este grupo laboral es coherente con la demanda de mano de obra calificada en empresas exportadoras orientadas a vender servicios y productos que requieren formación técnica y profesional especializada. Por esta razón en las zonas francas han convergido trabajadores con múltiples perfiles laborales; hay personas dedicadas a labores de limpieza, mantenimiento y seguridad, técnicos industriales y operadores en centros de atención al cliente, así como ingenieros y gerentes (véase tabla 16).

Tabla 16

Ocupación de la Población Económicamente Activa del cantón de Heredia, 1984, 2000 y 2011

Registro censal	Sector primario (%)	Sector secundario (%)	Sector terciario (%)	Ocupación no identificada (%)	Total (%)
1984	4,87	23,69	65,94	5,50	100,00
2000	0,60	23,92	60,46	15,01	100,00
2011	1,17	24,62	74,21	0	100,00

Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987), Censo de Población 2000 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016a), Censo de Población 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016b).

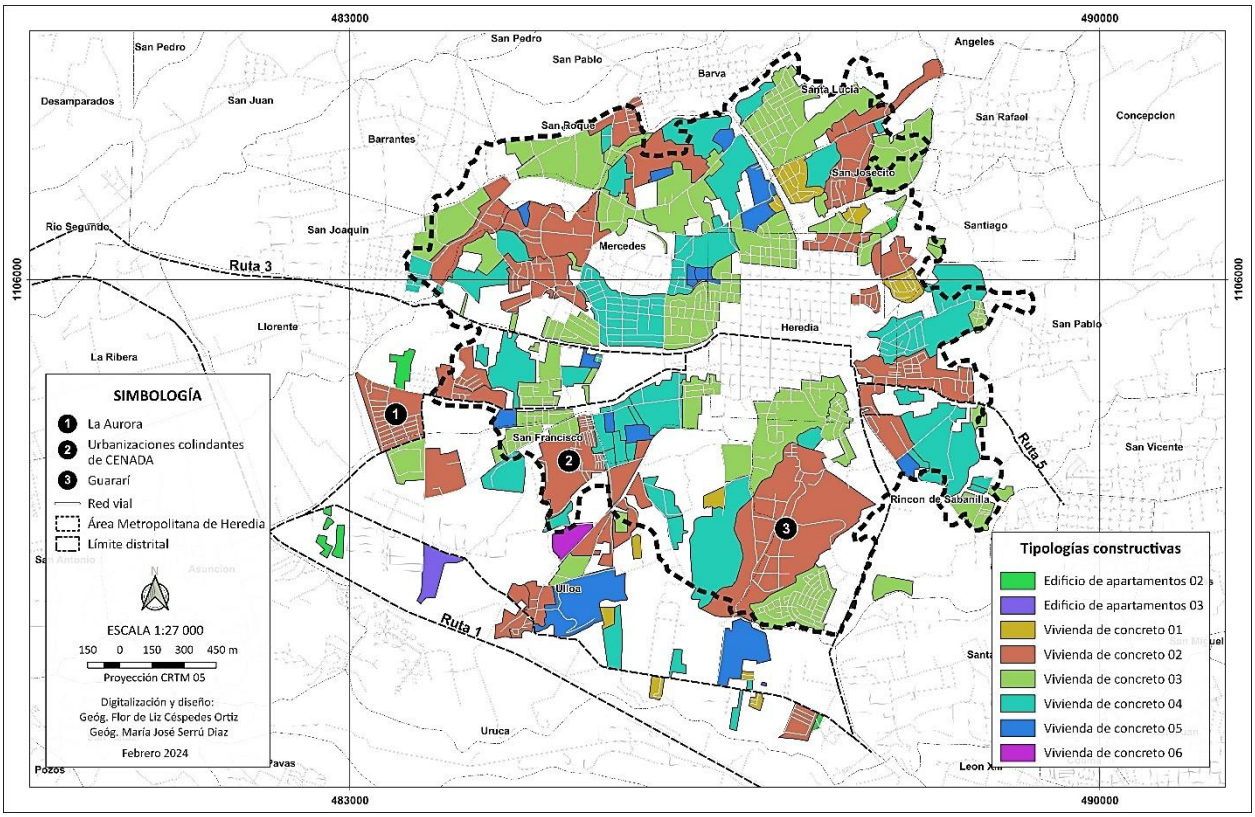
Para estas personas la posibilidad de encontrar empleo en actividades manufactureras y de servicios, asociada a los beneficios obtenidos de encadenamientos productivos locales, fue un factor determinante para que se mudaran a vivir al cantón de Heredia. A esta particularidad se sumó el acceso a servicios esenciales, como educación y salud, así como la inserción dentro de una red vial que ha facilitado su vinculación con centros urbanos comerciales, dentro de los cuales destaca el núcleo del AMH.

En el sector norte de la AMH las zonas habitacionales catalogadas por tipología de construcción se aprecian menos entreveradas que en el sur, además, no tienen intercalados conglomerados de actividades que organicen su disposición. A estos sitios les impacta el núcleo del AMH del cual irradian las carreteras nacionales (Ruta 3, Ruta 5 y Ruta 126), vías que sirven de vectores vehiculares y de límites para separar la región noroeste de la noreste. Asimismo, se

advierte un predominio de viviendas de valor medio bajo (vivienda de concreto 03 -VC03- y vivienda de concreto 04 -VC04-), concentrándose las de menor precio (VC 02 y VC 03) en el contorno del AMH. La transformación de estas casas en sitios comerciales se prevé en unos años a causa de la expansión urbana hacia ese perímetro (véase figura 9).

Figura 9

Distribución de fraccionamientos según su tipología constructiva en el Área Metropolitana de Heredia, 2015



Nota. Sistema Nacional de Información Territorial (Instituto Geográfico Nacional, s. f.-b).

De esta manera se infiere que los fraccionamientos en el sur del AMH son resultado de las múltiples actividades productivas impulsadas por la presencia de las zonas francas. Estas constituyen subcentralidades dentro de una región urbana a partir de las cuales se han desarrollado proyectos inmobiliarios —legalmente legitimados y propios de una producción capitalista del espacio— como los industriales, residenciales y comerciales. Junto a las subcentralidades, también

se han desarrollado asentamientos irregulares, denominados comúnmente informales, donde habitan personas que carecen de recursos económicos suficientes para comprar o alquilar una propiedad, coexistencia que revela inequidades en cuanto a las posibilidades de posesión de la tierra en los procesos de urbanización de la zona y que se tratan más adelante.

Las zonas francas han orientado el ordenamiento territorial del AMH y han contado con el apoyo estatal por su soporte a la economía local y nacional. Los gobiernos de las últimas cuatro décadas han tratado de captar flujos financieros internacionales. Para lograrlo, establecieron una normativa que habilita y regula la instalación de estos lugares, convertidos en puntales del crecimiento económico. Particularmente en Heredia, el provecho en esta materia se observa en el aporte a las ventas al exterior de las empresas bajo RZF. Estas aportaron más del 50 % de los bienes exportados entre 2010 y 2014; en este último año, además, generaron el 45 % del beneficio país neto (BNP)[8], registraron el 58 % de los empleos directos y 53 % de los empleos indirectos de la provincia (Medaglia y Mora, 2015).

Adicionalmente, su impacto en el aspecto económico se nota en el impulso proporcionado a otras actividades productivas que fomentan la acumulación del capital mediante el desarrollo inmobiliario, como el comercio y la construcción de viviendas. En el distrito Ulloa, jurisdicción donde se localizan tres zonas francas, la cantidad de metros cuadrados de construcción entre 2014 y 2020 registrados ante CFIA para uso industrial, comercial y habitacional fueron, con respecto a la totalidad, un 7,12 %, un 26,97 % y un 44,88 %, respectivamente (Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, 2022).

[8] El Beneficio País Neto es un indicador económico que se emplea para medir el impacto de una empresa en régimen de Zona Franca (RZF) en la economía del país. Se calcula restando a los beneficios generados por la empresa en RZF menos sus costos de administración (Medaglia y Mora, 2015, p. 15).

Al detallar las cantidades de estos ítems por año, se observa una construcción profusa de obras industriales en el 2014. En este tiempo, también se gestaron en cantidades significativas edificaciones comerciales y habitacionales las cuales, a pesar de mantener un comportamiento variable durante el sexenio siguiente, conformaron superficies importantes de espacio construido. Esta situación sugiere que el levantamiento de zonas francas estimuló el desarrollo residencial. Ocurrió para compensar la demanda de vivienda de sus trabajadores, de otros empleados que laboran en actividades comerciales afines y de personas que arribaron para aprovechar la disponibilidad de infraestructura y servicios básicos que tiene el lugar. Asimismo, el despliegue comercial satisfizo necesidades básicas de la población local y algunos de sus promotores han reconocido la tendencia a configurar un corredor de servicios a lo largo de la Ruta 106 (vía que une a las zonas francas) para instalar sus locales (véase tabla 17).

Tabla 17

Cantidad de superficie construida (m2) registrada en el distrito Ulloa, 2014-2020

Año	Obra Industrial	Obra Comercial	Obra Institucional	Obra Habitacional	Obras complementarias	Otros	Obra Urbanística
2014	27 078,00	54 691,00	4 756,00	127 727,00	11 725,00	261,00	7 476,00
2015	3 735,00	36 566,00	4 430,00	90 483,00	500,00	376,00	259,00
2016	1 596,00	33 755,00	1 015,00	100 495,00	293,00	18 521,00	4 550,00
2017	5 337,00	69 565,00	14 625,00	65 569,00	342,00	547,00	13 267,00
2018	8 183,00	31 248,00	186,00	73 565,00	2 489,00	623,00	29 608,00
2019	37 454,00	41 110,00		55 966,00	5 312,00	3 777,00	68 684,00
2020	1 771,00	55 664,00	65,00	23 000,00	26 594,00	807,00	30 563,00
Total (m2)	**85 154,00**	**322 599,00**	**25 077,00**	**536 805,00**	**47 255,00**	**24 912,00**	**154 407,00**
Total (%)	**7,12**	**26,97**	**2,10**	**44,88**	**3,95**	**2,08**	**12,91**

Nota. Elaboración propia con base en información de datos estadísticos del CFIA (Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica, 2022).

Por lo señalado hasta ahora, se deduce que las zonas francas son una manifestación del urbanismo neoliberal. Se concibieron como centros para la captación de inversión extranjera y adquirieron un rol importante en el ordenamiento territorial que expresa la preponderancia del mercado en el desarrollo urbano de la ciudad de Heredia. Su preeminencia se observa en el

crecimiento de proyectos inmobiliarios privados (industriales, comerciales y residenciales), caracterizado por una escasa participación estatal en su regulación. Como consecuencia, se ha presentado una expansión urbana la cual ha causado disparidades en la posesión de la tierra. Tal desigualdad se descubre en la coexistencia de fraccionamientos con características socioeconómicas diversas ligadas al poder adquisitivo de sus habitantes y a la tenencia de las viviendas.

1.4. La influencia del urbanismo neoliberal en la configuración habitacional

Interpretar la expansión en el AMH como consecuencia del urbanismo neoliberal y de su relación con la producción de vivienda, implica analizar el uso del suelo en cantones heredianos durante las postrimerías del siglo XX e inicios del XXI. En la dispersión urbana participaron agentes como los gobiernos locales, cuya intervención se estudia con detalle en el siguiente capítulo. No obstante, interesa mostrar en este apartado la acción directa de aquellos cuyas acciones se evidencian concretamente en la composición habitacional del área en estudio.

Como ya se mencionó, Heredia tiene entre sus residentes un grupo considerable de migrantes, pero su distribución no ha sido homogénea en toda la provincia. Se han aglutinado en cantones urbanos, impulsando la creación de asentamientos que ensancharon la ciudad hacia terrenos con baja densidad poblacional. La mayoría ubicados en la periferia del AMH. Este movimiento migratorio aumentó el número de habitantes por kilómetro cuadrado en cantones como Heredia y San Pablo los cuales, entre 1984 y 2020, registraron los valores más altos de concentración de personas en su superficie. Dicho aumento se debe principalmente a la existencia de actividades industriales, comerciales y de servicios en sus jurisdicciones, así como al desarrollo de infraestructura que proporciona servicios esenciales y básicos (véase tabla 18).

Tabla 18

Densidad poblacional en los cantones de la provincia de Heredia, 1984, 2000, 2011 y 2020

Cantón	Área (km2)	1984		2000		2011		2020	
		Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km2)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km2)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km2)	Población (# hab)	Densidad poblacional (#hab/km2)
Heredia*	**24,98**	**54 327**	**2 174,82**	**103 204**	**4 131,47**	**122 916**	**4 920,58**	**142 263**	**5 695**
San Pablo	**7,53**	**11 802**	**1 567,33**	**20 813**	**2 764,01**	**27 671**	**3 674,77**	**31 200**	**4 143**
Barva	53,8	18 933	351,91	32 440	602,97	40 660	755,76	47 002	874
Santo Domingo	24,84	23 985	965,58	34 748	1 398,87	40 072	1 613,20	49 045	1 974
Santa Bárbara	53,21	16 643	312,78	29 181	548,41	36 243	681,13	42 778	804
San Rafael	48,39	22 871	472,64	37 293	770,68	45 965	949,89	55 269	1 142
San Isidro	26,96	8 528	316,32	16 056	595,55	20 633	765,32	23 230	862
Belén	12,15	11 993	987,08	19 834	1 632,43	21 633	1 780,49	26 459	2 178
Flores	6,96	9 015	1 295,26	15 038	2 160,63	20 037	2 878,88	24 886	3 576
Sarapiquí	2140	18 905	8,83	45 435	21,23	57 147	26,70	83 015	39

* Para el cálculo de su superficie y de la población se excluyen los datos del distrito de Vara Blanca.

hab: abreviatura de habitantes

Heredia total (m2) 282,6

Vara Blanca (m2) 257,62

Nota. Elaboración propia con base en información del Censo de Población 1984 (Dirección General de Estadística y Censos, 1987), Censo de Población 2000 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016a), Censo de Población 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2016b), Estadísticas demográficas, 2011-2025 (Instituto Nacional de Estadística y Censos, 2018).

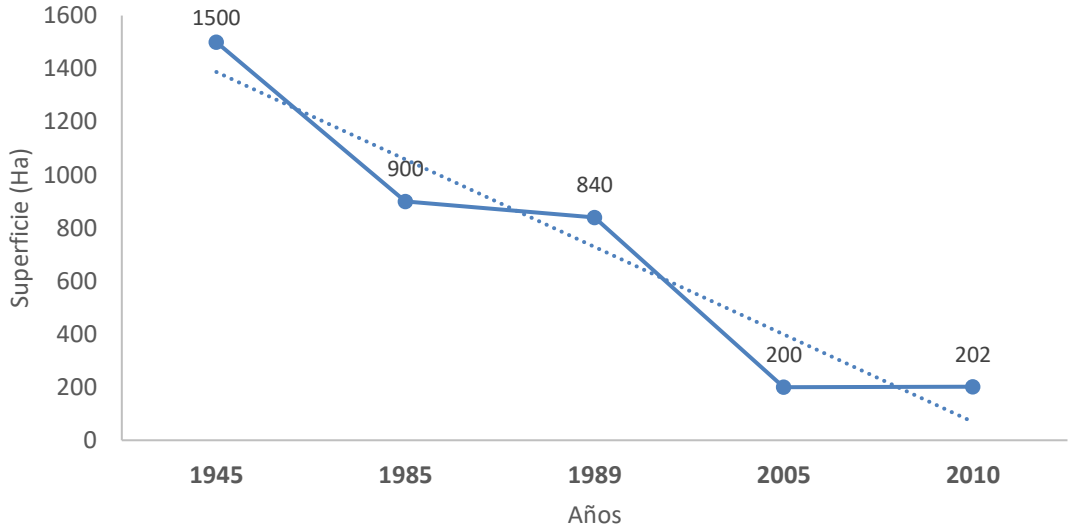
En el caso específico del cantón de Heredia, entre 1984 y 2000 la densidad poblacional ascendió en un 90 %; lo cual generó una necesidad de vivienda para los nuevos habitantes del territorio. En la demanda, desarrolladores inmobiliarios vieron una oportunidad de aprovechar los cafetales de la zona, cuyo rendimiento comercial había decaído debido a la crisis del sector acontecida en la década de 1970. El efecto de esta crisis se reflejó en la participación de la caficultura en los ingresos totales por exportación, dado que bajaron del 32 % en 1970 al 25 % en 1980. A pesar de un repunte al 35 % en 1985, la tendencia descendente continuó hasta llegar a un 24 % en 1988 (Renjifo, s. f., p. 31).

El declive en la comercialización de este producto, aunada a la necesidad de tierra para atender los procesos de expansión de ciudades en la GAM, originó que tierras agrícolas disponibles se dedicaran a la urbanización. Esto generó un cambio en el aprovechamiento del suelo que se manifestó en una disminución de hectáreas dispuestas para la producción del café (Renjifo, s. f.,

p. 39) tal y como se observó en la década de 1980 en el AMH. Entre 1945 y 1985, esta región sufrió una contracción significativa de las superficies dedicadas a este cultivo del 40 % y la reducción continuó hasta bajar un 80 % en 2000, valor que se mantuvo casi invariable hasta 2010 (véase figura 10).

Figura 10

Superficie destinada al cultivo del café en el Área Metropolitana de Heredia, 1945-2010



Nota. Proyecto SIA 0217-19: *Reconfiguración Urbana y Social del Área Metropolitana de Heredia, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020*, *Universidad Nacional* (Alfaro, 2019).

Los desarrolladores inmobiliarios observaron los cambios demográficos y las tendencias económicas para luego invertir en soluciones habitacionales, por tanto procedieron conforme a su quehacer comercial. Este grupo de individuos son empresarios que, individualmente o asociados, se encargan de diseñar y ejecutar proyectos inmobiliarios. Tienen las ventajas de conocer el mercado de bienes raíces, poseer terrenos para urbanizar o los recursos para adquirirlos. Igualmente, cuentan con la experiencia de gestionar permisos para la construcción de los proyectos, financiarlos, venderlos o arrendarlos.

Junto con ese gremio, en el AMH aparecieron otros agentes que requirieron soluciones habitacionales a causa de las dificultades financieras sufridas por el país en la década de 1980,

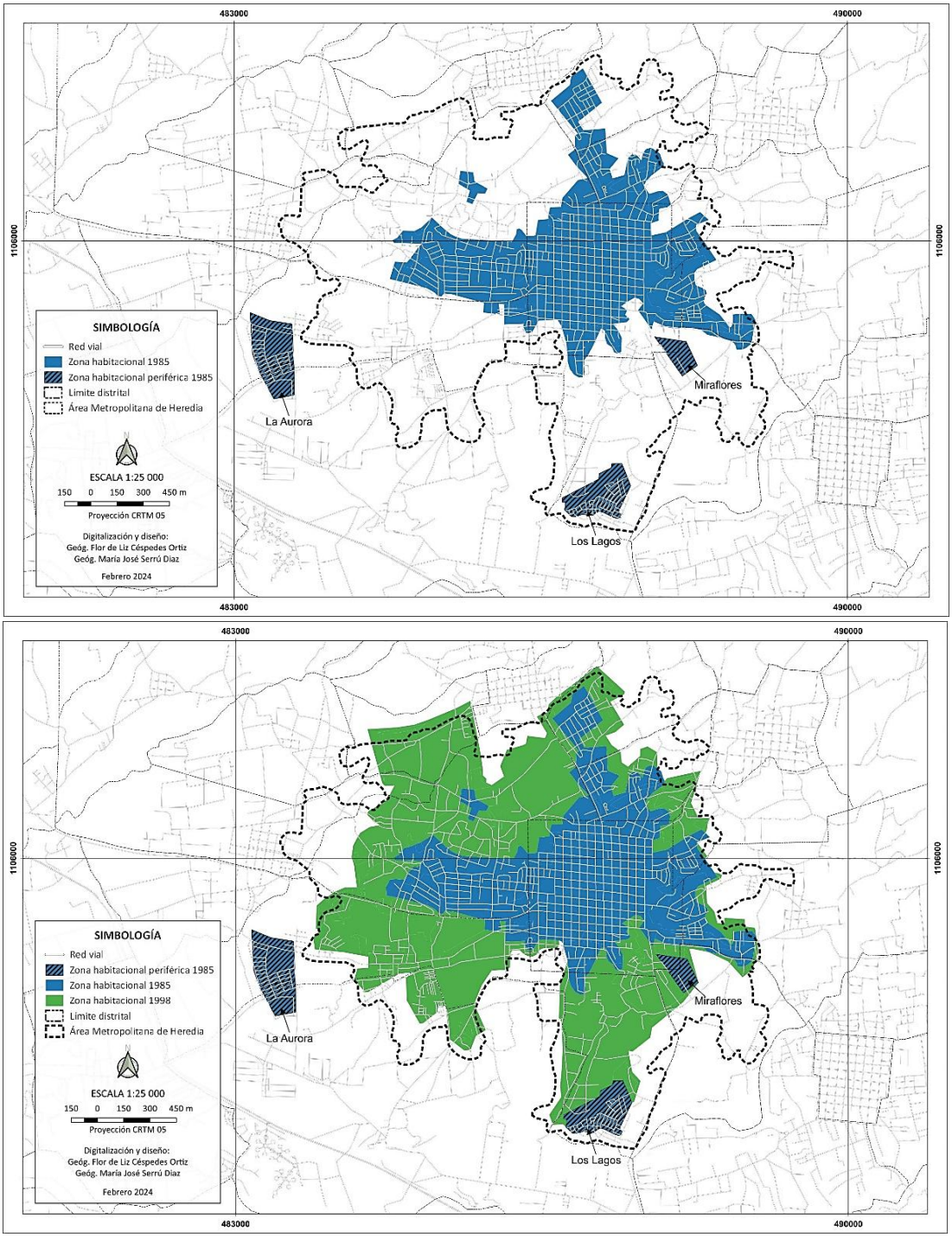
señaladas en apartados precedentes. Entre estos estuvieron los denominados “precaristas”, término empleado para llamar a las personas que ejercen tomas “ilegales” de tierra con el propósito de levantar sus casas. Ellas se asentaron en la zona conocida ahora como Guararí, Palacios Universitarios y Los Heredianos. Allí construyeron sus viviendas y habilitaron el sitio con sus propios recursos materiales, en un predio que fue una finca y carecía de la infraestructura necesaria para el funcionamiento apropiado de fraccionamientos residenciales.

El Estado también participó en el desarrollo de conjuntos habitacionales en la zona a través del INVU. Algunos de ellos se construyeron en la década de 1970, otros de menor tamaño en los diez años siguientes con la finalidad de solucionar el déficit habitacional y garantizar el acceso a la vivienda digna para personas con limitado poder adquisitivo. Por su intermediación se edificaron proyectos de vivienda social, la mayoría dirigidos a familias de clase obrera o trabajadores públicos, en el cantón de San Pablo y en áreas perimetrales del cantón de Heredia. Se levantaron en terrenos agrícolas que fueron urbanizados para dotarlos de infraestructura básica como calles, alcantarillado, agua potable y electricidad, que se conurbaron hacia finales del siglo XX.

De este modo, desarrolladores inmobiliarios, “precaristas” y el Estado se presentaron como productores de vivienda del AMH. La injerencia de este grupo se manifestó en el cambio de su superficie cuando, prácticamente, creció hacia las zonas francas y al noroeste en especial. En ese período, esos agentes fomentaron la conversión de suelo agrario a habitacional, apoyaron el crecimiento continuo del CH en varias direcciones (sin una organización predefinida) y conformaron un conglomerado habitacional con fraccionamientos diseñados para diferentes sectores de la población (véase figura 11).

Figura 11

Comparación de áreas habitacionales en el Área Metropolitana de Heredia entre 1985 y 1998



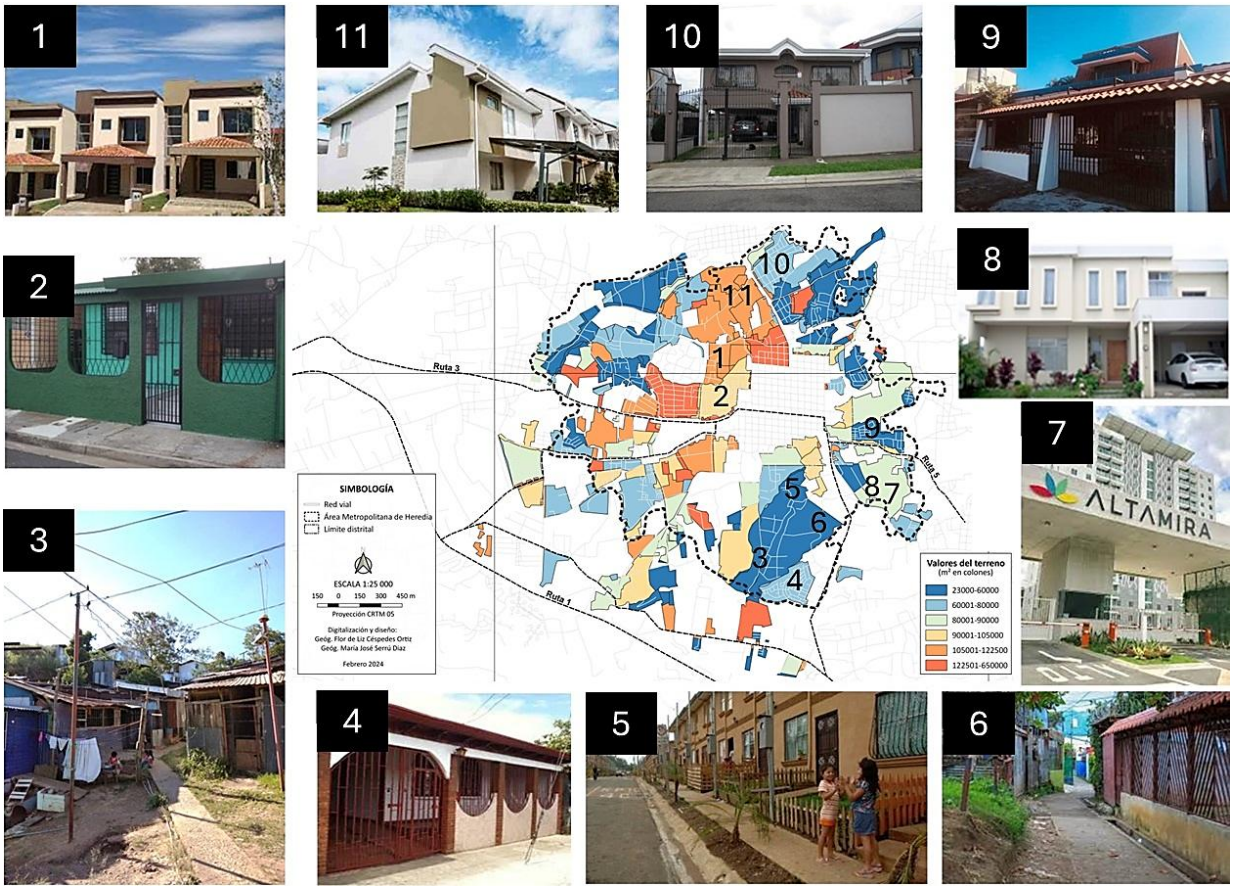
Nota. Proyecto SIA 0217-19: *Reconfiguración Urbana y Social del Área Metropolitana de Heredia, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020, Universidad Nacional* (Alfaro, 2019).

Al analizar la dinámica de transformación urbana, se observa el rol de cada agente: el Estado fue gestor de conjuntos habitacionales para sectores populares como lo fueron La Aurora, Los Lagos y Miraflores, además de facilitar soluciones de vivienda cercanas a zonas laborales. Los desarrolladores inmobiliarios fueron empresarios que reconvirtieron fincas agrícolas en complejos residenciales para clase media y media alta, perpetuando la lógica de lucro a través del uso del suelo como mercancía. Por último, los "precaristas", una población con recursos limitados y excluida del mercado formal de casas, optó por ocupar terrenos sin urbanizar como única alternativa habitacional.

Por tanto, se presentan tres formas de producción de la vivienda: una asistida por el Estado mediante subsidios o créditos blandos, otra comercial orientada a generar riqueza y una última autogestionada por sectores socialmente vulnerables. En el paisaje urbano se distinguen. Se diferencian por la tipología constructiva, la calidad arquitectónica y la forma de vincularse a la ciudad (véase figura 12).

Figura 12

Producción de vivienda en el Área Metropolitana de Heredia, 1975-2019



Nota. Elaboración propia con base en información del Sistema Nacional de Información Territorial (Instituto Geográfico Nacional, s. f.-b). Imágenes obtenidas de sitios en Internet de proyectos habitacionales y archivo personal.

Mientras que las viviendas del Estado se concibieron y construyeron como asentamientos para crear tejido social (véanse fotos 2 y 4, figura12), los empresarios crearon enclaves mediante la figura del residencial o el condominio (véanse fotos 1, 7-11, figura 12) y las personas que autogestionaron su casa lo hicieron en barrios rodeados de barreras físicas, como ríos, carreteras o zonas con otros usos de suelo, o en lugares inhabitables (véanse fotos 3, 5 y 6, figura 12). Como resultado, los procesos de desarrollo habitacional en AMH han generado espacios segregados,

principalmente socioeconómicos. Esta segregación se ha debido a la concentración espacial de grupos sociales homogéneos y a la ausencia de políticas públicas para fomentar su vinculación.

La expansión urbana ha sido desarticulada, impulsada por gobiernos que han priorizado el desarrollo habitacional pero sin una planificación adecuada. Para comprender esta dinámica, es importante recordar leyes y decretos promulgados los cuales limitaron la intervención del Estado en la planificación territorial, fomentaron la edificación habitacional sin regulación, posibilitaron la creación de zonas francas e incorporaron a compañías privadas en el financiamiento y construcción de viviendas de interés social. Esto ha abierto la puerta a empresas con una visión mercantil para que intervengan en la organización urbana, con un impacto aún por evaluar.

Asimismo, la falta de participación del Estado en el ordenamiento urbano se evidenció en la desigualdad de las condiciones de habitabilidad de los fraccionamientos que están en el AMH. La expansión de su superficie superó el ritmo de desarrollo de la infraestructura y servicios básicos, lo que obligó a cada productor de vivienda a gestionar sus propios recursos. Esto ha generado entornos residenciales con distintas calidades de vida, especialmente en sitios destinados a la socialización cotidiana como los espacios públicos.

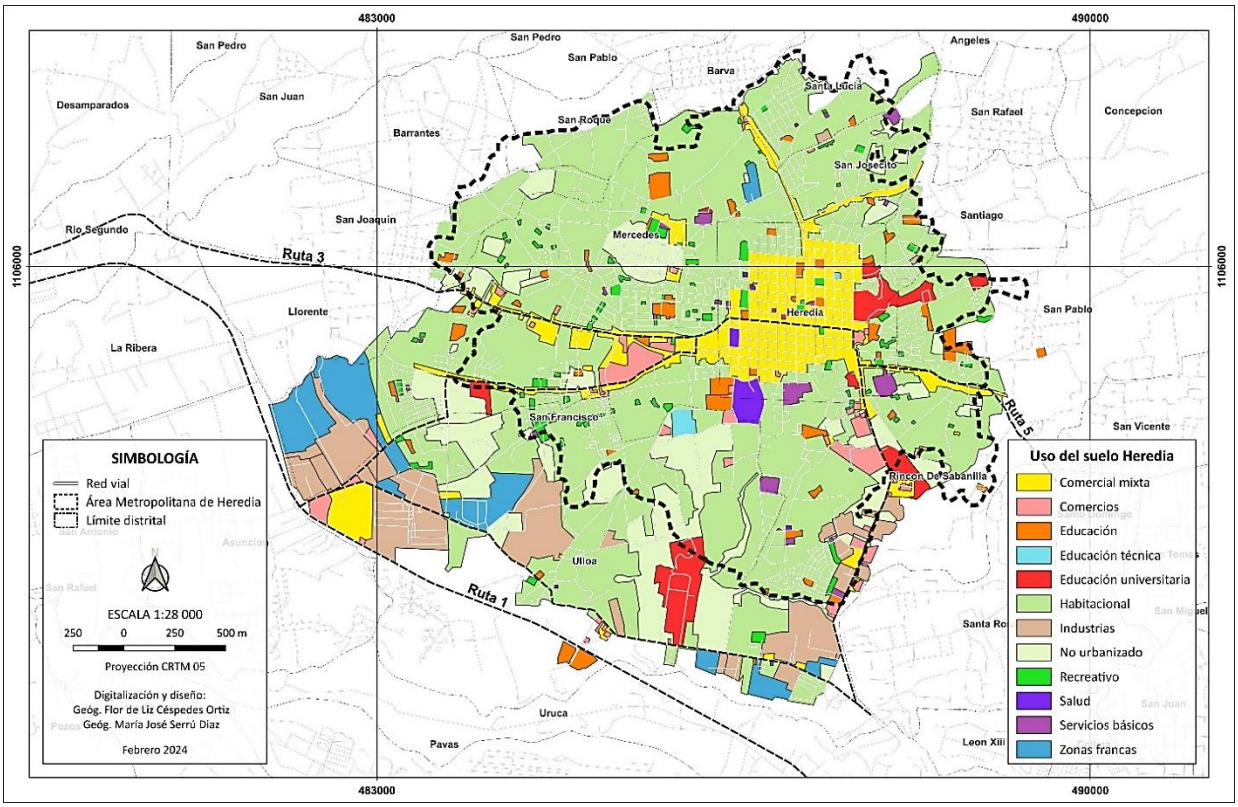
Por ende, la producción de la vivienda en el AMH ha impactado las relaciones sociales, pues allí se han edificado lugares de encuentro que no guardan relación entre sí. Al no contar con lineamientos urbanos que les configure como parte de un todo, los espacios públicos pierden su función de integración social a nivel local. Su ausencia debilita las redes sociales, dificultando la vinculación, la reciprocidad y la resolución de los conflictos entre vecinos de distintas comunidades.

En general, los espacios públicos existentes, como las áreas recreativas, están distribuidos de manera dispersa en la AMH. Además, su impacto en la convivencia de sus pobladores se ve

reducido por la presencia de tipologías edilicias que favorecen la separación social. Se aprecia una mayor cantidad de superficies destinadas a la recreación norte y al oeste del AMH, sitios donde se localizan las viviendas de mayor precio. En estos sectores también ha crecido la cantidad de comunidades cerradas, como los condominios. Estos, por su naturaleza exclusiva y excluyente (poseen sus propios espacios comunitarios y de disfrute único para sus residentes) inhiben la interacción social de sus habitantes con personas de otros conjuntos residenciales (véase figura 13).

Figura 13

Uso del suelo en el Área Metropolitana de Heredia, 2015



Nota. Sistema Nacional de Información Territorial (Instituto Geográfico Nacional, s. f.-b) y Municipalidad de Heredia (Municipalidad de Heredia, s. f.).

Hacia el sur y el este, las áreas recreativas son escasas y se intercalan con otros usos del suelo como los industriales, comerciales y de servicios. Las edificaciones relacionadas con estas actividades se concentran alrededor de las Rutas Nacionales 3 y 5. Han conformado incipientes

corredores terciarios urbanos que se dirigen hacia zonas económicamente activas y constituyen bordes debido a los densos flujos de circulación peatonal y vehicular que contienen. El borde contribuye a dividir una urbe. En la estructura espacial de una ciudad se caracteriza por ser lineal, continuo, delimitar zonas y por la dificultad que presenta cruzarlos transversalmente (Lynch, 1998, pp. 79-80). Estos representan obstáculos que fragmentan el área y restringen el nexo entre las redes sociales de las diferentes comunidades.

A modo de cierre

En este capítulo se ha demostrado cómo el proceso de configuración del AMH es coherente con la instauración de un urbanismo neoliberal. Su establecimiento como modelo urbano resultó del cambio de modelo económico del país y se evidenció en los siguientes hechos:

- Mejora de la competitividad comercial: el país buscó aumentar su competitividad en el mercado internacional, lo que produjo un cambio en el aparato estatal. Este redujo la regulación urbana del Estado para facilitar la captación de inversión privada y se crearon lugares de crecimiento económico, como las zonas francas, las cuales dinamizaron la economía local y atrajeron migrantes que aumentaron la demanda de viviendas en diferentes estratos socioeconómicos.
- Aumento de la demanda de vivienda: el aumento de la población en el cantón de Heredia generó una mayor demanda de viviendas en diferentes estratos socioeconómicos. Para solventar el déficit habitacional y apoyar la oportunidad de negocio que supuso, los gobiernos del PLN, durante la década de los años ochenta, establecieron las condiciones necesarias para que empresas privadas invirtieran y desarrollaran proyectos inmobiliarios. Así el mercado adquirió un rol importante en el incremento urbano y primó el interés comercial en el ordenamiento territorial.

El AMH refleja las desigualdades del urbanismo neoliberal. La lógica del mercado ha guiado la producción de vivienda con escasa intervención estatal y ha priorizado el beneficio privado. Esto ha generado una ciudad dividida, con espacios públicos reducidos y privatizados, lo que limita la inclusión y la construcción de comunidades. El estudio del AMH avanza ahora hacia un análisis más específico: cómo los eventos históricos han moldeado a los agentes que producen la vivienda en la región, y cómo estos configuran el espacio urbano a través de sus prácticas.

CAPÍTULO II

La construcción diferenciada de la vivienda en asentamientos del Área Metropolitana de Heredia

El estudio de las dinámicas socioeconómicas resultantes del modelo económico imperante en las últimas cuatro décadas, destaca el papel fundamental que han jugado diversos agentes sociales en la configuración del Área Metropolitana de Heredia (AMH)**.** En este capítulo, se examina cómo estos agentes han ordenado el territorio y cómo han influido en la construcción diferenciada de la vivienda en el sector donde coexisten los tres conjuntos habitacionales abordados para esta investigación. Su injerencia se manifiesta en acciones orientadas a constituir un espacio sobre la base territorial delineada por el urbanismo neoliberal.

A partir de un análisis espacial crítico, se consideran los factores que influyen en la producción de la vivienda. Aspectos como el capital, el espacio, la infraestructura y las políticas locales interactúan para generar distintos proyectos habitacionales. La heterogeneidad de las soluciones de vivienda afecta de forma diferente la calidad de vida de los residentes. Para comprender esta situación, se indaga el vínculo entre el capital y la producción de vivienda, el impacto de la infraestructura en el desarrollo inmobiliario, el aumento de la diversidad residencial y, para concluir, se muestran los tres modelos de vivienda presentes en las comunidades investigadas. Así, el capítulo se estructura en cuatro apartados:

- **Capital, espacio y actores en la producción diferenciada de la vivienda.** Se explora la relación entre el espacio, el capital y la producción de vivienda desde la perspectiva de la Geografía Crítica. Se pone de relieve el rol del capitalismo financiero en la transformación de la vivienda en una mercancía, se indagan los mecanismos que reproducen la desigualdad en el acceso a la vivienda y cómo esta situación favorece a otros sectores económicos.

- **La influencia de la infraestructura de transporte en el desarrollo inmobiliario.** Se analiza el impacto de dos vías de transporte, la Ruta Nacional 3 y la línea férrea al Atlántico, en la configuración urbana del sector sureste del AMH. Estas vías han servido como ejes centrales en la expansión urbana de los cantones de Heredia y San Pablo desde el siglo XIX. En la actualidad, benefician la consolidación de un corredor urbano terciario a lo largo de la Ruta Nacional 3.
- **El origen de la heterogeneidad habitacional.** Se estudia el papel de los gobiernos locales como agentes sociales que intervienen en la producción diferencial de la vivienda a través de planes de ordenamiento territorial. Las municipalidades coinciden en un enfoque mercantilista acorde con un modelo de Estado corporativo, que pondera el crecimiento económico y relega la función social del espacio público. Esta visión promueve la segregación urbana.
- **La producción diferencial de la vivienda.** Se exponen tres modelos de vivienda: como satisfactor social, como mercancía y como bien autoproducido. Los tres tipos responden a necesidades de distintos usuarios y a la acción de varios agentes sociales involucrados en el desarrollo habitacional. Cada uno se caracteriza por el proceso de construcción, su tipología residencial así como por el impacto en la morfología de las ciudades y en el bienestar de los moradores.

La información para desarrollar los apartados se obtuvo de fuentes documentales y de la observación del entorno durante giras de campo efectuadas en febrero de 2020. Fue registrada en la bitácora electrónica del proyecto y clasificada en corpus teórico, agentes sociales y producción diferencial de la vivienda. Se buscó en los archivos de las municipalidades de Heredia y San Pablo visitados entre los meses de marzo y agosto de 2022, en la página de Facebook del desarrollador inmobiliario Fomento Urbano S. A. y en la cartografía censal elaborada por el INEC. Se revisaron

los acervos electrónicos institucionales del Ministerio de Obras Públicas y Transporte (MOPT), MIVAH e INVU, así como los medios digitales *El Financiero, La Revista Empresarial, La Nación, Al Día* y el *Boletín Arquis*. Otras fuentes documentales consultadas fueron la base de imágenes fotográficas del IGN, el sitio electrónico de la Procuraduría General de la República y páginas con contenido experto sobre tópicos inmobiliarios.

La mayoría de los datos recopilados se plasmaron en fotografías aéreas del Instituto Geográfico Nacional (IGN) y mapas satelitales mediante el software *QGIS*. Estas imágenes, que abarcaron el período comprendido entre 1970 y 2023, se incorporaron en distintas partes del documento con el propósito de ilustrar espacialmente las formas de apropiación más significativas de los agentes sociales involucrados en el modelaje territorial. Otros datos procedentes de planes, informes y actas se sintetizaron y organizaron en tablas resumen y cuadros para facilitar su análisis.

Para interpretarlos, se consultaron referentes teóricos de la Geografía Crítica y se examinaron publicaciones sobre el financiamiento de las viviendas cuyas contribuciones se presentan en el primer apartado: *Capital, espacio y actores en la producción diferenciada de vivienda.* No obstante, se agregaron aportes puntuales de investigadores en sociología, historia, economía, arquitectura y urbanismo a lo largo del manuscrito para enriquecer el estudio. En el segundo apartado: *La influencia de la infraestructura de transporte en el desarrollo inmobiliario*, se revisaron noticias de periódico relacionadas con el servicio ferroviario en Heredia divulgadas entre 1995-2009, mapas censales de los cantones de Heredia y San Pablo correspondientes a los años 1973, 1984, 2000 y 2011; así como las memorias del MOPT de 1984 y 1998.

En el tercer apartado: *El origen de la heterogeneidad habitacional* se examinaron la legislación relacionada con la planificación urbana emitida entre 1945 y 2011, los planes cantonales de desarrollo humano formulados para la Municipalidad de Heredia en la década 2012-2022 y para

la Municipalidad de San Pablo en el período 2011-2021, además del Plan Regulador, todavía sin oficializar, para el cantón Heredia y el Plan Regulador propuesto para el cantón de San Pablo que se presentó a la comunidad en 2021.

En el cuarto y último apartado: *La producción diferencial de la vivienda*, se repasaron las normas que condujeron a la creación del INVU y se leyeron sus memorias de 1954, 1973, 1974 y 1975. Se indagó en el sitio en internet de la empresa inmobiliaria Fomento Urbano y en los anuncios de su página de Facebook publicados entre 2013 y 2020. También se consideraron actas y correspondencia de la Municipalidad de San Pablo, registradas en los tomos XIX y XX de la Secretaría del Concejo Municipal de 2003, además de informes sobre el desarrollo de Guararí (2021) y la situación social de los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur (2011), la entrevista a uno de sus líderes comunales que impulsó la construcción de las primeras viviendas en esta localidad y las fotografías de las visitas a campo hechas en 2020.

2.1. Capital, espacio y actores en la producción diferenciada de la vivienda

La zona de estudio ha experimentado distintos procesos de producción espacial relacionados con la acumulación de capital. Inicialmente estuvo dominada por el cultivo del café, pero la construcción en el sitio de inmuebles residenciales propició una transformación gradual del territorio. Los cambios se empezaron a notar en los usos del suelo en torno a la Ruta Nacional 3. Debido a la facilidad y conectividad ofrecida por la vía para transitar, hubo a su alrededor una urbanización con proyectos de vivienda que luego continuó desarrollándose con la edificación de espacios comerciales. Algunos de estos ofrecieron servicios complementarios al uso residencial y otros fueron parte del engranaje económico de la región.

La urbanización habitacional responde a una dinámica marcada por la tensión entre dos racionalidades contrapuestas: la producción capitalista del espacio y la producción alternativa del

mismo. La racionalidad capitalista se ha manifestado a través de la construcción de condominios y residenciales, orientados a la maximización de ganancias y a la valorización del suelo. En contraposición a esta racionalidad dominante, está la producción alternativa del espacio que se expresa en asentamientos autogestionados y proyectos de vivienda popular los cuales buscan satisfacer necesidades de habitabilidad que promuevan el bienestar comunitario.

La configuración de los conjuntos habitacionales del área refleja las prácticas que han materializado la visión del mundo de sus principales modeladores. Estos, en diferentes momentos históricos, han tenido un fuerte impacto en el ordenamiento territorial. Para fundamentar su análisis, se partió de un planteamiento teórico basado en la Geografía Crítica, particularmente del enfoque establecido por David Harvey. Este enfoque, definido como una corriente humanista, permite comprender la realidad sociohistórica con el propósito de cuestionarla y generar información para contribuir con la gestión urbana, regional y medioambiental. En otras palabras, analizar para aportar a la política pública y promover transformaciones territoriales en beneficio de la sociedad (Harvey, 2007, p. 48).

Harvey, cuya perspectiva se deriva del marxismo, sostiene que la geografía es fundamental para discernir posibles realidades a partir de la elección del tipo de organización político-territorial que ejecuten los seres humanos. Plantea que los individuos pueden optar por un "Estado incorporado", donde controlan sus propias condiciones de existencia, o por un "Estado corporativo" el cual protege los intereses del capitalismo financiero (Harvey, 2007, p. 49). Según el autor, el entendimiento del espacio conduce a interpretar las contradicciones en las que se encuentran prácticas derivadas de esta disyuntiva. En esta producción social del espacio, se observan las convicciones y estrategias de diferentes agentes tras elecciones efectuadas para constituir un territorio.

En la conformación del territorio, la vivienda desempeña un papel relevante, no solo por su impacto en la economía, sino también porque evidencia desigualdades sociales existentes. Manuel Aalbers y Brett Christophers (2014) refieren la estrecha relación entre la economía y la vivienda dentro del sistema capitalista; señalan que la edificación habitacional es un escenario clave para desarrollar el proceso de circulación de capital (Aalbers y Christophers, 2014). Este proceso inicia con la obtención de los recursos para la producción, seguido de la producción en sí, donde se genera el bien o servicio, en este caso la vivienda. El proceso culmina con la mercantilización para conseguir el excedente. Así, la vivienda se vende a un precio mayor al de su construcción porque incluye tanto el costo invertido en la producción como la plusvalía generada durante esta (2014, p. 375).

De acuerdo con esos autores, la vivienda es un medio para hacer rotar el capital mediante la especulación. La vivienda se considera una mercancía que almacena un valor y para obtener ganancias sobre este se recurre a tres diferentes técnicas de compraventa. La primera ocurre cuando el propietario-residente vende la casa a un precio superior al de su inversión inicial. La segunda sucede cuando un empresario la adquiere con el objetivo de venderla o alquilarla. En este caso la vivienda no se usa como residencia, sino como un activo para obtener ganancias. La tercera se da cuando el empresario compra la casa a un precio inferior al valor de mercado porque sus dueños, por temor a una depreciación acelerada de inmueble, desean deshacerse de la propiedad. Luego la vende a un precio más alto a compradores que pertenecen a otro segmento de la población (Aalbers y Christophers, 2014, p. 376).

La vivienda, además de su rol como instrumento de especulación, se muestra como un elemento relacional dentro de la producción social del espacio de tipo capitalista. Esto significa que materializa vínculos entre distintos actores involucrados en el proceso de construcción y

comercialización residencial. Entre estos actores están los propietarios de medios y recursos, aquellos poseedores de los terrenos, los materiales y la mano de obra necesarios para la construcción de viviendas. Se incluyen, además, a los inversionistas o financistas, quienes aportan el capital necesario para costear la construcción o adquisición de casas.

Es importante complementar la perspectiva económica anterior con una que incluya la relación entre otros agentes que participan en la producción social del espacio habitacional, como las instituciones públicas y los excluidos del sistema capitalista financiero. Aunque no intervienen directamente en transacciones mercantiles, su desempeño está vinculado con el acceso a la vivienda. Las instituciones públicas, mediante políticas tributarias, regulaciones urbanísticas e inversión en obras de infraestructura influyen en la valorización del suelo. Así, han repercutido en el monto de los bienes comercializados por un mercado inmobiliario que define el precio de las casas. Los excluidos del sistema capitalista financiero son las personas o grupos no generadores de capital. No son atractivos para ese sistema porque no pueden consumir plenamente, tienen trabajos inestables y mal remunerados o sufren de estigmatización por no cumplir con estándares de éxito económico. Esta condición de desventaja los motiva a construir sus viviendas de una forma indebida para la sociedad.

El sistema capitalista financiero exacerba las situaciones descritas anteriormente porque prioriza la especulación financiera para acumular fortuna. Su operación se caracteriza por el uso de canales financieros (dedicados a la compra y venta de activos financieros) que desplaza la producción de bienes y servicios de la economía real (gestión de productos palpables). Se enfoca en el beneficio de actores que invierten en los mercados de productos intangibles, lo cual ha implicado que el sector financiero deje de invertir en industrias dedicadas a la generación de

productos materiales, como la manufactura, para invertir en sí misma y aprovechar, así, su alto potencial para promover e incrementar la riqueza (Aalbers, 2016, p. 40).

Debido a que el capitalismo financiero opera para adquirir mayores ganancias mediante una eficiente administración del capital, la financiarización de la vivienda emerge como una actividad productiva convertida en un instrumento movilizador de excedentes. Esta práctica transforma la vivienda en un activo financiero, es decir, capta recursos a través de fondos hipotecarios, los cuales se usan para financiar la construcción de viviendas o para su compra o venta con el objetivo de generar y aumentar el capital (Aalbers, 2008, p. 150). Cuando la vivienda se convierte en un producto financiero, se recurre a la hipoteca. Este instrumento financiero permite a las personas tener una vivienda propia pero requiere de determinadas condiciones, entre estas que el solicitante sea apto para el otorgamiento de un crédito y que el inmueble esté debidamente registrado como una propiedad ante los organismos competentes que dirigen el ordenamiento territorial.

En este contexto, tanto el crédito como la titulación de la propiedad son factores que fomentan la desigualdad social porque determinan quiénes pueden tener una vivienda. El crédito concede la oportunidad de adquirir vivienda a quienes son sujetos de financiamiento pues tienen capacidad de endeudamiento gracias a sus ingresos. La titulación de la propiedad es relevante porque la tenencia de un lote, jurídicamente registrado, constituye una garantía para la concesión de un préstamo con el cual comprar una casa. En ambas circunstancias, la vivienda se concibe a partir de su valor de cambio[9] y promueve los procesos de liquidez y de acumulación del capital en

[9] El valor de cambio se conceptualiza como uno de los atributos que Marx determinó necesarios para que un objeto sea considerado mercancía y alude a la capacidad que tiene de ser intercambiada por otra. Para que sea intercambiable no basta con la utilidad en sí del objeto (a esta cualidad se le llama valor de uso), es necesario estimar el trabajo que implica hacerlo consumible y ponerlo a disposición en el mercado para determinar su forma de valor. Esta expresión que refiere a la estimación cuantitativa necesaria para establecer el monto y los términos de la transacción comercial (Echeverría, 1998).

otros sectores económicos mediante su participación en un sistema que Harvey denominó economías de aglomeración (Harvey, 2014, p. 151).

Las economías de aglomeración son encadenamientos productivos que vinculan a entidades propietarias del capital que se favorecen de esta conexión. Suelen advertirse como concentraciones geográficas que, en gran escala, determinan regiones económicas con un carácter particular que procede de afinidades, complementariedades o afiliaciones políticas, económicas y culturales (Harvey, 2014, pp. 151-152). Esta convergencia es importante presentarla porque, aunque el área de estudio delimitada en esta investigación no tiene una escala que la defina como región, se observó un engranaje mercantil en el cual los proyectos de vivienda juegan un papel fundamental en su definición, como se apreciará posteriormente.

Tal engranaje se localiza al sureste del AMH, en el corredor urbano terciario desplegado a lo largo de la Ruta Nacional 3. Esta área ha experimentado un crecimiento económico significativo por su ubicación estratégica y la concentración de empresas comerciales. Entre las ventajas que ofrece sobresalen la conformación de un mercado laboral más amplio, una oferta diversificada de productos y servicios, así como el acceso compartido a infraestructura, especialmente en el ámbito del transporte. La conexión vial con Heredia y otras localidades ha sido fundamental en la expansión de este corredor porque, además de impulsar la movilidad, ha dinamizado la economía local. Dada su relevancia en la configuración del territorio y su papel en el desarrollo socioeconómico del área, este corredor se convierte en un objeto de estudio clave para comprender la producción social del lugar.

A continuación, con una perspectiva historiográfica, se analizará el corredor para dimensionar su impacto en el territorio delimitado para esta investigación.

2.2. La influencia de la infraestructura de transporte en el desarrollo inmobiliario

Es oportuno explicar, de manera preliminar, que la zona de estudio presenta la particularidad de estar atravesada por dos vías de transportación, la Ruta Nacional 3 y la línea del ferrocarril hacia el Atlántico. Ambos recorridos tienen un fuerte impacto en su configuración porque han sido ejes alrededor de los cuales se ha extendido la superficie urbana de los cantones de Heredia y San Pablo. Estas vías surgieron en el siglo XIX por el trabajo de una élite que se propuso integrar a Costa Rica con el mercado internacional tras su independencia de la monarquía española. La construcción de esas vías no solo buscaba conectar con el exterior, sino también unir las poblaciones de la GAM. Así, se consolidaron las cabeceras de provincias del Valle Central y se constituyeron en núcleos que crecieron con el desarrollo de una red complementaria de caminos.

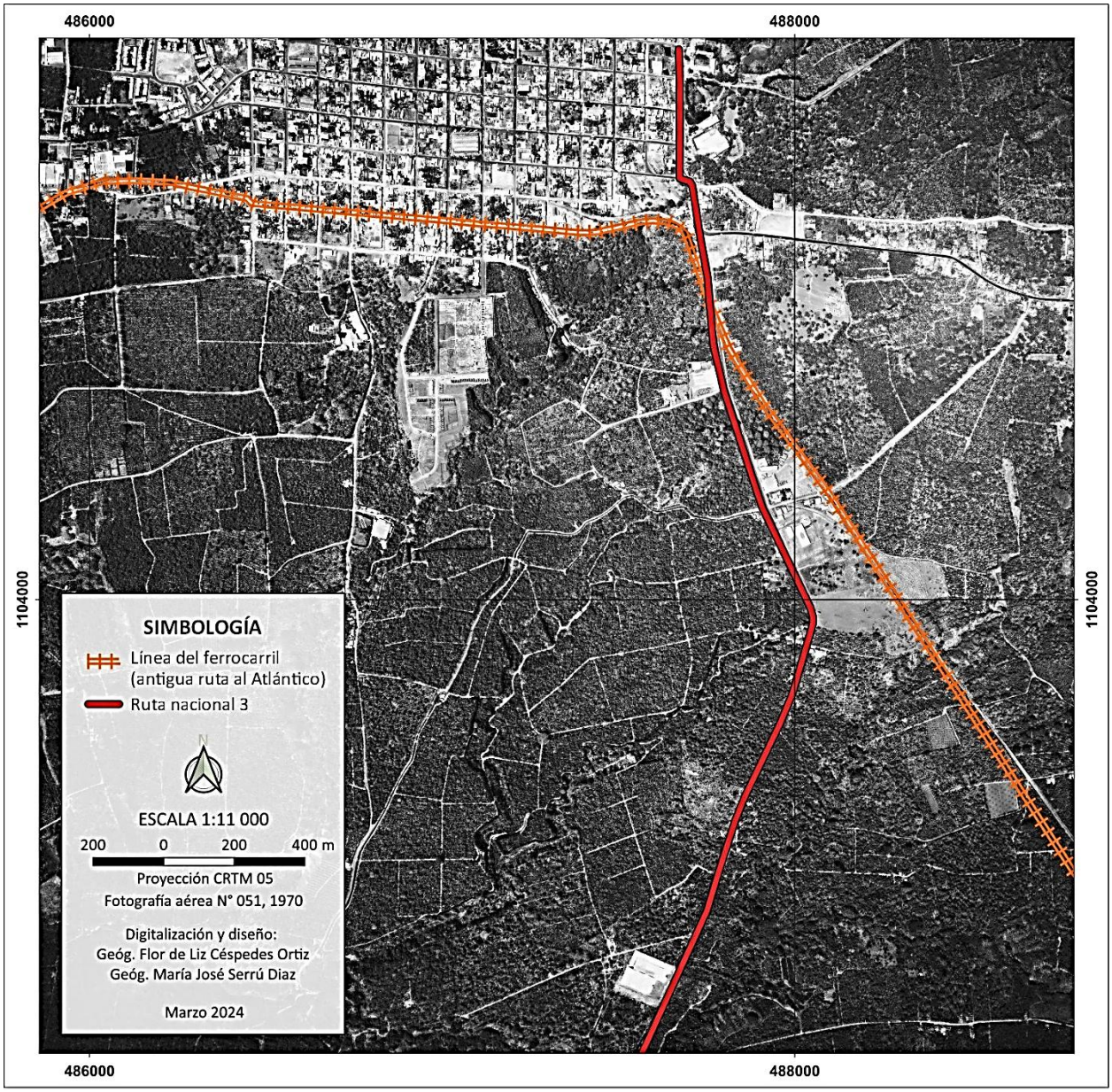
En el caso de la ciudad de Heredia la construcción del ferrocarril al Atlántico[10], concluida en 1890, potenció su crecimiento económico y le permitió trasladar mercancías desde y hacia mercados internacionales hasta la década de 1980 cuando, al inaugurarse la Ruta 32, se sustituye en la región el transporte comercial ferroviario por el vehicular. Tras el cese del funcionamiento del ferrocarril el 28 de junio de 1995 en el gobierno de José María Figueres Olsen («Conmoción ante el cierre de INCOFER», 1995), la Ruta Nacional 3 facilitó la movilización de personas que inmigraron hacia este sector desde 1970 y se convirtió en la principal vía de comunicación herediana.

[10] La construcción del ferrocarril al Atlántico se inició en 1871 con el propósito de trasladar mercancías entre el Valle Central y el puerto del Caribe, sitio por donde se trasegaron bienes intercambiados en los mercados europeo y estadounidense. Esta vía se visualizó como una alternativa comercial segura y eficaz, aun cuando los costos de la empresa concesionaria Costa Rica Railway Company fueron altos. Durante la primera mitad del siglo XX, el ferrocarril tuvo un importante rol en la distribución de productos de consumo en el mercado local. Años más tarde su competitividad disminuyó con la introducción de automotores como medio de transporte de carga y pasajeros, vehículos que fueron más eficientes porque demandaron menor inversión y ampliaron la cobertura comercial nacional (León y Peters, 2019).

Tanto la carretera como la línea del ferrocarril han sido determinantes en la morfología urbana al desempeñar diferentes funciones. Durante la década de 1970, sirvieron como ejes centrales de una red de transporte de mercancías la cual conectó la ciudad de Heredia con localidades fuera de la provincia, de modo que facilitaron el comercio y el desarrollo económico de la zona. Paralelamente, estas vías articularon el centro urbano con fraccionamientos de vivienda social, promovidos por el INVU, los cuales surgieron en su periferia, como las urbanizaciones Miraflores y Los Lagos. Este proceso impulsó la expansión del tejido urbano del centro de Heredia y consolidó su posición como núcleo económico y social en el territorio (véanse figuras 14 y 15).

Figura 14

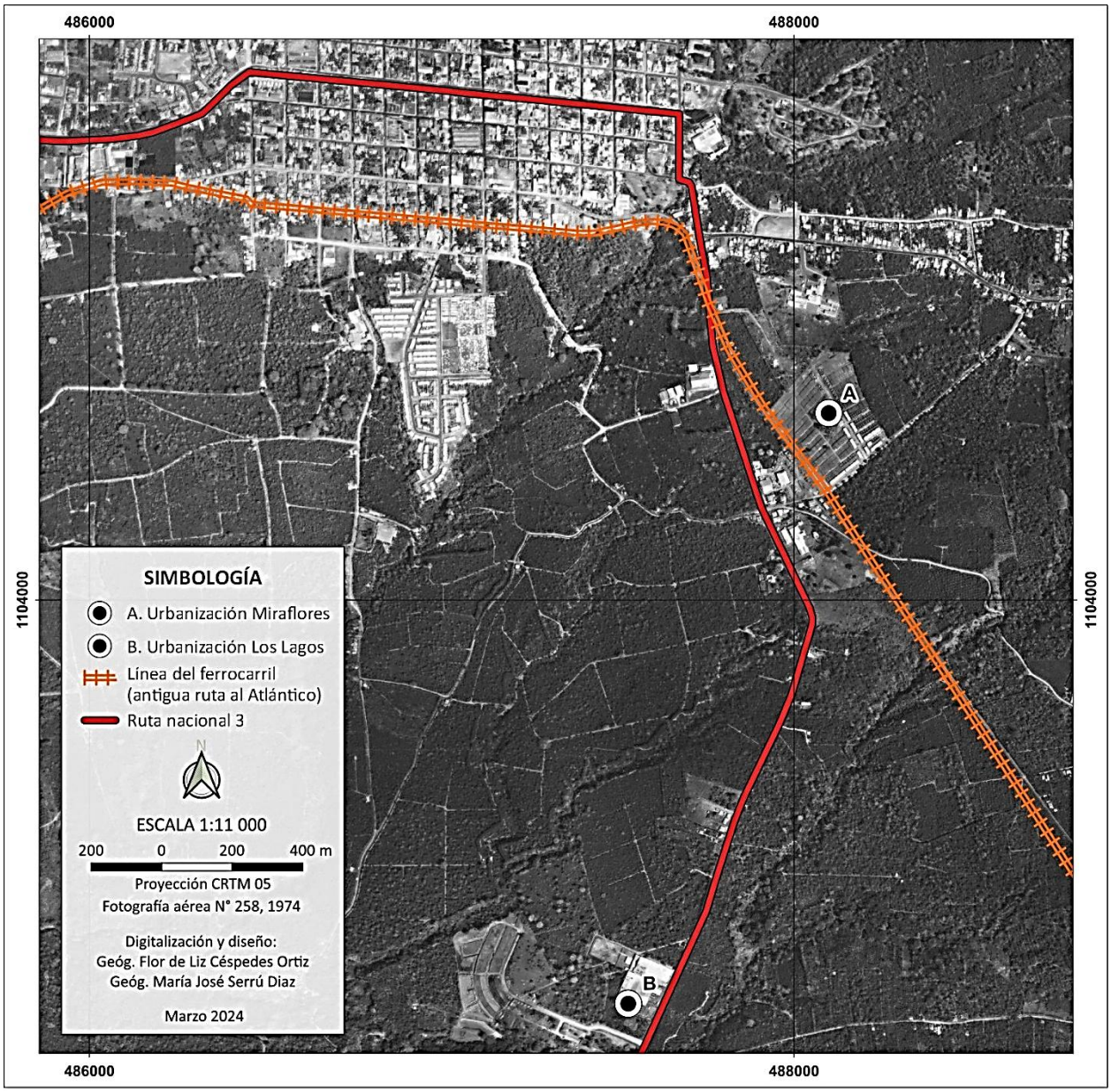
Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1970



Nota. Reproducido de *Foto 053-1970* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 1970 (Instituto Geográfico Nacional, 1970).

Figura 15

Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1974



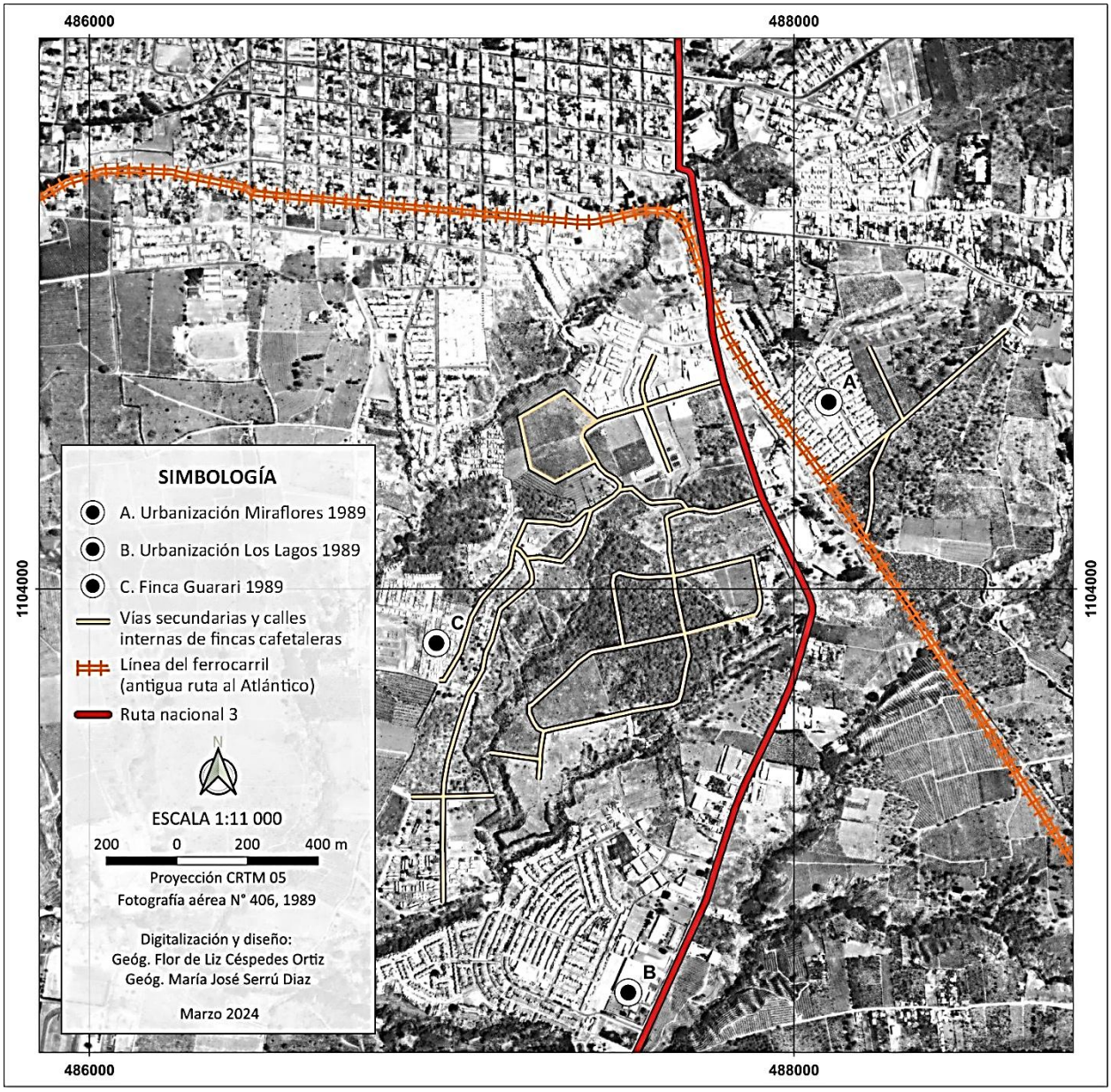
Nota. Reproducido de *Foto 258-1974* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 1974 (Instituto Geográfico Nacional, 1974).

La expansión urbana continuó durante las últimas dos décadas del siglo XX y la primera del XXI. Antiguas fincas cafetaleras se transformaron en zonas residenciales, y sus calles, tanto internas como vecinales, se conectaron a la red de transporte nacional. Un ejemplo de este proceso

fueron la finca donde se asentó el poblado de Guararí, cuyos caminos se unieron a la Ruta Nacional 3, y la Calle Cordero (antiguamente llamada Calle Negra) que bordea la Urbanización Miraflores y se vinculó a un trayecto del ferrocarril (véase figura 16).

Figura 16

Zona de estudio ubicada al sureste del cantón de Heredia, 1989



Nota. Reproducido de *Foto 406-1989* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional (Instituto Geográfico Nacional, 1989).

La configuración urbana de la zona de estudio, durante más de un siglo, ha estado marcada por la influencia de actores políticos estatales. La orientación de las rutas de transporte y la construcción de Miraflores y Los Lagos, dos fraccionamientos importantes por su volumen de casas y organización como ciudadelas, ilustran este fenómeno. Son el resultado de la transformación de predios agrícolas en proyectos inmobiliarios y manifiestan la influencia de grupos con poder político en el ordenamiento del espacio. Estos actores, mediante su intervención en decisiones sobre temas de planificación nacional, apoyaron a otros que diversificaron sus negocios y aprovecharon la infraestructura existente, redefiniendo así el uso del suelo en el sector.

Asimismo, se muestra el influjo de los modelos económicos basados en la sustitución de importaciones y en la liberalización de la economía. En un período de quince años, el uso del suelo varió notablemente. Si bien en 1974 prevaleció el cultivo del café, el uso industrial empezó a despuntar de manera que, en 1989, junto con el uso residencial, se convirtieron en los usos predominantes del lugar. El aumento de la actividad industrial, en comparación con la década de 1960, se refleja en los mapas censales de 1973 y 1984 mientras que en los de 2000 y 2011 aparece una profusión de empresas orientadas a la venta de bienes y servicios. Un recuento total de la cantidad de empresas en las últimas décadas del siglo XX permite ilustrar el auge de los sectores productivos secundario y terciario pues, entre 1973 y 2000, crecieron un 150 %. Aun cuando en la primera década del siglo XXI decrecieron un 13,33%, la zona mostró un conglomerado empresarial robusto (véase tabla 19).

Tabla 19

Registro de industrias y comercios junto a la Ruta Nacional 3 en los años 1973, 1984, 2000 y 2011, cantones de Heredia y San Pablo

Cantón	1973	1984	2000	2011
San Pablo	▪ Salón de baile Típico Latino ▪ Bodegas ▪ Aserradero ▪ Fábrica Pfizer ▪ Galerones ▪ Oficinas ▪ Taller de ebanistería	▪ Salón de baile Típico Latino ▪ Bodegas ▪ Aserradero ▪ Fábrica Pfizer ▪ Galerones ▪ Cría de perros ▪ Industria de Mosaico ▪ Industria Caliva ▪ Cabsha ▪ Armetal ▪ Carrocería Fallas ▪ Fábrica de ropa ▪ Servicio Nacional de Acueductos y Alcantarillados	▪ Salón de baile Típico Latino ▪ Salón de baile Tica Linda ▪ Bodegas ▪ Aserradero ▪ Universidad Latina ▪ Galerones ▪ Cría de perros ▪ Industria Caliva ▪ Cocoa Products ▪ Armetal ▪ Carrocería Fallas ▪ Planta procesadora de piña ▪ Planta de Acueductos y Alcantarillados ▪ Centro Comercial Heredia 2000 ▪ Taller	▪ Mundo Cerámica ▪ Marisquería ▪ Banco Popular ▪ Salón de baile Típico Latino ▪ Aserradero ▪ Cerámica Internacional ▪ Universidad Latina ▪ PriceSmart ▪ Torneca ▪ Centro de telas y camisetas x kilo ▪ Industria Maca Caliva ▪ Compañía Nacional de Chocolates ▪ Centro Comercial Heredia 2000 ▪ Bomba de agua de Acueductos y Alcantarillados
# empresas	**7**	**13**	**15**	**14**
Central Heredia	▪ Fosforera ▪ Atlas Eléctrica ▪ White Westinghouse ▪ Arrocera Los Cipreses ▪ Bodega	▪ Fosforera ▪ Atlas Eléctrica ▪ White Westinghouse ▪ Arrocera Los Cipreses ▪ Fábrica de calzado ▪ Fábrica de Niples ▪ Recibidor de café ▪ Compañía Proquiva ▪ Galerones ▪ Chatarra ▪ Fábrica de vinos ▪ Aceros técnicos S. A.	▪ Fosforera ▪ Atlas Eléctrica ▪ Arrocera Los Sauces ▪ Venta de cerámica ▪ Restaurante ▪ Fábrica de lámparas ▪ Servicentro La Esperanza ▪ Compañía Proquiva ▪ Consultorios Médicos ▪ Bodegas ▪ Industria INFRA ▪ Parque de contenedores ▪ Fábrica de vinos ▪ Aceros técnicos ▪ Marroquinerías	▪ Cancha de futbol 5 La Fosforera ▪ Atlas Eléctrica ▪ Arrocera Los Sauces ▪ Materiales Zeta ▪ Servicentro La Esperanza ▪ Tienda Rosabal ▪ Mall Las Flores ▪ Plantel Busetas Heredianas ▪ Repuestos La Guacamaya ▪ Empresa de contenedores RR Logistics ▪ Industria Mabe ▪ Marroquinerías
# empresas	**5**	**12**	**15**	**12**
Total # empresas	**12**	**25**	**30**	**26**

Nota. Elaboración propia con base en información de: Mapa censal del cantón de San Pablo (Dirección General de Estadística y Censos, 1973b), (Dirección General de Estadística y Censos, 1982), (Dirección General de Estadística y Censos, 1997), (Instituto Nacional de Estadística y Censos, s. f.-c) (Instituto Nacional de Estadística y Censos, s. f.-d) y Mapa censal del cantón Central Heredia (Dirección General de Estadística y Censos, 1973a) (Dirección General de Estadística y Censos, 1983), (Dirección General de Estadística y Censos, 1997), (Instituto Nacional de Estadística y Censos, s. f.-a) (Instituto Nacional de Estadística y Censos, s. f.-b).

Los mapas censales muestran la gama de productos fabricados y comerciados en el sitio. Abarcaron desde los de uso cotidiano, para la salud y la alimentación, como ropa, farmacéuticos, chocolates y vino; hasta los de manufactura y construcción como electrodomésticos, artículos de metal y madera aserrada, entre otros. Algunos se han distribuido a distintos sectores del país, mientras que otros han sido destinados para el consumo de habitantes locales o que viven en comunidades cercanas.

La concentración de edificaciones se vio acentuada por la transformación de zonas industriales en zonas francas que se convirtieron en atractivos centros de empleo. Estos nodos captaron la atención de un gran número de personas que migraron y causaron un crecimiento poblacional en el área. Así, el nuevo flujo migratorio debió desplazarse, lo cual incrementó la circulación de vehículos automotores. Esta dinámica favoreció el crecimiento del parque vehicular que ascendió a un 500 % entre 1960 y 1980 (Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Planificación, 1984, p. 58) y fue consecuente con estrategias de los importadores de vehículos que estimularon el mercado automotor (Asociación de Importadores de Vehículos y Maquinaria, s. f.) por medio de créditos para la compra de autos. Estos proliferaron en la década de 1980 (D'Alolio, 2007, p. 27), además, se beneficiaron de los planes de mejora y mantenimiento de las carreteras primarias que cruzaban Heredia ejecutados al final del siglo XX (Ministerio de Obras Públicas y Transportes, 1998, p. 7). En conjunto todas estas gestiones facilitaron la movilidad de las personas.

Por el contrario, el desplazamiento por ferrocarril hacia el Atlántico inició su declive en 1969 cuando la *Northen Railway Company*, empresa responsable de administrar el servicio, sufrió una crisis financiera que deterioró su rendimiento. Entre ese año y 1971, múltiples deslizamientos de tierra en tramos de la vía paralizaron el tráfico ferroviario por ocho meses y generaron cuantiosos

gastos en reparaciones. Un año después, la situación financiera se agravó cuando hubo una huelga de empleados que exigieron el cumplimiento de una revisión salarial (Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Planificación, 1984, pp. 27-28).

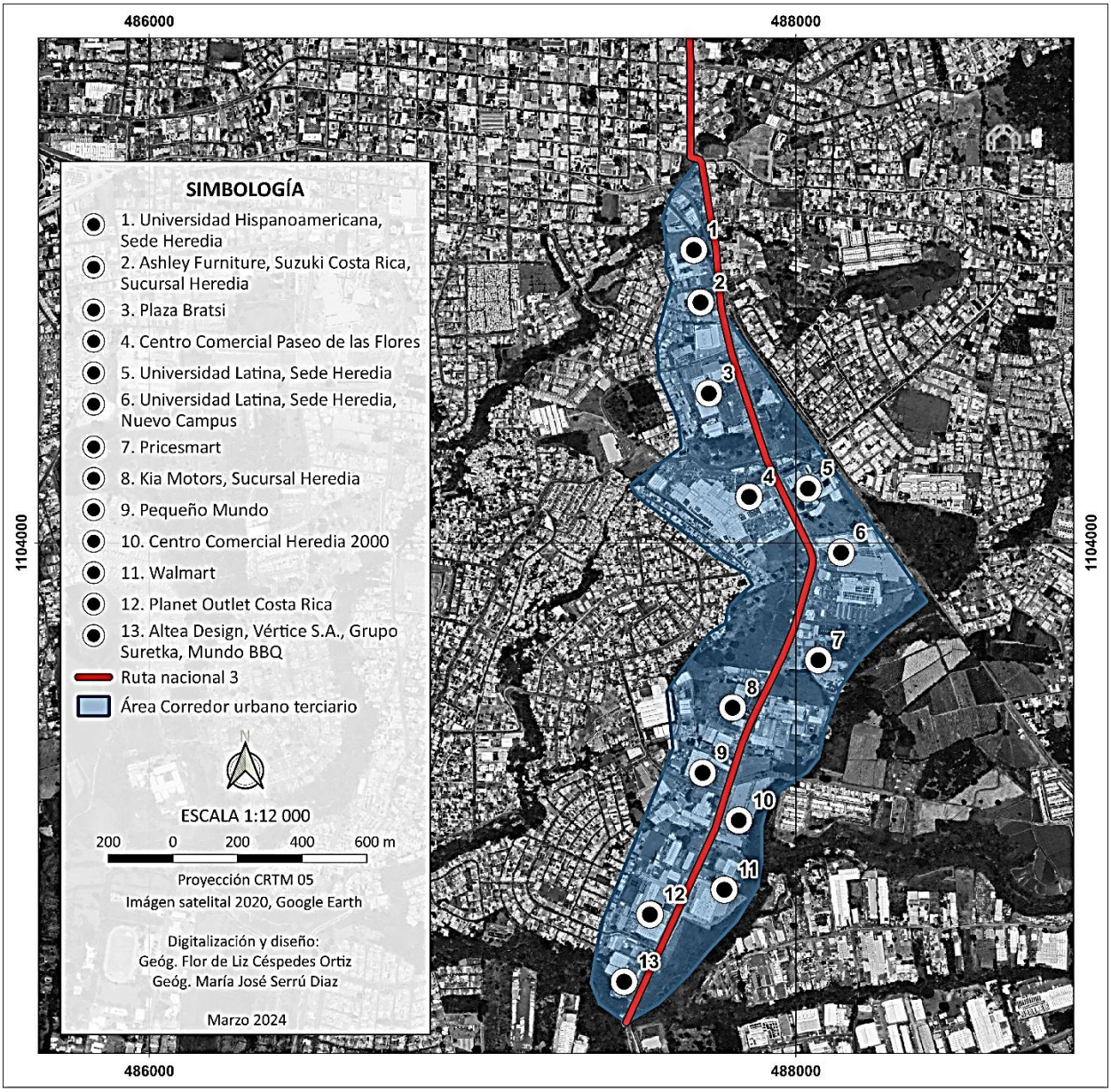
La parálisis del servicio ocasionó pérdidas millonarias porque impidió el traslado de productos para la exportación. Sumado al precario estado de la infraestructura férrea, ese evento motivó al gobierno de José Figueres Ferrer (1970-1974) a rescindir la concesión (Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Planificación, 1984, p. 28). Durante el gobierno de Daniel Oduber Quirós (1974-1978), funcionarios de la administración hicieron un esfuerzo por mantener el servicio, ahora bajo la tutela estatal de la empresa Ferrocarriles de Costa Rica S. A. (FECOSA). No obstante, sus instalaciones y vías continuaron deteriorándose (1984, p. 29), lo cual redujo su uso, lo encareció hasta hacerlo ineficaz y motivó su supresión por José María Figueres Olsen en la década de 1990.

Las condiciones descritas impactaron el estado y el mantenimiento de la infraestructura vehicular y férrea en la zona. La decadencia del ferrocarril y el crecimiento poblacional en Heredia, especialmente en las décadas de 1970 y 1980, le otorgaron un papel protagónico a la Ruta Nacional 3 como carretera fundamental para el traslado de personas y mercancías. En respuesta a este nuevo escenario, se observó un florecimiento de edificaciones a lo largo de dicha ruta, en particular durante las décadas mencionadas. Estas construcciones, pertenecientes en su mayoría a empresas del sector industrial, respondían a la necesidad de estar integradas a una red vial eficiente que respaldara su actividad comercial. Así, el recorrido se convirtió en un eje articulador del desarrollo económico y social, atrayendo inversión y fomentando el crecimiento urbano en sus alrededores.

En la década de 1990, la carretera brindó el acceso a fraccionamientos habitacionales del cantón central de Heredia como La Esperanza, Los Lagos y varios proyectos de vivienda de interés social que se encuentran en Guararí. De la misma manera lo hizo con las urbanizaciones La Estrella y Miraflores, asentamientos ubicados en el cantón de San Pablo. Todas esas comunidades se conurbaron en el siglo XXI debido a la expansión de algunas y al advenimiento de nuevos comercios, ahora dedicados a la venta de servicios y de productos comercializados en gran volumen. Estos fueron parte del desarrollo inmobiliario que sustituyó los terrenos dedicados al cultivo del café los cuales flanquearon la carretera y la convirtieron en un corredor urbano terciario (véase figura 17).

Figura 17

Corredor terciario urbano en la zona de estudio, 2020



Nota. Elaboración propia con base en levantamiento hecho en el sitio e imágenes satelitales de Google Earth (Google Earth, 2020).

La Ruta Nacional 3 se consolidó en las dos primeras décadas del siglo XXI como un corredor urbano terciario, es decir, como un elemento organizador de la estructura urbana. Su función como vector de expansión para los cantones heredianos que bordea se intensificó y

promovió en sus propiedades aledañas un notable crecimiento demográfico. Este, junto con el fuerte incremento de inversión en centros comerciales, cadenas de tiendas y compañías multinacionales, generó un aumento significativo en el valor de los terrenos a lo largo del corredor. La valorización, a su vez, atrajo nuevas actividades terciarias que sustituyeron usos del suelo menos rentables. La totalidad de estas dinámicas transformó la Ruta Nacional 3 en una vía que no solo moviliza personas y mercancías, sino también capital (Pradilla Cobos y Pino Hidalgo, 2004, p. 79). Por tanto, al finalizar la segunda década de 2010, se observa que la zona se consolidó como un espacio interesante para la inversión inmobiliaria y posibilitó un espacio comercial lineal alimentado por flujos vehiculares secundarios que lo mantiene y articula con localidades de alta plusvalía.

Por otra parte, la reactivación del ferrocarril para el transporte de pasajeros entre Heredia y San José en agosto de 2009 (Recio, 2009) marcó un hito importante. La puesta en marcha del servicio no solo agilizó la circulación vehicular en el sector, también impulsó el desarrollo habitacional. La ubicación de una de sus estaciones del tren frente a la Urbanización Miraflores coadyuvó a que desarrolladores inmobiliarios se enfocaran en el fortalecimiento productivo de la zona y en un crecimiento habitacional que ha aprovechado la disponibilidad de los servicios de transporte colectivo de pasajeros. Este crecimiento, guiado por la consideración del valor de cambio en la conceptualización de la vivienda, ha dado lugar a tipologías como condominios y conjuntos residenciales dirigidos a personas con un poder adquisitivo medio y alto.

Los promotores movilizaron el capital mediante el ofrecimiento de hipotecas a este grupo de posibles compradores que sirvieron para financiar el levantamiento de los fraccionamientos. Adicionalmente, aprovecharon la cercanía de establecimientos comerciales para fomentar la circulación del dinero mediante el consumo de bienes y servicios ofrecidos por las empresas

locales. De este modo, aumentaron la liquidez del capital. La riqueza, entonces, se acumuló de dos maneras según el tiempo de retorno de la inversión: a largo plazo valiéndose de créditos inmobiliarios para la compra o construcción de viviendas y, a corto plazo, a través de la venta de productos de uso cotidiano.

La convergencia de estos mecanismos ejemplifica el impacto del capitalismo financiero en la zona y expone el funcionamiento de una economía de aglomeración cuyo desempeño ha dependido, en gran medida, de la infraestructura de transporte vehicular y ferroviario. Esta ha sido fundamental para el establecimiento de una red que moviliza personas y fomenta el intercambio comercial más allá del ámbito local. Asimismo, ha inducido la concentración geográfica de distintos agentes que han aportado a la producción del capital cumpliendo roles diferentes. A pesar de sus funciones disímiles, ellos tienen en común el control de los medios de producción y el ser parte de un flujo en el cual los bienes y los servicios, conforme avanzan en el proceso productivo, aumentan su valor (véase tabla 20).

Tabla 20

Elementos y agentes del capitalismo financiero presentes en la zona de estudio, 2020

Propietario del medio de producción del capital	Medio de producción del capital	Resultado del medio de producción del capital	Objeto mercantil para el consumo	Actor que incrementa el capital mediante el consumo del objeto mercantil
Dueño de la tierra	Tierra	Lotes	Inmuebles	Habitantes/empresas
Financistas, inversionistas	Dinero	Fondos hipotecarios	Préstamos	Habitantes/empresas
Desarrolladores inmobiliarios	Inmuebles	Bienes y servicios	Productos y prestaciones	Habitantes/viandantes
Empresas industriales y de servicios	Materias primas e instalaciones	Bienes y servicios	Productos y prestaciones	Habitantes/viandantes

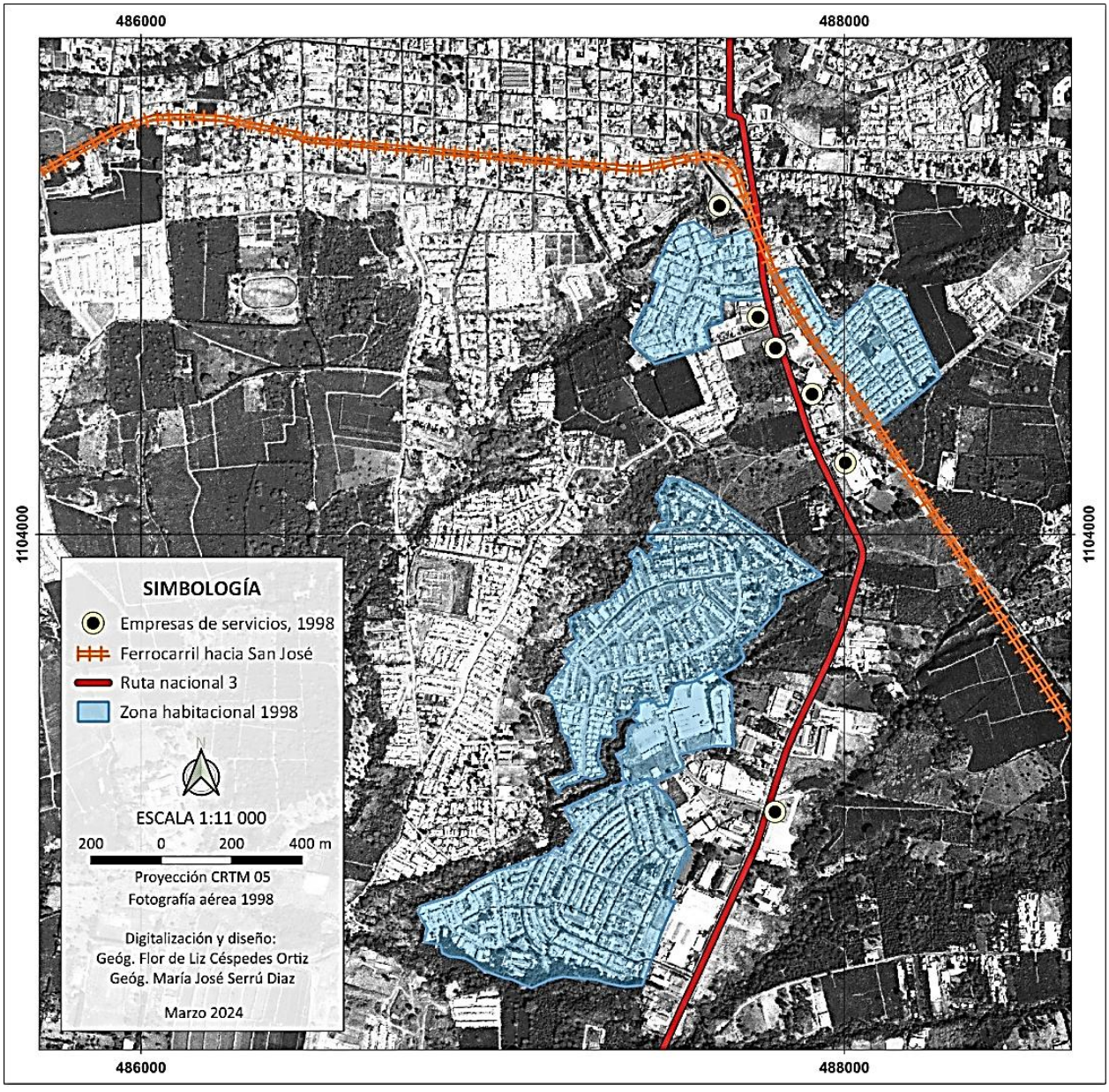
Nota: Elaboración propia con base en información de imágenes satelitales obtenidas de Google Earth (Google Earth, 2020).

Con el propósito de recapitular lo expuesto hasta ahora, se afirma que la Ruta Nacional 3 y la línea del ferrocarril al Atlántico, construidas y gestionadas por el Estado costarricense, ya sea de manera directa o mediante concesiones temporales, han sido claves en el desarrollo territorial. Su aprovechamiento por el mercado, especialmente en los últimos cuarenta años, ha sido fundamental en las relaciones que sostienen las actividades capitalistas y en la configuración del espacio social por el cual atraviesan. Hasta la década de 1970, estas vías formaban parte de una red nacional de transporte que articuló regiones productivas con mercados internos e internacionales y potenciaron la reunión de empresas las cuales se vieron beneficiadas, también, de ubicarse cerca unas de otras. Inició así la configuración del corredor urbano terciario que ha adquirido una mayor jerarquía dentro de la morfología urbana del sitio, dada la proliferación de empresas dedicadas a la venta de bienes y servicios (véase figura 18).

Figura 18

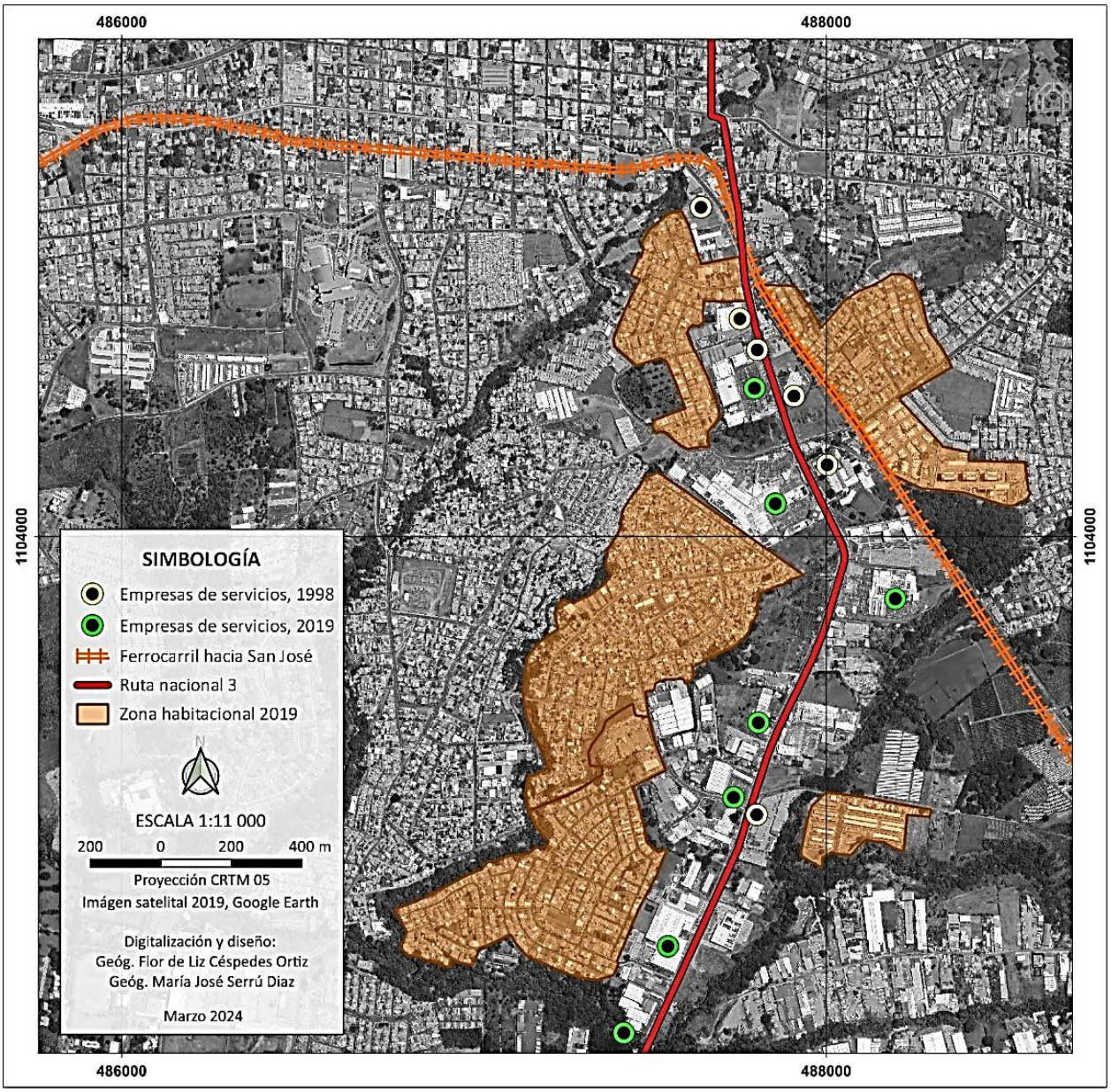
Recorridos de transporte terrestre en área de estudio

Figura a) Distribución de empresas y zonas habitacionales junto a corredor terciario, Ruta nacional 3, 1998



Nota. Reproducido de *Foto T7L34AF51-1998* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 1998 (Instituto Geográfico Nacional, 1998).

Figura b) Distribución de empresas y zonas habitacionales junto a corredor terciario, Ruta nacional 3, 2019



Nota. Google Earth (Google Earth, 2019).

Más allá de su función como medios de transporte, las vías férreas y vehiculares se convirtieron en elementos fundamentales que articularon procesos económicos impulsados por empresarios y autoridades municipales. Operando bajo prerrogativas otorgadas por el gobierno central y local, estos agentes facilitaron la acumulación de capital y transformaron

significativamente el sitio en estudio. Para comprender esta transformación histórica, es necesario analizar la praxis de estos grupos, sus ideas y motivaciones y cómo estas moldearon el desarrollo del espacio.

2.3. El origen de la heterogeneidad habitacional

El establecimiento y mantenimiento de la infraestructura de transporte, sumado a la construcción de los primeros fraccionamientos habitacionales por el INVU en la década de 1970, ponen de manifiesto el papel preponderante del Estado en la configuración de la morfología urbana. Por otra parte, los gobiernos locales, al avalar la construcción de estas obras, revelaron su función en el ordenamiento territorial. En conjunto con los desarrolladores inmobiliarios, las municipalidades han contribuido a definir una composición espacial caracterizada por la presencia de conjuntos habitacionales disímiles entre sí. Las diferencias han correspondido a su conceptualización y a sus formas de apropiación espacial, producto de dinámicas de mercado.

Bajo estas circunstancias, resulta pertinente estudiar las lógicas que guían a los agentes sociales para comprender las acciones que han posibilitado la producción diferencial de la vivienda y, en consecuencia, a los diversos modos de apego socioterritorial que afectan la sociabilidad entre los residentes. Antes de abordar este análisis, es necesario precisar la noción de agente social que se emplea en este trabajo, la cual se refiere a los sujetos moldeadores del espacio social. Se adopta la conceptualización desarrollada por Pierre Bourdieu, pues esta ofrece una visión de los sujetos que resalta su capacidad de actuar e influir con base en sus recursos económicos, sociales y culturales.

En su obra *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción* (1997), Bourdieu definió al agente social como un actor que se posiciona dentro del espacio social en función de dos capitales fundamentales: el económico y el cultural. Esta posición lo lleva a identificarse o a diferenciarse

con otros según sus características. El espacio social, a su vez, se configura como un escenario donde las representaciones del agente se proyectan y donde se conservan o transforman en función del capital que posee. Enmarcados en una cosmovisión socialmente establecida, el agente social interpreta su entorno y participa en interacciones que contribuyen a la construcción del mundo social. No obstante, su actuar no es totalmente libre, pues se orienta por un conjunto de normas preexistentes que, al ser reproducidas por las acciones de los individuos, impactan el funcionamiento de la sociedad. Al interpretar la conducta de los agentes, se develan las dinámicas que intervienen en la construcción de la trama social, la cual se manifiesta espacialmente.

Desde esa perspectiva, es fundamental analizar las lógicas de acción de agentes que han dado lugar a los distintos tipos de fraccionamientos. Es importante examinar las decisiones y motivaciones de quienes los construyeron, para explicar las diferencias observadas y entender los vínculos socioterritoriales de sus habitantes. Entre esos agentes se encuentran la Municipalidad de Heredia, la Municipalidad de San Pablo, el INVU, la empresa Fomento Urbano y los propietarios de viviendas autogestionadas de Cuenca Norte y Sur en Guararí. Existe una diferenciación entre ellos según su función: las municipalidades han actuado como entes planificadores y reguladores del ordenamiento urbano, mientras que el resto lo han hecho como constructores de conjuntos habitacionales.

2.3.1. Los gobiernos locales: su papel entre la universalidad y la particularidad

Al analizar la función de los sujetos sociales en la transformación de las ciudades, es pertinente considerar que ellos actúan dentro de una correspondencia establecida entre fuerzas globales y locales. David Harvey analiza esta relación y la presenta como una dialéctica entre la universalidad y la particularidad que conforma la acción de estos agentes. La universalidad, representada por procesos globales los cuales homogenizan las experiencias locales, se refiere a

los principios o tendencias aplicables en todos los lugares. La particularidad es la manifestación tangible de las fuerzas que operan en el mundo y otorga características cuando los procesos globales se contextualizan en un sitio determinado (Harvey, 2007, p. 210).

Un ejemplo de esta tendencia es la incorporación en el tejido urbano de modelos inmobiliarios en auge como los condominios. Estas comunidades cerradas, que imponen nuevos patrones de urbanización y de comportamiento entre los habitantes de un lugar, se acogen a la zonificación definida por los municipios en concordancia con el planeamiento territorial de la región. Al aprobar su construcción, las autoridades municipales se convierten en garantes de la implementación de una estrategia global mercantilista la cual busca generar mayores utilidades a través de la mercantilización de la vivienda. Esta postura hace que se les considere "comités ejecutivos" para los promotores del capitalismo, quienes buscan su apoyo en las acciones tendientes a preservar sus intereses. De esta manera, las instituciones municipales actúan localmente como ejecutoras de las fuerzas mundiales del mercado y facilitan la expansión del capitalismo inmobiliario en el territorio (Harvey, 2007, p. 211).

Por consiguiente, se percibe que hay una relación de los gobiernos locales con agentes inmobiliarios que intervienen en la producción habitacional; motivo por el cual se interpretan las actuaciones de las dos municipalidades en las que se encuentran los fraccionamientos de esta investigación. Para hacerlo, se toman como referencia las herramientas que emplean para validar la relación dialógica antes mencionada: el Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible del Cantón de Heredia (POTS-HEREDIA) de la Municipalidad de Heredia, y el Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local (PCDHL) de la Municipalidad de San Pablo. Según se desprende de sus definiciones, estos son instrumentos de planificación estratégica que establecen normas y

lineamientos para el aprovechamiento de la tierra, así como prioridades y objetivos para el desarrollo cantonal.

El POTS-HEREDIA de la Municipalidad de Heredia cumple la función del Plan Regulador (PR), el cual, de acuerdo con la Ley de Planificación Urbana, es un instrumento de planificación local. Este define a través de planos, mapas, reglamentos y gráficos, la política de desarrollo y los planes de distribución de la población, usos del suelo, vías de circulación, servicios públicos, facilidades comunales, construcción, conservación y rehabilitación de áreas urbanas (Asamblea Legislativa, 2010). En esencia, el PR ordena el espacio para guiar el desarrollo territorial, económico y social del municipio. Es un conjunto de normas para reglamentar todos los espacios, tanto tangibles como intangibles, los cuales se construyen o modelan para organizar el crecimiento jurisdiccional.

La versión del POTS-HEREDIA correspondiente al período 2012-2022, se formuló y redactó tras la ejecución de talleres participativos en noviembre de 2011 en cada uno de los cinco distritos de la jurisdicción. Aunque en el documento no se mencionan la cantidad de habitantes que colaboraron en su preparación, se describieron como miembros de grupos sociales organizados de localidades heredianas. Asimismo, también se citaron como actores claves prioritarios junto con el Ministerio de Seguridad Pública, la Contraloría General de la República, el Registro Público, la Empresa de Servicios Públicos de Heredia, el Ministerio de Salud, la Asamblea Legislativa y otros organismos de cooperación. Los residentes fueron convocados a asistir a lugares públicos, por lo general salones comunales, con el interés de que compartieran las problemáticas de sus comunidades y posibles alternativas de solución (Municipalidad de Heredia, 2014, p. 4).

El PCDHL de la Municipalidad de San Pablo es una estrategia propuesta por el gobierno local que responde a la norma sobre la Planificación del Desarrollo Local dictada por la Contraloría

General de la República. A través de esta instrucción se pretende coordinar las acciones de todos los sectores sociales del municipio. Según consta en el informe del plan 2011-2021, mediante la celebración de ocho encuentros coordinados por un Equipo de Gestión Local, en su elaboración participaron el gobierno municipal, instituciones públicas y 185 personas residentes en las comunidades pableñas —entre ellas integrantes de Asociaciones de Desarrollo Integral y líderes comunitarios— (Municipalidad de San Pablo, 2016). Este plan establece una visión sobre el desarrollo futuro del cantón con base en un diagnóstico de la comunidad que consideró datos procedentes del INEC, del PNUD y del Tribunal Supremo de Elecciones (TSE). Dicho diagnóstico sirve como insumo para fijar metas estratégicas, asignar recursos de manera eficiente y establecer mecanismos de evaluación para monitorear los resultados obtenidos (Contraloría General de la República, 2009).

2.3.2. El caso de la Municipalidad de Heredia

Cuenca Norte y Cuenca Sur pertenecen al distrito San Francisco, ubicado en el cantón de Heredia, regido por la municipalidad del mismo nombre. Desde 1962, el gobierno local ha gestionado planes de ordenamiento territorial como herramientas para el control y la planificación urbana. En ese año y con la cooperación del INVU, se elaboró un Plan Regulador (PR) con una vigencia de diez años para el cantón central Heredia y algunos distritos colindantes de San Rafael, Barva y San Pablo. Posteriormente, ante esa institución, la municipalidad impulsó varias iniciativas para formular un PR para todo el cantón de Heredia.

Sin embargo, el último borrador del documento remitido en 2009 fue rechazado porque funcionarios municipales detectaron debilidades técnicas y se procedió a archivar. Buscando una herramienta de apoyo en la gestión del territorio, en 2010, la municipalidad decidió nombrar un equipo interno, experto e interdisciplinario, para elaborar su propia propuesta (Municipalidad de

Heredia, 2021). Este esfuerzo culminó con la creación del Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible del Cantón de Heredia (POTS-HEREDIA), cuya conclusión e implementación se previó para 2022 (Municipalidad de Heredia, 2014, p. 39).

El POTS-HEREDIA cobra especial relevancia cuando se presenta como una solución a los problemas de planificación del territorio denunciados en el Plan de Desarrollo del Cantón de Heredia 2012-2022. Fue elaborado por la empresa Soluciones y Estrategia ISO, S. A. y financiado con fondos no reembolsables de Cooperación Técnica suministrados BID en 2011 (Concejo Municipal de la Municipalidad de Heredia, 2011, p. 2). Esta propuesta señalaba el ordenamiento territorial como un área crítica que, junto con otros ámbitos como el Desarrollo Económico Local y la calidad de la seguridad ciudadana, afectaba negativamente la producción social del espacio, la morfología urbana y la calidad de vida en el cantón (Municipalidad de Heredia, 2014, p. 33). En atención a estas dificultades, el POTS-HEREDIA estableció objetivos coherentes con una solución denominada *Propuesta diferenciadora*, enfocada en impulsar el crecimiento económico de la jurisdicción.

La *Propuesta diferenciadora* enfatizó la necesidad de un crecimiento económico cantonal que involucre activamente a miembros del sector privado. Para lograr el crecimiento económico, el municipio debe estimular iniciativas productivas las cuales impulsen las potencialidades locales, faciliten el acceso a financiamiento, mejoren la calidad del mercado de trabajo y proporcionen la infraestructura necesaria para el desarrollo y funcionamiento adecuados del cantón (Municipalidad de Heredia, 2014, p. 52). Este enfoque se mantuvo, incluso, durante la revisión y actualización del Plan de Desarrollo entre 2015 y 2016. La actualización consistió en evaluar el avance de los objetivos estratégicos de largo plazo, incorporar objetivos de mediano plazo, agrupar los objetivos en cinco ejes con el propósito de articularlos y operativizarlos para medir su impacto.

Tras un proceso de análisis y ajuste, el POTS-HEREDIA se fortaleció como una herramienta para el dominio territorial. La cantidad de modificaciones ejecutadas en temas de control urbano y fiscalización de reglamentos se definió como un indicador para valorar el avance en la implementación del plan. Así, se creó un instrumento para vigilar un crecimiento de la huella constructiva estimado en 0.208 km2 por año que implicó la inspección de procesos constructivos, el ejercicio del control urbanístico y la observación del marco legal en materia municipal y de accesibilidad. Todo ello con el objetivo de fortalecer la planificación urbana y el ordenamiento territorial del cantón (Centro de Investigación y Capacitación de Administración Pública, 2016, pp. 110-111).

Complementariamente, se consideró necesario recuperar y desarrollar las áreas públicas, así como fortalecer el sistema vial del cantón. Se estableció un registro anual de la superficie pública, la ejecución de proyectos que fomentaran su disfrute y el incremento de iniciativas de mejora y mantenimiento de la infraestructura, con especial énfasis en las carreteras. Estas acciones se asumieron como regulares y obligatorias. Cabe subrayar que estas iniciativas fueron concebidas en términos materiales, como la cantidad de insumos para la construcción, las obras por rehabilitar, las reparaciones de equipamiento urbano y la cuantificación de zonas verdes por recuperar. Sin embargo, no se contemplaron medidas específicas que promovieran la sociabilidad en los espacios públicos para impulsar su reapropiación por la comunidad.

Con el objetivo de dinamizar la economía local, se diseñaron e implementaron las estrategias *Atracción de Inversión en Heredia*, *Turismo Rural Comunitario* y *Turismo Local Cantonal.* Además, se apoyaron emprendimientos comerciales y se organizaron campañas de sensibilización sobre inclusión laboral y hostigamiento sexual, dirigidas a gremios empresariales (Centro de Investigación y Capacitación de Administración Pública, 2016, pp. 122-124). Estas

iniciativas buscaban fortalecer el tejido productivo local, descentralizar fuentes de trabajo y vigorizar las estructuras productivas existentes, en consonancia con la intención del municipio de facilitar la circulación de capitales y formar empresarios entre sus habitantes.

Para abordar la seguridad ciudadana, se implementó una estrategia de resguardo y seguridad de espacios públicos, lo que condujo al diseño de un plan de acción para su recuperación, la instauración de un sistema de monitoreo y atención de llamadas, la garantía de tiempo de respuesta de 15 minutos ante la denuncia de un delito y la capacitación sobre programas de prevención y corrección para salvaguardar el orden en zonas francas, centros comerciales y comercios independientes (Centro de Investigación y Capacitación de Administración Pública, 2016, p. 131). Estas medidas revelan dos aspectos clave sobre la concepción de los espacios públicos: su vulnerabilidad ante la apropiación por la delincuencia y su posición de desventaja en materia de seguridad, pues se prioriza el resguardo de los centros de actividad económica.

Por todo lo sostenido en los párrafos anteriores, se colige que el Plan de Desarrollo que sustenta el POST-HEREDIA, en términos de Lefebvre, esboza un espacio urbano fuertemente influenciado por el comercio (véase Anexo 2.1). El cantón Central de Heredia posee un núcleo comercial consolidado, con corredores urbanos terciarios y zonas francas que están reconfigurando su morfología. Esta singularidad se convierte en una pauta para el desarrollo futuro al proyectar un incremento del parque empresarial mediante el crecimiento de comercios existentes, la atracción de nuevas compañías, la creación de emprendimientos que integren encadenamientos productivos y la preservación de obras de infraestructura las cuales habilitan el funcionamiento de las dinámicas que demanda el mercado.

La visión de desarrollo económico plasmada en el POTS-HEREDIA se articula con un ordenamiento territorial que busca incentivar el gasto y refleja una concepción de sus residentes o

visitantes como potenciales consumidores o empresarios. Esta perspectiva promueve la visitación de espacios lúdicos privados para la socialización, ante la percepción de inseguridad en los espacios públicos. Es importante señalar que el POTS-HEREDIA no limita las dinámicas capitalistas, más bien las favorece cuando actúa como un mecanismo de regulación del crecimiento de la superficie edificada el cual no considera la densidad de población, evitando normar el crecimiento de los pobladores que figuran como potenciales compradores. Esta situación beneficia al gobierno local al permitirle conjugar el control del comportamiento de la construcción de inmuebles con la fiscalización de sus procesos asociados (avalúos, usos de suelo, solicitud de disposición de servicios básicos, entre otros). Así, genera importantes réditos por concepto de permisos y eventuales patentes, especialmente cuando estos son de naturaleza comercial.

En síntesis, el ordenamiento territorial del cantón Central de Heredia ha privilegiado una producción social del espacio orientada al consumo. Esta planificación resultó de un proceso participativo entre la comunidad y el gobierno local, con el cual se diseñó una ruta hacia lo que se consideraba el progreso del cantón. Sin embargo, la propuesta omite la habilitación de espacios públicos como lugares de convivencia y construcción de tejido social para mitigar la segregación urbana expuesta en el capítulo anterior. El efecto de esta acción se refleja en la consolidación de un conglomerado comercial y el debilitamiento de la cohesión social, evidenciando una representación del espacio que prioriza el comercio como factor estructurante de la forma urbana. De ahí que se afirme que el comercio constituye el rasgo más relevante para definir la imagen del cantón (véase tabla 21).

Tabla 21

Síntesis de las estrategias urbanas del Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible para el cantón de Heredia, 2012-2022

Áreas críticas	Objetivos estratégicos	Acciones estratégicas	Énfasis de la acción estratégica	Impacto en la morfología urbana
El ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible del cantón no está consolidado	Lograr el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible del cantón de Heredia	Recuperación de áreas públicas	El soporte físico de la ciudad	Inversión en infraestructura pública para la prestación eficiente de servicios y facilitación de vínculos entre sectores productivos
		Fortalecimiento de la infraestructura		
		Fortalecimiento de la planificación territorial	El control territorial	Regulación del crecimiento del área construida
				Desregulación del aumento de la densidad poblacional
El Desarrollo Económico Local en los distritos del cantón no es óptimo en relación con las oportunidades que presenta la Región	Propiciar el desarrollo económico local en los distritos del cantón de Heredia	Atracción de inversión	El fortalecimiento de sectores productivos para la circulación del capital	Crecimiento del sector comercial
		Política de turismo local		
		Emprendimientos comerciales		
		Campaña de sensibilización al comercio		
La seguridad ciudadana del cantón presenta condiciones insatisfactorias que atentan contra la tranquilidad, paz social y calidad de vida en general	Recuperar espacios públicos	Reapropiación del espacio público	Lo espacios públicos amenazados por el hampa	Zonas comerciales con prioridad para recibir seguridad en espacios públicos
	Monitorear y vigilar			
	Atender el delito en zonas comerciales			
Producción social del espacio				Construcción y ampliación de redes comerciales para incentivar el consumo y dinamizar la circulación del capital
				Ausencia de espacios públicos como sitios de convivencia
Universalización				Estructura comercial como rasgo relevante para posicionar la imagen del municipio

Nota. Elaboración propia con base en información del Plan de Desarrollo del Cantón de Heredia 2012-2022 (Municipalidad de Heredia, 2014).

2.3.3. El caso de la Municipalidad de San Pablo

La Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana, se localizan en el distrito Rincón de Sabanilla, bajo la jurisdicción de la Municipalidad de San Pablo. En 2017, por intermediación de un concurso público, la municipalidad contrató el servicio de consultoría para la Adecuación del Plan Regulador del cantón de San Pablo. Fue diseñado por el Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, tras ganar la licitación cuyo contenido económico fue aportado por el MIDEPLAN de dos formas: 50 % como fondos no reembolsables (donación) y 50 % como fondos reembolsables (préstamo). La propuesta recibió el nombre de Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y fue presentada a la comunidad en agosto de 2021 (Municipalidad de San Pablo, 2021). Sin embargo, aún no se ha publicado en el Diario Oficial La Gaceta y su aplicación sigue pendiente.

Al igual que el caso anterior, el POT se vincula con el Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021, proyecto que define una ruta para el progreso cantonal elaborada a partir de las necesidades expresadas por representantes de distintas comunidades del cantón. Este plan destaca cinco ejes que influyen en las dinámicas de producción espacial y en la forma urbana: infraestructura, desarrollo económico sostenible, desarrollo social, servicios públicos, además de gestión ambiental y ordenamiento territorial. En este último eje se resalta la finalización y aplicación del Plan Regulador como una línea de acción prioritaria (Municipalidad de San Pablo, 2016, p. 71).

Como seguimiento a este criterio, se elaboró un Modelo de Ordenamiento Territorial (MOT) que presenta dos escenarios posibles, basados en la decisión política que tome el gobierno local sobre la gestión del territorio. El primer escenario se denominó tendencial y muestra al cantón de San Pablo como resultado de sus circunstancias actuales, sin modificaciones en su ordenamiento

territorial. El segundo escenario se llamó prospectivo y propone un prototipo de municipio que, con el objetivo de ofrecer mejores condiciones de vida a sus habitantes, pretende revertir los procesos que deterioran el ambiente a través de la intervención en tres sistemas interdependientes: el socioeconómico, el relacional y el ambiental-patrimonial (Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, 2021, pp. 7-8).

El escenario prospectivo fue el recomendado para el diseño del Plan Regulador y comprende cinco propuestas prioritarias para potenciar el progreso del cantón. Dichas propuestas, coherentes con los requerimientos externados por representantes de las instituciones públicas y de las comunidades en el Plan Cantonal de Desarrollo Humano, plantean planificar el territorio de manera integral. Entre estos planteamientos se mencionan utilizar el ferrocarril como articulador dentro de la GAM y como eje de desarrollo; vincular espacios públicos con elementos de alto valor ambiental paisajístico y patrimonial; así como consolidar la infraestructura vial y el sistema de transporte para ofrecer una movilidad eficiente. También se propone garantizar una apropiación segura del espacio y replantear soportes urbanísticos (movilidad, conectividad, servicios públicos, equipamientos y vivienda) para producir inclusión y equidad territorial (Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, 2021, pp. 23-28).

El plan tuvo objetivos estratégicos para cada uno de los ejes antes considerados. Estos, de forma sucinta, se exponen de la siguiente forma: fortalecer la infraestructura cantonal y favorecer la seguridad vial; apoyar iniciativas productivas, robustecer el servicio bancario e incentivar el desarrollo de la empresa privada; promover la salud integral y la gestión cultural; mejorar los servicios públicos y, adicionalmente, avalar un plan de gestión territorial para su posterior aplicación (véase Anexo 2.2). Con tales propósitos en el horizonte se advierte que en la proyección del espacio concebido del cantón de San Pablo, tanto la infraestructura urbana como la prestación

pública de servicios, son elementos sustanciales para afianzar las distintas formas y escalas de la interacción humana.

Aunque el Plan Cantonal reconoce la importancia de la infraestructura para el desarrollo de las actividades locales, el estudio que sustenta el POT la resalta como un componente significativo por su impacto en la dinámica espacial. Esta dinámica procura una conectividad eficiente dentro de la red metropolitana de transporte, donde el tren tiene una función importante como vía de movilización regional y eje rector de la expansión comercial y habitacional del cantón. Así, se afirma que el componente relacional de la infraestructura modela la morfología del territorio municipal.

Consecuentemente, el ferrocarril, junto con carreteras, equipamientos y prestaciones urbanas que satisfacen las necesidades de actores económicamente productivos, se vislumbra como pieza clave para concretar iniciativas que pretenden consolidar y diversificar el comercio local. La relevancia del tren radica en la agilización y conectividad que confiere a los flujos de transporte, en especial los mercantiles, hacia otras comunidades de la GAM. Estas poblaciones se han beneficiado de los servicios disponibles en el corredor urbano terciario desplegado a lo largo de la Ruta Nacional 3. Junto con la línea del tren, este corredor delimita y articula nodos estratégicos para hacer circular el capital dentro de la urbe pableña, debido a los encadenamientos existentes ya expuestos.

Aunado al incremento comercial, el POT también propone un desarrollo social impulsado por el reconocimiento de zonas con alto valor ambiental y patrimonial. La revalorización de estos espacios evidencia el interés de la municipalidad por fortalecer la gestión cultural y social mediante la creación de áreas verdes de esparcimiento las cuales integren los espacios públicos con corredores ambientales que se extienden a otros territorios de la región (Consorcio Rojas y Solano-

Laboratorio de Diseño, 2021, p. 34). Sin embargo, cabe destacar que el plan prescinde de iniciativas concretas para conservar el valor patrimonial. Las propuestas se centraron en incentivar la economía mediante el aprovechamiento y mejora de la infraestructura urbana existente; no incluyeron instalaciones o edificios de gran relevancia para la comunidad por su trascendencia simbólica e histórica.

Adicionalmente, la dimensión de los servicios públicos, enfocada en dinámicas endógenas, adquiere importancia ante las nuevas demandas de habitabilidad. Se hace evidente la necesidad de reestructurar estos servicios para garantizar una mejor cobertura, beneficiar a sus habitantes y atraer nuevos inversionistas, especialmente aquellos interesados en intervenir en zonas de consolidación y expansión definidas en el MOT (Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, 2021, p. 30). En esta situación se observa que los soportes urbanísticos municipales están diseñados tanto para mejorar las condiciones de habitabilidad de los ocupantes de la urbe, como para crear escenarios que propicien el desarrollo comercial inmobiliario.

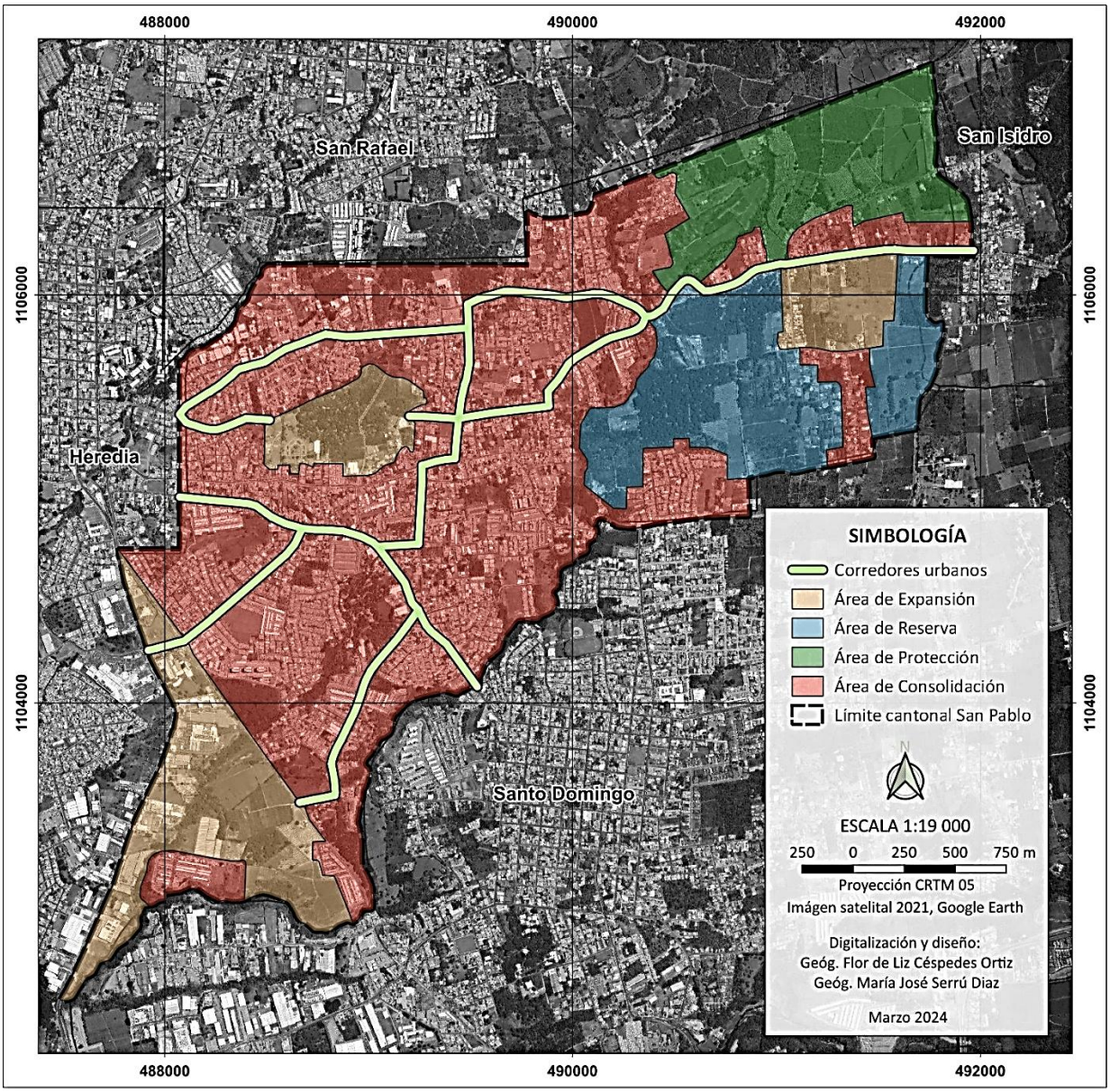
En lo antes explicado, se distingue que las municipalidades invierten muchos recursos en diseñar instrumentos de planificación cantonal porque el proceso involucra a muchas personas. Por ley, en los planes de desarrollo local deben participar distintos sectores de la sociedad adscritos al cantón (Contraloría General de la República, 2009, "Capítulo II"); dicho esfuerzo conlleva la coordinación con varios actores. Empero, aun cuando hubo mención de su asistencia a las reuniones convocadas, en los documentos revisados no existe un registro que contabilice la cantidad de asistentes por institución o grupos organizados. Por esta razón, se ignora el peso obtenido por cada una de las colectividades representadas en la formulación.

Por otro lado, se aprecia que la planificación cantonal está pensada como un instrumento que dirige el ordenamiento del territorio y su expansión. Es una herramienta que considera el uso

del suelo actual y proyecta su desarrollo futuro. Por eso, propone una zonificación que destaca las vías de transporte, también denominadas corredores, como elementos estructurantes de la configuración del cantón (véase figura 19).

Figura 19

Modelo de Ocupación Territorial propuesto en el Plan de Ordenamiento Territorial para la Municipalidad de San Pablo, 2021



Notas. Modelo de Ocupación Territorial (Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, 2021), Google Earth (Google Earth, 2021).

La incorporación de esos corredores al POT permite al municipio disponer de la ubicación de las articulaciones entre diferentes grupos productivos y participar en la provisión de los recursos necesarios para ofrecer mejores condiciones de convivencia urbana. Desde esta perspectiva, el POT se convierte en un instrumento de ordenamiento que expresa la visión sistémica del cantón, donde sus artífices reconocen su carácter relacional y buscan proyectarlo como una oportunidad de desarrollo al exponer su capacidad de establecer vínculos entre las fuerzas que modelan la ciudad.

La Municipalidad de San Pablo, a través de su planificación territorial, apuesta por un enfoque relacional el cual articula las vías de transporte como un tejido para facilitar la interacción entre los diversos actores urbanos. Esta estrategia se concreta en la creación de un *hub*[11] comercial delimitado por la Ruta Nacional 3 y la línea del ferrocarril, el cual dinamizará las relaciones de mercado a nivel local, regional y global. Este enfoque beneficia a los habitantes, viandantes y comerciantes, posicionando al cantón como un territorio con alto potencial relacional que atrae y estimula la circulación de capitales (véase tabla 22).

[11] Término inglés que se refiere al centro de operaciones, comerciales o de logística, desde el cual se desarrolla un sector productivo (FundéuRAE, 2021).

Tabla 22

Síntesis de las estrategias urbanas del Plan de Ordenamiento Territorial para el cantón de San Pablo, 2011-2021

Ámbitos de política cantonal	Objetivos estratégicos	Acciones estratégicas	Énfasis de la acción estratégica	Impacto en la morfología urbana
Infraestructura	Fortalecer programas y proyectos integrales que contribuyan a la infraestructura cantonal, en cumplimiento con la legislación nacional vigente	Impulsar el desarrollo económico, mediante una red de infraestructura vial y un sistema de transporte que consolide y conecte distintas áreas de expansión del municipio; que promueva el transporte multimodal; que garantice mayor accesibilidad al territorio, que aproveche el potencial patrimonial y la dinamización de una estructura diversificada de equipamientos, usos y sus escalas	El sistema de infraestructur a multiescalar que garantice una conectividad eficiente	Componente relacional del sistema de infraestructura como base para modelar la morfología urbana
Desarrollo Económico Sostenible	Estimular la diversificación productiva con equidad de género del cantón en armonía con el medioambiente, comprometida con el desarrollo económico sostenible y equitativo para la población del cantón de San Pablo de Heredia	Contribuir al desarrollo territorial de la GAM, garantizando el acceso seguro, universal y oportuno al transporte multimodal, articulando el territorio a la iniciativa del TRP (Tren Rápido de Pasajeros), localizando actividades de comercio y servicios especializados que requiere la población en torno a la línea Férrea para promover procesos que detonen el desarrollo económico y social	La ubicación del ferrocarril, carreteras, equipamiento y prestaciones urbanas en función de necesidades de sectores productivos	Edificación de obra pública en procura de diversificar y consolidar el comercio local en puntos estratégicos de la urbe
Desarrollo Social	Impulsar acciones que permitan el desarrollo para el bienestar social, cultural, educativo y deportivo del cantón	Preservar y restaurar activos naturales y paisajísticos del municipio, fortaleciendo la conectividad ecológica regional, articulando el sistema de espacio público con elementos naturales de alto valor ambiental, paisajístico y patrimonial	La puesta en valor y vinculación de zonas verdes con espacios públicos	Conjunto de espacios lúdicos concebidos para la preservación ambiental pero que omiten el valor histórico del patrimonio edilicio urbano

Servicios Públicos	Fortalecer los Servicios Públicos que se ofrecen en el cantón de manera integral, mediante el aprovechamiento del uso de la tecnología	Reestructurar los soportes urbanísticos municipales garantizando el acceso a vivienda, a servicios públicos y sociales mejorando su distribución en el territorio, así como generando y recalificando espacios públicos, vías urbanas y rurales para facilitar condiciones de inclusión y equidad	La modificación en la prestación de servicios públicos y urbanos para mejorar las condiciones de habitabilidad	Mayor y mejor cobertura de servicios públicos y urbanos para impulsar el crecimiento inmobiliario
Gestión Ambiental Ordenamiento Territorial	Promover la planificación y ejecución de acciones de intervención urbano–ambiental para el beneficio de las y los habitantes del cantón de San Pablo	Garantizar el desarrollo, ocupación y construcción segura del territorio mediante una adecuada gestión del riesgo	La orientación de la expansión constructiva y del uso del suelo	Control de la zonificación y expansión de la ciudad
Producción social del espacio				Sistema de transporte público como elemento dinamizador de la economía y orientador de la zonificación cantonal
				Omisión del valor histórico del ferrocarril
				Infraestructura urbana como elemento articulador del espacio público
Universalización				Carácter relacional del cantón como rasgo para posicionar su imagen

Nota. Elaboración propia con base en información del Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021 (Municipalidad de San Pablo, 2016) y de la Adecuación de la Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia (Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño, 2021).

A partir de las ideas expuestas, se concluye que las municipalidades, mediante el diseño de sus planes de ordenamiento territorial, coinciden en un mismo propósito: el de universalizar una representación de la jurisdicción en la cual prima una naturaleza mercantil aunque con rasgos

distintos: la de Heredia como un conglomerado y la de San Pablo como una red. Desde este enfoque se constata que tales planes son, además de mecanismos de gestión espacial, instrumentos que legitiman la imagen de las ciudades que se desea proyectar, una cuyo progreso yace en el crecimiento comercial.

En esta proyección se ignora el papel del espacio público como pilar para generar vínculos sociales que fomenten la cohesión entre los habitantes y abonen a su apego socioterritorial como una forma alternativa de construir territorio. En este sentido, se observa que los gobiernos locales conciben y modelan la morfología de sus urbes en observancia a un Estado corporativo, es decir, preparan herramientas para el ordenamiento territorial que favorecen a los promotores del mercado. Así, fortalecen la tendencia actual de generar espacios para desarrollar el mercado e incrementar la riqueza.

2.4. La producción diferencial de la vivienda

Al formular planes reguladores, las municipalidades, además de expresar y legitimar una representación de su territorio, crearon un conjunto de condiciones que han propiciado el desarrollo inmobiliario con un fuerte énfasis residencial. En este proceso han participado agentes que transforman la urbe al diseñar proyectos habitacionales diferentes para satisfacer necesidades particulares de vivienda. Con el diseño y construcción de los fraccionamientos se plantearon distintos modelos de comunidad, es decir, junto con la edificación de casas se instauraron formas de convivencia vecinal asociada a la conceptualización de la vivienda desarrollada por sus creadores.

Para comprender sus concepciones y cómo deparan en su producción diferencial, se aludió a las reflexiones de Enrique Ortiz Flores. Este arquitecto y docente universitario es un destacado promotor de la vivienda popular autoconstruida en México, además de un defensor del derecho a

tierra, a la vivienda y a la ciudad como integrante de la Coalición Internacional para el Hábitat. Ortiz afirmó que la vivienda tiene un sentido que no se circunscribe al edificio, pues ella es el resultado de múltiples relaciones que le proporcionan un importante papel en la construcción social y urbana del territorio (Ortiz, 2012, p. 18). Esta consideración es consistente con la definición de casa que él resume en "el acto de habitar" (Ortiz, 2012, p. 33). La planteó para incorporar en su significado la vinculación del lugar con su entorno y su historia, exponer sus procesos de adaptación, visualizarla como consecuencia del repoblamiento y como generadora de afectos que forjan arraigos. Esta noción contrasta con la visión de la vivienda como un mero objeto comercial.

A partir de esa idea, Ortiz especificó varias nociones de vivienda, cada una de las cuales influye en la vida de sus habitantes, en la estructura de la ciudad, en el hábitat y en el tejido social (Ortiz, 2012, p. 23). Entre las acepciones de vivienda que propone, se seleccionaron aquellas que mejor se ajustan a las características de los conjuntos habitacionales en estudio: como un satisfactor social, como una mercancía y como un bien de uso autoproducido. De esta manera la representa como un producto público, económico y sociocultural, respectivamente.

2.4.1. La vivienda como satisfactor social

Alude al otorgamiento de viviendas para personas de bajos ingresos o afiliadas a instituciones gubernamentales con acceso a prestaciones habitacionales, de salud o seguridad social denominadas derechohabientes. En el caso de la vivienda, la afiliación del derechohabiente le concede el beneficio de adquirir un préstamo hipotecario por parte del Estado con condiciones financieras más favorables que las ofrecidas en el mercado (Lamudi, s. f.). La gestión se ejecuta por medio de instituciones públicas creadas para satisfacer la demanda habitacional. Tales instancias construyeron proyectos residenciales y concedieron casas en propiedad, arrendamiento o uso hasta la década de 1980, cuando, a causa de presiones políticas internacionales el Estado

cambió su papel como productor de vivienda a facilitador de subsidios o préstamos. Este giro trajo como consecuencia que las personas dejaran de ser derechohabientes para convertirse en clientes del mercado habitacional y que las organizaciones gubernamentales delegaran en empresas privadas la edificación de inmuebles (Ortiz, 2012, pp. 25-26).

En Costa Rica, el INVU fue la institución responsable de tramitar las viviendas para los derechohabientes y asumió ese proceso. Se fundó en 1954 como parte de la consolidación de una política pública de vivienda que comenzó catorce años antes con la creación de la Junta Nacional de la Habitación. Esta entidad construyó casas económicas e higiénicas para vender o alquilar a personas de escasos recursos (Congreso Constitucional de la República de Costa Rica, 1945). En 1942 las funciones de esta figura se anularon. En su lugar, se instituyó la *Cooperativa Casas Baratas La Familia*, la cual, mediante la norma No. 190, tomó sus responsabilidades hasta 1945 cuando sus bienes inmuebles, utilidades y recursos se traspasaron a la Caja Costarricense de Seguro Social en obediencia a la norma No. 148. Finalmente, una vez decretada la Ley 1788, la cual dio origen al INVU, la Caja Costarricense de Seguro Social fue conminada a transferir todos sus proyectos habitacionales a la nueva organización (Asamblea Legislativa, 2011a).

El año de su fundación, en 1954, el INVU recibió 823 casas del Departamento de Habitación de la Caja Costarricense de Seguro Social, según consta en su Primera Memoria (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1954, p. 61). En este documento se dejó patente una finalidad primordial: proveer a los costarricenses los medios necesarios para adquirir una vivienda que procure la preservación de su salud física y mental (1954, p. 10). El texto, asimismo, establece explícitamente que entre sus atribuciones se encuentra la construcción de viviendas higiénicas para familias de escasos recursos económicos, a través de programas de urbanización individuales o colectivos (1954, p. 11).

Atendiendo estas consideraciones, se advierte que la vivienda se concibió, en primera instancia, como un derecho del que debe gozar todo ser humano para salvaguardar su integridad, situación que condujo a los gobiernos a diseñar soluciones habitacionales que promovieran la buena salud física, emocional y social en los individuos. En la Primera Memoria del INVU se indica con claridad que es responsabilidad del Estado determinar las condiciones necesarias para que la población más pobre pueda disponer de una vivienda digna. Esta atribución se debió, principalmente, a dos razones: la falta de inversión privada para construir proyectos de interés social y el gran déficit habitacional de la época reflejado en una gran cantidad de personas viviendo en alojamientos insalubres (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1954, pp. 1-2). Con esa misión, se formularon proyectos habitacionales con casas seguras dentro de entornos propicios para la vida comunitaria, factor esencial en la construcción de redes de apoyo y solidaridad para la generación de un sentido de pertenencia que provocara satisfacción social en el sujeto. Concepción coherente con la ciudadela, conjunto urbano definido en el Capítulo I.

El INVU planificó y construyó las ciudadelas para alcanzar este objetivo. Dicho tipo de fraccionamiento se empleó en el país durante la década de 1940 con el propósito de desarrollar proyectos de vivienda para trabajadores de bajos ingresos y se continuó reproduciendo hasta la década de 1970, aunque no de manera generalizada. Se caracterizó por reunir en un mismo lugar las casas y otros inmuebles dedicados a la educación, al esparcimiento y a la cultura, así como por crear áreas públicas comunitarias, infraestructura y servicios urbanos para generar interacción entre los vecinos y fomentar cohesión social. Hasta la fecha, algunos de sus ejemplos más representativos son los Hatillos y Las Gravilias en San José, el INVU Las Cañas en Alajuela, así como Cubujuquí y la Urbanización Miraflores en Heredia. Esta última incluida en esta investigación cuyo modelo habitacional se expone, a continuación.

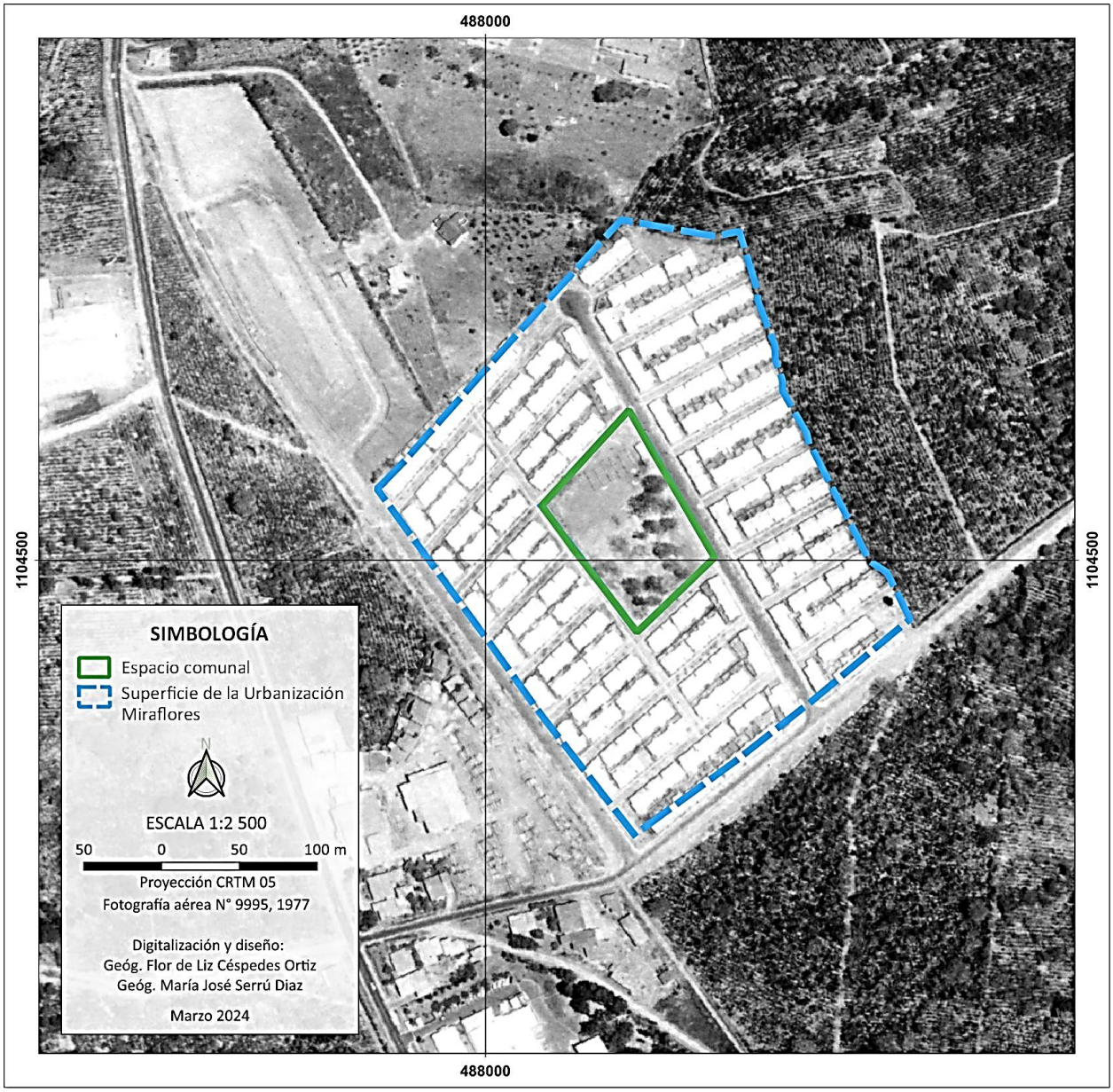
La Urbanización Miraflores se diseñó en 1973 e incluyó 433 casas estándar, además de las obras de urbanización necesarias para garantizar su habitabilidad (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1973, p. 6). Un año después, en su Memoria Anual el INVU registró 297 viviendas terminadas junto con la conclusión de la instalación del servicio eléctrico (1974, p. 24). En 1975 finalizó el proyecto con el asfaltado de las calles, la construcción de 131 casas más (para un total de 428 unidades) y de dos pozos de agua potable. Uno de estos no pudo funcionar por falta de una bomba sumergible y quedó pendiente, también, el desfogue de las aguas negras, servicio que debió negociar con el gobierno local (Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, 1975, p. 28).

Posteriormente, se resolvieron ambos pendientes y, con el paso del tiempo, en el terreno asignado para obras comunales se edificó la Escuela Miraflores a finales de la década de 1970, el templo católico y el Gimnasio Miraflores en los veinte años siguientes. Para complementar las prestaciones, se instaló un Equipo Básico de Atención Integral en Salud (Ebáis), a principios del siglo XXI. Actualmente, estas instalaciones forman un núcleo que incluye espacios lúdicos al aire libre, en torno al cual se han trazado senderos para conformar una red de circulación peatonal que facilita el recorrido dentro de la urbanización. Este núcleo se encuentra en el centro del fraccionamiento, cuya ubicación le permite estar cerca de la mayoría de los residentes. Esta localización aventajada posibilitó la instalación de paradas de transporte público y pequeños comercios que atienden las necesidades locales de consumo en sus alrededores (véase figura 20).

Figura 20

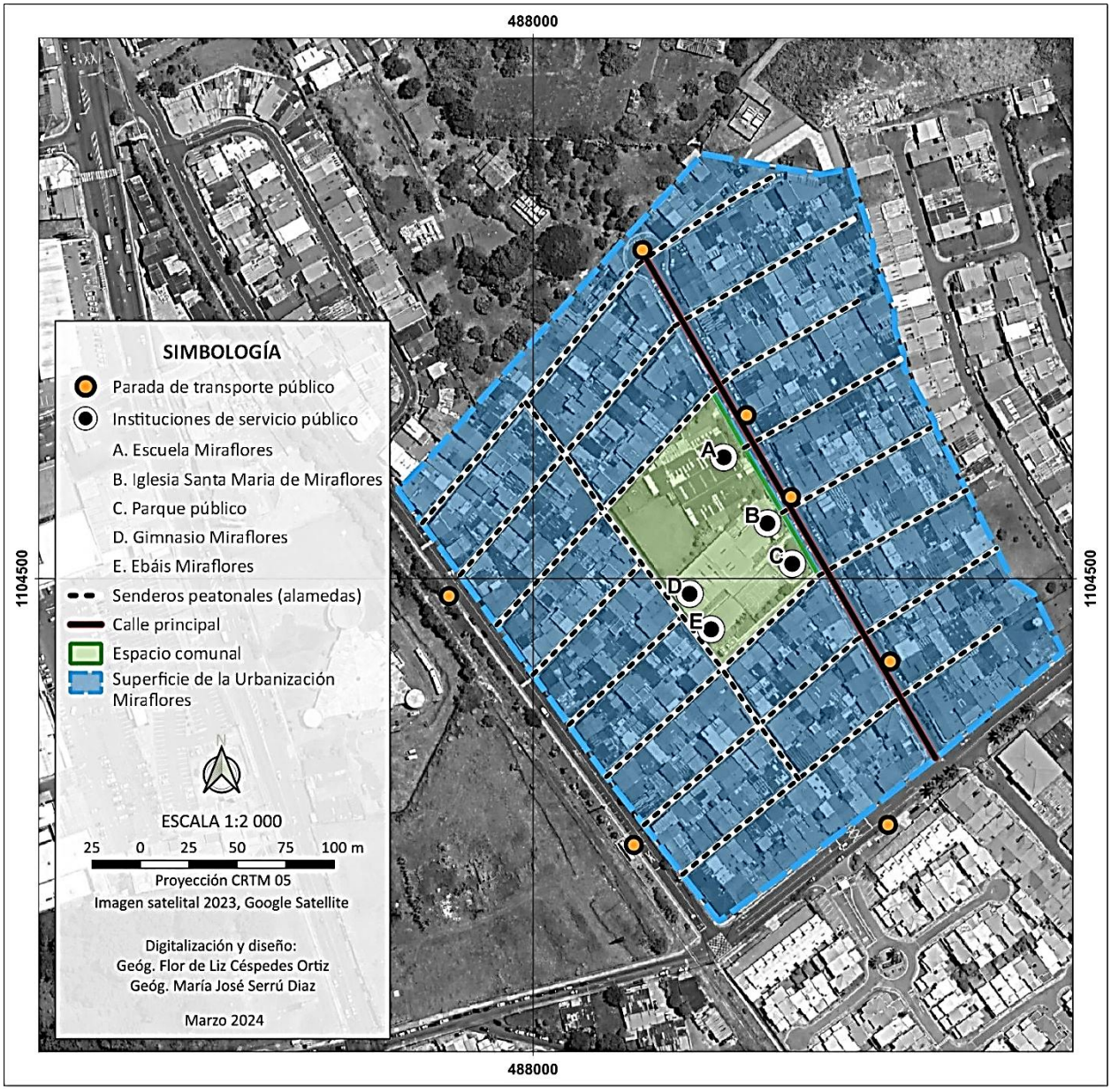
Desarrollo de la Urbanización Miraflores entre 1977 y 2020

Figura a) Inicio de la construcción de la urbanización, 1977



Nota. Reproducido de *Foto 9995-1977* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 1977 (Instituto Geográfico Nacional, 1977).

Figura b) Consolidación de la urbanización, 2020



Nota. Google Earth (Google Earth, 2024b) y Plataforma Moovit (Moovit, 2020).

2.4.2. La vivienda como mercancía

Ortiz (2012) indicó que esta concepción de vivienda genera una actividad lucrativa la cual pretende obtener una alta rentabilidad. Por esta razón, su significado expresa una visión donde se prioriza su valor transaccional en el mercado como objeto comercial por encima de sus funciones

de cobijo y seguridad para quien o quienes la habitan. Consecuentemente, la casa se proyecta como el resultado de una producción en serie, como un dinamizador del sector económico, como la causa de un empréstito o como un bien patrimonial. Los responsables de construirla son empresas privadas las cuales, en asociación con otros actores económicos afines, diseñan una estrategia para presentarla como un producto mercantil. Debido a esto, la vivienda es un inmueble que conlleva la compra/venta de varios servicios, tales como la titulación y registro de propiedades, el financiamiento para la compra de la propiedad, el estudio de garantías hipotecarias así como la información sobre el mercado de la vivienda y subsidios ofertados (Ortiz, 2012, p. 26).

Es importante destacar una práctica común entre las empresas privadas y es la mercantilización de la vivienda por medio de campañas publicitarias y negociaciones con instituciones públicas (Ortiz, 2012, p. 27). Un ejemplo de empresa que ejecuta esta práctica en Costa Rica es Fomento Urbano, desarrolladora inmobiliaria responsable de la edificación y venta del Condominio Interamericana. Para comprenderla, se indagaron los anuncios que ha empleado para promover sus conjuntos habitacionales, particularmente los publicados en su página de Facebook entre 2013 y 2020. Asimismo, se examinó la documentación del Archivo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. Este acervo recoge las comunicaciones que recibe y emite la institución en su intercambio con sujetos involucrados en la ejecución de proyectos en el cantón.

Fomento Urbano es una empresa que se define a sí misma como desarrolladora residencial. Por más de cinco décadas ha edificado 50 conjuntos habitacionales, la mayoría dirigidos a un mercado de clase media y media alta (SICULTURA, s.f.). En su amplia trayectoria ha conseguido elaborar planes de comercialización en los cuales ofrece una serie de servicios para facilitar la adquisición de sus viviendas. Además, ha creado estrategias de negociación con los decisores de instituciones públicas para posibilitar la edificación de sus obras.

Su desempeño en el mercado de vivienda se ha caracterizado por su vinculación con organizaciones del ámbito bancario y de la construcción, lo que explica su participación recurrente en distintas ediciones de la Expo Construcción y Vivienda. Esta actividad es una exposición especializada que la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC) organiza para impulsar la venta de productos y servicios de este gremio, como por ejemplo los proyectos de vivienda. Es un evento de gran impacto publicitario, pues en un año llegó a contabilizar 42.500 visitantes en los cinco días de su duración (Chung, 2015). Por este motivo reúne a proveedores de materia prima y acabados, empresas constructoras, entidades financieras y desarrolladores inmobiliarios entre los que ha estado Fomento Urbano (véase figura 21).

Figura 21

Feria Expo Construcción y Vivienda a cargo de la Cámara Costarricense de la Construcción

Figura a) Asistencia y participación comercial en Expo Construcción y Vivienda, 2014



Nota. El Financiero (Arias, 2013).

Figura b) Estand de Fomento Urbano en Expo Construcción y Vivienda, 2018



Nota. Página de Facebook de Fomento Urbano (Fomento Urbano, 2018).

Su presencia en la exposición es parte de un plan de mercadeo que comprende frecuentes *Open House*[12], la instalación de puestos de información en centros comerciales y la generación de contenido sobre sus conjuntos habitacionales en sus redes sociales. Tales actos exponen la colaboración de bancos para lograr un beneficio comercial mutuo: la utilidad por la venta conjunta de sus productos y servicios inmobiliarios. Esta alianza queda patente en la publicidad donde muestran el posicionamiento de los fraccionamientos como sitios seguros, cómodos y agradables dirigidos a personas o familias con alto poder adquisitivo. Por otra parte, en este material

[12] Recurso de mercadeo inmobiliario a través del cual un vendedor muestra *in situ* la totalidad de un proyecto habitacional. En la demostración se incluye la presentación de la infraestructura, las amenidades y las casas a potenciales compradores que pueden asistir al fraccionamiento sin concertar una cita previa.

promocional se advierte el uso de algunas herramientas financieras, como descuentos y financiamientos, que pretenden vender nuevos complejos urbanísticos y saldar remanentes habitacionales para captar capital (véase figura 22).

Figura 22

Estrategias de mercadeo inmobiliario emprendidas por Fomento Urbano

Figura a) Invitación a demostración de viviendas en proyecto de condominio, 2015



Nota. Página de Facebook de Fomento Urbano (Fomento Urbano, 2015).

Figura b) Oferta de fraccionamientos habitacionales y de facilidades de financiamiento, 2016



Nota. Página de Facebook de Fomento Urbano (Fomento Urbano, 2016).

Como complemento a sus estrategias de mercadeo, Fomento Urbano ha cultivado habilidades de negociación que le han permitido impulsar sus proyectos, como lo hizo en la Municipalidad de San Pablo. Utilizó esta práctica para facilitar la interacción con órganos municipales que analizan los proyectos inmobiliarios y toman decisiones las cuales influyen directamente en su desarrollo. Un ejemplo quedó registrado en una carta enviada por uno de sus representantes al Concejo Municipal. En la nota se solicita la aprobación del anteproyecto del Condominio Interamericana y se observa el interés de la empresa por tener relaciones colaborativas con la institución:

> Es nuestra política realizar nuestros desarrollos no-solo [SIC] cumpliendo las regulaciones legales de los mismos, si no que en los mismos términos prevalezca una relación armoniosa con todas las instituciones encargadas de dictar regulación y, criterio sobre los mismos, razón por la cual solicitamos de ustedes el estudio y aprobación del anteproyecto que presentamos. Esta política en el pasado ha demostrado ser la apropiada para garantizar a nuestros clientes, futuros habitantes del cantón, las condiciones óptimas para su futura residencia (Blanco, 2002, p. 000055).

Otras interacciones entre Fomento Urbano, también conocida a través de su nombre legal como Viviendas del Sur S. A., y la Municipalidad de San Pablo están asentadas en correspondencia y actas municipales. En esta documentación se muestra el uso de distintos canales de comunicación, como informes, audiencias y cartas, dispuestos por la empresa para coordinar con el gobierno local la construcción ágil de sus fraccionamientos, como ocurrió en 2003. En este año, se presentaron inconvenientes con dos de sus proyectos habitacionales que estaban en distintas fases de construcción. El Condominio Interamericana estaba en trámite para obtener los permisos de construcción y se estaba gestionando el cierre formal de la edificación de la segunda etapa del Residencial Rincón Verde.

El anteproyecto del Condominio Interamericana fue rechazado por no cumplir con requisitos técnicos establecidos por la municipalidad relacionados con alineamientos viales, retiros de tapias y diseño de instalaciones pluviales del conjunto, entre otros (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003d, p. 007207). Las obras públicas de la segunda etapa de la Urbanización Rincón Verde no se aceptaron porque estaba pendiente la construcción del parque, la desafectación de la servidumbre de aguas en el área de las facilidades comunales y el ajuste de la tubería pluvial existente a los estipulado en planos (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003c, p. 006976). Ante estas circunstancias, Fomento Urbano emprendió una serie de actos para revertir las desaprobaciones (véase tabla 23).

Tabla 23

Acciones implementadas por Fomento Urbano para la gestión de proyectos inmobiliarios, 2003

Actas	Fecha	Folio	Contenido
Sesión ordinaria 56-03	9/6/2003	006957	▪ Se mencionó una carta enviada por representantes del proyecto Rincón Verde II en la que definen asuntos pendientes, solicitan la recepción de obras y mantienen el ofrecimiento de una donación por ₡ 500.000.
Sesión ordinaria 57-03	16/6/2003	006976	▪ Se acogió recomendación de la Comisión de Obras del gobierno local en el que se determina que hay asuntos pendientes de cumplir en Rincón Verde II. Tras realizar una inspección, se observaron obras de infraestructura inconclusas y faltas de ornato.
Sesión ordinaria 58-03	23/6/2003	006996	▪ Se recibió una carta de Viviendas del Sur S. A. en la que reiteraron la solicitud de recepción de obras y adjuntaron los documentos que evidencian la conclusión de los asuntos pendientes. ▪ Un miembro del Concejo Municipal señaló que la "ayuda" por ₡ 500.000 no es suficiente para pagar eventuales reparaciones por daños en una tubería sanitaria y pluvial cuya profundidad era cuestionada.
Sesión ordinaria 59-03	30/6/2003	007012	▪ Se anunció la fecha de una inspección a Rincón Verde II. ▪ Un miembro del Concejo Municipal continuó cuestionando que el monto de la donación es insuficiente para sufragar futuras reparaciones a la tubería sanitaria. Recomendó subir el monto de la donación, solicitar garantía o pedir que la vuelvan a construir. ▪ Otro miembro del Concejo Municipal dijo que el monto de la posible reparación era ₡ 5.000.000 y que se puede solicitar la cantidad como una colaboración para un centro educativo.
Sesión ordinaria 60-03	7/7/2003	007029	▪ Se presentaron resultados de la inspección a Rincón Verde II, los cuales fueron negativos. Hubo obras inconclusas y problemas de limpieza general en el proyecto.
Sesión ordinaria 62-03	21/7/2003	007070 007071 007072	▪ Se presentó informe del abogado municipal en el que argumentó el rechazo a apelación presentada por Viviendas del Sur S. A. ante la negativa del gobierno local de recibir las obras del proyecto Rincón Verde II.
Sesión ordinaria 63-03	28/7/2003	007084	▪ Se informó que ingenieros de Vivienda del Sur plantearon una propuesta (se infiere económica) y coordinaron una inspección a Rincón Verde II para verificar la conclusión de tareas pendientes.
Sesión ordinaria 64-03	4/8/2003	007097	▪ Se informó sobre la realización de la inspección a Rincón Verde y se corroboró el cumplimiento de dos de los cuatro trabajos pendientes por concluir. Entre estos estaban un asunto relacionado con una servidumbre del alcantarillado pluvial y la aprobación de la instalación de una tubería sanitaria. ▪ Este último pendiente quedó sujeto a valoración por el Concejo Municipal porque Viviendas del Sur S. A. presentó una propuesta económica como medida compensatoria. ▪ Un miembro del Concejo recomendó no recibir las obras del proyecto hasta que la empresa entregara el dinero de la

			donación e indicar que no renuncia a 5 años de garantía por la construcción del fraccionamiento.
Sesión ordinaria 65-03	11/8/2003	007118	▪ Se recibieron los planos aprobados por el INVU con la modificación de la servidumbre del alcantarillado pluvial. ▪ La Comisión de Obras solicitó el traspaso de las obras públicas de Rincón Verde. ▪ Un miembro del Concejo Municipal informó que dos ingenieros de Viviendas del Sur visitaron la institución y entregaron una donación por ₡ 5.000.000.
Sesión ordinaria 66-03	18/8/2003	007142	▪ Se informó que representantes de Viviendas del Sur S. A. presentaron el proyecto Condominio Interamericana ante la Comisión de Obras.
Sesión extra ordinaria 51-03-E	21/8/2003	007148	▪ Se presentó justificación de los ingresos en el Presupuesto Extraordinario N.2-2003. Se describe el rubro Donación Sector Privado y se indica que el donador fue la Empresa Viviendas de Sur S. A. por un monto de ₡ 5.000.000.
		007177	▪ Se adjuntó certificación en el Departamento de Tesorería que confirma la existencia de ₡ 5.000.000 por Donación del Sector Privado.
Sesión ordinaria 67-03	25/8/2003	007188	▪ Se informó del inicio de la verificación de requisitos para la construcción del Condominio Interamericana.
Sesión ordinaria 68-07	1/9/2003	007207	▪ Se presentó el resultado de la revisión de atestados del Condominio Interamericana y se contabilizaron 14 aspectos por subsanar, la mayoría relacionados con las obras de infraestructura civil, eléctrica y mecánica.
Sesión ordinaria 71-03	22/9/2003	007365	▪ Se mencionó comunicación a ingeniero de Viviendas del Sur S. A. sobre la necesidad de información sobre trabajos que afectan la infraestructura municipal y las calles públicas aledañas a la construcción del Condominio Interamericana
Sesión ordinaria 75-03	20/10/2003	007425	▪ Se mencionaron observaciones a la propuesta de evacuación de aguas pluviales del Condominio Interamericana.
Sesión ordinaria 83-03	15/12/2003	007543	▪ Se aclaró que la Municipalidad de San Pablo no gestionó la donación que entregó Viviendas del Sur S. A. y que se aceptó el dinero mediante el acuerdo 831-03 de la sesión ordinaria de Concejo.
		007546	▪ Se aprobó la solicitud de desfogue de aguas pluviales del Condominio Interamericana a la empresa Viviendas del Sur S. A.

Nota. Elaboración propia con base en información de Actas Municipales de la Secretaría del Concejo Municipal, Municipalidad de San Pablo, Tomo XIX (Secretaría Concejo Municipal, Municipalidad de San Pablo de Heredia, 2003a), Tomo XX (Secretaría Concejo Municipal, Municipalidad de San Pablo de Heredia, 2003b).

Las estrategias que utilizó el urbanizador fueron diversas y suplementarias. Estas incluyeron, además del envío de cartas e informes, una apelación legal, una presentación de proyecto ante representantes municipales, varias visitas a campo para inspección de obras y el ofrecimiento de una donación por un monto de cinco millones de colones que la Municipalidad

aceptó para invertir en infraestructura pública, maquinaria y equipo, según consta en el siguiente texto:

> Los cinco millones donados por Viviendas del Sur fueron incluidos en el presupuesto ordinario No.02-03, aprobado por la Contraloría General de la República, mediante oficio 10037 del 11 de setiembre de 2003. El dinero se presupuestó así: Dos [SIC] millones de colones en la partida de Maquinaria y Equipo; quinientos mil colones en la partida de Mejoras Infraestructura Liceo Mario Vindas; y dos millones quinientos mil colones para Mejorar al Cementerio (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003e, p. 007543).

Es importante indicar que el desarrollador inmobiliario actuó en virtud de la posibilidad legal que le asiste de hacer donaciones a instituciones públicas. Este proceder se ampara bajo la *Ley 6227: Ley General de Administración Pública,* la cual establece que los entes públicos tienen potestad para conducirse conforme con el derecho privado, por lo tanto pueden recibir donaciones de empresas comerciales (Asamblea Legislativa, 1978). Además, la práctica ha sido refrendada por la Contraloría General de la República (CGR) en tanto cumpla con los siguientes requisitos: el aporte no debe condicionar a la institución pública que la recibe; debe ser aprovechable plenamente para el fin que se le asigne; si la donación es dineraria debe ingresar al erario municipal y su procedencia debe ser lícita (Procuraduría General de la República, 2021).

El donativo fue entregado el 11 de agosto de 2003 por dos ingenieros de Viviendas del Sur S. A. y fue incluido en el presupuesto extraordinario No.2-2003 como un ingreso por Donación Sector Privado (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003c, p. 007177). En un informe de la Comisión de Obras se mencionó la transferencia del dinero. En el mismo texto se declaró, también, la aprobación de las obras de la Urbanización Rincón Verde II:

> Con relación a los puntos pendientes en Rincón Verde II, recibieron la modificación del diseño de sitio, No. 4-08-01-3 visado por el INVU, en el cual consta que lo relativo a la servidumbre de alcantarillado fue ampliada en los términos prescritos, y presentaron fotos en donde se ampliaron las aceras; por lo que dan por cumplido ese punto, que era el último de carácter técnico, quedando por resolver únicamente lo relativo a la profundidad del

> alcantarillado, sobre el cual deberá pronunciarse en el Concejo en los términos que lo crea conveniente [...] De previo al visado del mosaico catastral, recomiendan al Concejo que exija al urbanizador el traspaso de las áreas públicas de conformidad con el diseño de sitio aprobado por el INVU, y por esta Municipalidad [SIC].
> Sr. Asdrúbal Alfaro indica que el Ing. Jorge Blanco y el Ing. Roy Mata vinieron a entregar la donación por ₡ 5.000.000, y Juan Carlos Gutiérrez les dijo que vendría hoy (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003a, p. 007118).

Una semana después de la recepción de las obras y el donativo, funcionarios de Viviendas del Sur S. A. expusieron el proyecto Condominio Interamericana en la municipalidad (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003b, p. 007142). En esa misma fecha, un funcionario del Departamento de Ingeniería remitió una carta al Concejo Municipal en la que expresó su criterio con respecto a la solicitud de permiso de construcción del condominio. En el texto avaló la concesión del permiso pero lo condicionó a la resolución del diseño del desfogue de aguas pluviales hacia una quebrada cercana:

> Me permito indicar que los documentos aportados cumplen con los Requisitos de tramitación […] es mi criterio que se les puede otorgar dicho desfogue una vez presentado el diseño geométrico y perfiles de la ruta de entubado (del condominio hasta la quebrada Gertrudis). En cuanto a los planos y resto de requisitos no tengo ninguna objeción de aprobar los respectivos permisos una vez cumplidos los requisitos para el desfogue (Camacho, 2003, p. 00155).

Contrariamente a esta aprobación, entre agosto y diciembre la Comisión de Obras indicó la necesidad de aclarar y agregar información a la documentación técnica del proyecto del condominio. Alineamientos en calle pública, interconexión de acueductos, continuidades viales, retiros, modificación del diseño pluvial así como constancias de aprobación de planos por otras instituciones, fueron algunos de los requerimientos que Fomento Urbano fue cumpliendo para materializar el fraccionamiento, tal y como se muestra en el extracto de un acta:

> En relación con la solicitud de desfogue de aguas pluviales del futuro Condominio Interamericana, se recomienda al Concejo, comunicarles que vistas en plano las últimas correcciones de anchos de servidumbre, se extiende la autorización del caso, agregando la

> observación que deben tener en cuenta que los anchos totales de servidumbre, son de 6M., es decir 3 M. a cada lado, a partir de la línea del centro y esta condición deber ser satisfecha en planos, lo anterior en vista de que en el plano corregido aparecen algunas cuotas menores a esa dimensión y finalmente quedará pendiente la aprobación del SETENA (Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo, 2003e, p. 007546).

A pesar de las objeciones técnicas y legales, la empresa persistió en sus gestiones y obtuvo el permiso para la construcción del Condominio Interamericana. El proyecto, como su nombre lo indica, es un complejo residencial diseñado e inscrito como condominio[13]. Esta tipología refiere a un inmueble donde coexisten varias personas que son dueñas de una porción de su superficie total. Ellas, a la vez, son copropietarias de áreas comunes, zonas de aprovechamiento colectivo que alberga servicios básicos, infraestructura y amenidades que garantizan su habitabilidad. Es un fraccionamiento de acceso restringido, se diseñó con una sola entrada para controlar el ingreso, evitar la libre circulación de foráneos dentro del terreno y garantizar a sus residentes el disfrute exclusivo de las áreas de uso compartido.

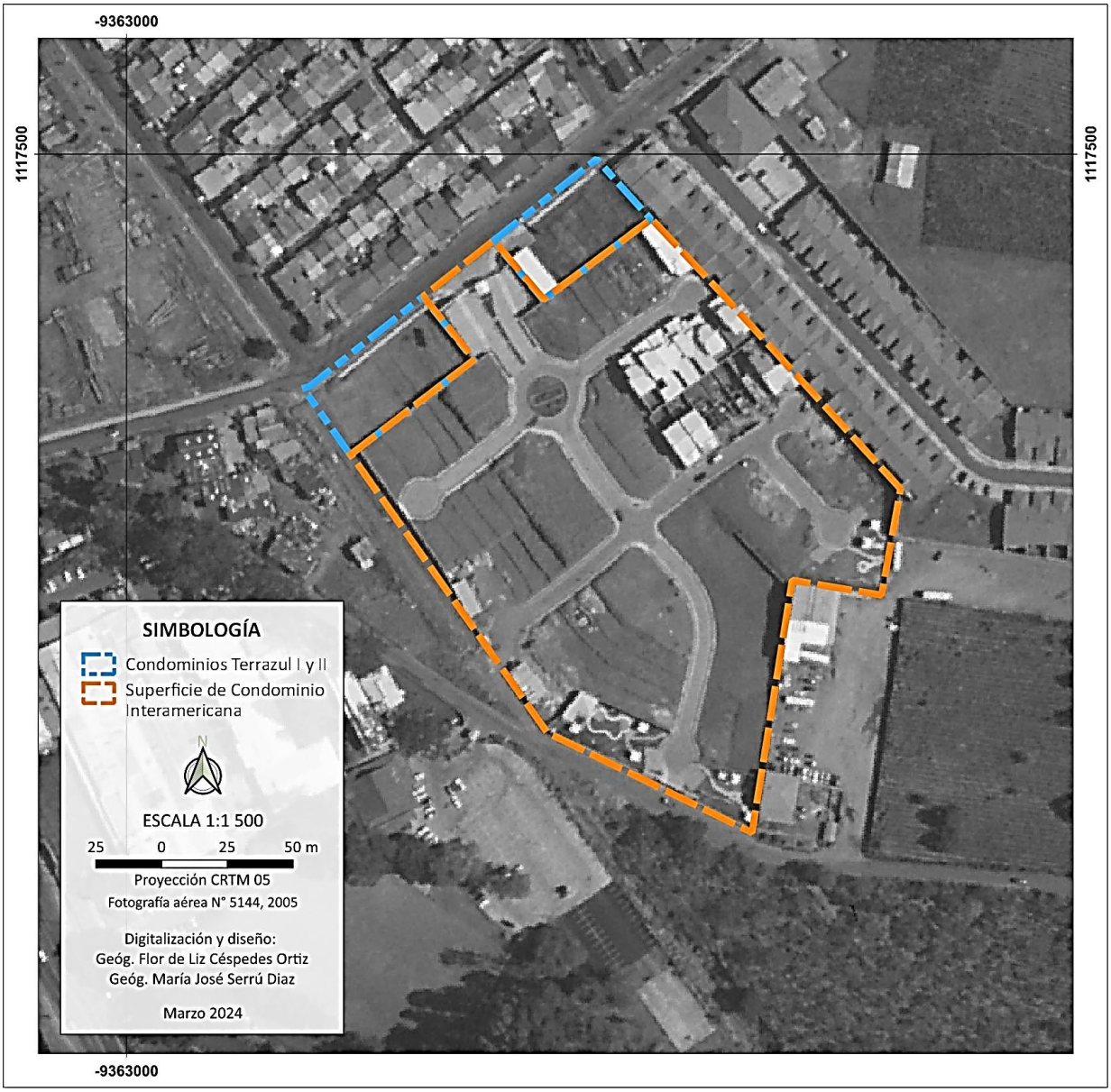
Desde su origen este conjunto habitacional incluyó 88 unidades habitacionales, tres parques, una zona recreativa con dos piscinas y un rancho BBQ, calles, depósito de reciclaje, caseta de seguridad y la infraestructura necesaria para el suministro de servicios públicos. Se terminó de construir en 2009 y en la actualidad no presenta modificación alguna en su composición espacial. La única variante edilicia que le impacta se encuentra extramuros. Es la edificación de dos condominios de menor escala en su lindero noroeste, llamados Terrazul I y Terrazul II, que constituyen una barrera que acentúa su aislamiento con respecto al entorno urbano inmediato.

[13] El condominio es un régimen de propiedad en el que un terreno, llamado finca matriz, se divide en partes para conformar las fincas filiales o áreas privativas y las áreas comunes: las primeras aluden a los lotes que son vendidos a distintas personas, mientras que las segundas refieren a las superficies que son compartidas por ellas. Se rigen por la *Ley No. 7933: Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*, y en esta norma se establecen los mecanismos para la regular la convivencia dentro del inmueble y su administración (Asamblea Legislativa, 2011b).

Figura 23

Desarrollo del Condominio Interamericana entre 2005 y 2023

Figura a) Construcción en proceso del condominio, 2005



Nota. Reproducido de *Foto 5144-2005* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 2005 (Instituto Geográfico Nacional, 2005).

Figura b) Consolidación del condominio, 2023



Nota. Google Earth (Google Earth, 2024a).

2.4.3. La vivienda como bien de uso autoproducido

Desde los inicios de su construcción, la vivienda como bien de uso autoproducido es visualizada por sus productores y usuarios finales como un espacio para vivir. El valor de uso, no el fin de lucro, orienta su construcción y es lo que conduce a sus habitantes a involucrarse

directamente en la gestión, diseño y construcción de la casa, labores que emprenden conforme a sus posibilidades económicas. La participación de los usuarios refleja que en la autoproducción habitacional coinciden personas con distintas condiciones socioeconómicas, de manera que su construcción puede ser el resultado de iniciativas individuales, familiares o colectivas según los recursos disponibles para la edificación (Ortiz, 2012, p. 27).

Al respecto, es necesario explicar que las personas con mayores ingresos tienen la posibilidad de producir sus viviendas, de forma individual o familiar en un tiempo prudencial, al amparo de una asesoría profesional; quienes tienen escasos ingresos, en cambio, requieren de la cooperación de los integrantes de sus redes sociales en las que vinculan a familiares, vecinos o asociaciones civiles, para levantarlas. Así, las personas de este grupo pueden operar solas o agrupadas en la obtención de su casa y, por lo general, suelen demorar años en su construcción. Por esta razón, viven en ella y la autoconstruyen simultáneamente, proceso que confiere un alto valor a las faenas de la edificación (Ortiz, 2012, p. 28).

La vivienda como bien autoproducido se ejemplifica en varios proyectos habitacionales localizados en Guararí, comunidad donde se ubican Cuenca Norte y Cuenca Sur. En esa localidad coexisten fraccionamientos surgidos gradualmente en las postrimerías del siglo anterior y que corresponden a modelos de producción residencial distintos a los autogestionados. Ha sido objeto de investigaciones que han explorado distintos aspectos de su realidad como la vida cotidiana barrial (Rodríguez, 2017), la percepción del miedo en sus espacios públicos (López, 2022) o la morfología de la localidad para formular propuestas de revitalización urbana (Palma, 2022) y de reapropiación de los espacios comunales (Matarrita-Soto, 2019).

Esta diversidad de temas manifiesta la complejidad de las dinámicas sociales desarrolladas a lo largo de su configuración. El origen de Guararí se remonta a 1984 cuando el INVU adquiere

una finca de 75 hectáreas llamada La Libertad ubicada en San Francisco, distrito del cantón de Heredia, con el fin de reubicar a un grupo de familias que se habían asentado de forma irregular en un terreno localizado a la orilla del Río Pirro, propiedad de la Municipalidad de Heredia (Organización Internacional para las Migraciones, 2021, p. 17).

En sus inicios, Guararí se asentó en un predio sin urbanizar, propiedad del Estado. Las personas que empezaron a poblarla eran de recursos limitados y debieron organizarse para levantar sus aposentos de forma rudimentaria, es decir, realizaron autogestión[14] porque encontraron que era un método eficaz para satisfacer su necesidad de cobijo. La práctica de autogestión ha estado presente desde la fundación del asentamiento y aún se mantiene, pues permite erigir un techo mediante soluciones, la mayoría de las veces, no avaladas por las normas de construcción y ordenamiento territorial.

Sin un plan maestro que guiara la urbanización de la finca, se construyeron diferentes fraccionamientos que se derivaron de distintos modos de producción de vivienda. Un recuento elaborado en 2021 por la Organización Internacional para las Migraciones (OMI), registró un total de 23 proyectos los cuales distribuyó en tres categorías: nueve proyectos de naturaleza oficial, siete de autoconstrucción asistida y siete precarios (Organización Internacional para las Migraciones, 2021, p. 18); empero, el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos contabilizó 29 en dos tipologías: 19 asentamientos formales y 10 asentamientos informales, sin dejar de exponer la coexistencia de ambos en algunos conjuntos que, inicialmente, se levantaron bajo la tutela gubernamental (Ureña et al., 2011). Esta variedad de la producción de viviendas se aprecia en el

[14] La autogestión de la vivienda alude a las acciones efectuadas por personas para producir su propia casa a un bajo costo. Actualmente, existen varios tipos de autogestión, algunos más elaborados técnicamente que otros, pero que en esencia se basan en la cooperación de varios individuos, requisito indispensable para materializar la construcción con éxito. En este sentido, se apela a esta característica común para considerar a los llamados asentamientos informales, conocidos también como precarios o tugurios, como una de estas formas colaborativas de construir vivienda (Segura, 2019).

recuento de los asentamientos contabilizados entre 2011 y 2021. Dentro de estos, el 55% fue categorizado como autoconstrucción e incluyó tanto a los fraccionamientos que recibieron apoyo técnico como a los construidos por esfuerzo propio[15], pues tienen tipologías similares a la vivienda autoproducida (véase figura 24).

Figura 24

Asentamientos en Guararí y organizaciones involucradas en su edificación, 2011 y 2021

Proyecto habitacional	Década de construcción	Organización asociada al proceso de producción	Categoría (OIM)	Categoría (MIVAH)	Categoría según producción de la vivienda
El Carao	1980	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
Los Sauces	1980	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
Plan Piloto	1980	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
La Lucía	1980	Comisión Especial de Vivienda	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
Nísperos II	1980	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Sin registro	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Nísperos IV	1980	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
Palacios Universitarios	1990	Comisión Especial de Vivienda	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	Mixta: a cargo de institución gubernamental y autoconstrucción por esfuerzo propio
		Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	
Los Heredianos	1990	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Paulino Mora	1990	Institución gubernamental	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental

[15] La autoconstrucción con asistencia técnica es la gestión en la que ha participado, al menos, una persona con estudios certificados en construcción, mientras que la autoconstrucción por esfuerzo propio la ejecutan personas sin estudios formales en edificación.

		o fundaciones privadas			
La Pamela	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
La Navar	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Lilliam Sánchez	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
El Laurel	1990	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
El Roble	1990	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
La Radial I	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Sin registro	Asentamiento formal	Mixta: a cargo de institución gubernamental y autoconstrucción por esfuerzo propio
		Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	
La Radial II	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Sin registro	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Nísperos I	1990	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Sin registro	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Nísperos III	1990	COPAN	Autoconstrucción asistida	Asentamiento formal	Autoconstrucción con asistencia técnica
Cuenca Este	1990	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción empírica
Cuenca Oeste	1990	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Cuenca Sur	1990	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Cuenca Norte	1990	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Pájaro Tropical	1990	Sistema Ahorro-Bono-Crédito	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental

Árbol de Plata	2000	Sistema Ahorro-Bono-Crédito	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Pradera Silvestre	2000	Sistema Ahorro-Bono-Crédito	Naturaleza oficial	Asentamiento formal	A cargo de institución gubernamental
Villa Paola	2000	Institución gubernamental o fundaciones privadas	Sin registro	Asentamiento formal	Mixta: a cargo de institución gubernamental y autoconstrucción por esfuerzo propio
		Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	
Pueblo Nuevo	2010	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Rancho Sauces	2010	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio
Fibrotico	2010	Red familiar o vecinal	Sin registro	Asentamiento informal	Autoconstrucción por esfuerzo propio

Nota. Elaboración propia con base en información de la Organización Internacional para las Migraciones (OIM) (Organización Internacional para las Migraciones, 2021) y el MIVAH (Ureña et al., 2011).

Las distintas categorías de vivienda se constataron en el paisaje urbano local y en el testimonio de Daniel Morgan Ball, un exdirigente comunal que perteneció a la Coordinadora Patriótica Nacional (COPAN). Su militancia con la organización ocurrió en la década de 1980, cuando el movimiento tuvo una importante participación en la lucha provivienda en asentamientos urbano-marginales. En una entrevista ofrecida al *Boletín Arquis* de la Escuela de Arquitectura de la Universidad de Costa Rica (UCR), donde también ejerció como académico, Morgan Ball relató su experiencia en la organización comunitaria que impulsó la construcción de las viviendas. Su colaboración consistió en planificar la obra y brindar asesoría técnica a personas novatas en construcción (Durán, 2021):

> Después me mandaron a Guararí, desde el inicio del proyecto. Trabajé ahí 10 años, desde 1989 a 1999. En ese tiempo tuve que vivir en Guararí y trabajar en la Escuela. Yo tenía que despertarme siempre a organizar las actividades de las cuadrillas ya pagadas, todos los días de la semana a las 6:00 a.m. y después ir a impartir clases. Los jueves en la noche teníamos talleres de mujeres que hacían armaduras y los fines de semana tenía que coordinar otras

> tantas cosas. Teníamos comités, la gente que estaba empezando y teníamos muchas actividades constructivas (Morgan, entrevistado por Durán, 2021).

En la cita se ilustra el rol de los agentes sociales en la autoproducción habitacional y se distingue una práctica que ha determinado la morfología de Guararí: el trabajo comunitario basado en redes vecinales. Morgan, arquitecto con formación en construcción, hizo referencia a uno de los primeros proyectos fundados en la antigua finca La Libertad. Su construcción marcó el inició de un proceso de urbanización que se ha extendido por más de 30 años y ha estampado una huella edilicia que cubre casi la totalidad de la propiedad.

El aumento de la superficie construida y la poca disponibilidad de lotes, aunado a la llegada constante de inmigrantes hacia esta comunidad, trajeron como resultado la ocupación de las laderas junto a quebradas que están designadas como zonas de protección ambiental. Son áreas inalienables, es decir, no se pueden vender, donar, ceder o transferir a una entidad privada. Esa condición afecta a los dueños de las viviendas autogestionadas ubicadas en esas pendientes, porque se han establecido en terrenos que no podrán adquirir. Asimismo, los expone ante dos tipos de vulnerabilidad: una asociada al riesgo por desastres naturales debido a la localización de las casas en declives no aptos para la construcción y otra, de orden jurídico, porque no poseen un título de propiedad que sirva de garantía para ingresar a un programa de vivienda estatal o para solicitar un crédito de construcción o mejora del inmueble.

Entre las viviendas que presentan vulnerabilidades constructiva y jurídica están las pertenecientes a las Cuencas (Este, Oeste, Norte y Sur), lugares así denominados por su localización en taludes los cuales flanquean las quebradas de Guararí. Estas localidades se caracterizan por su disposición orgánica; el conjunto tiene una configuración espacial en la cual las casas se adaptan a la topografía del terreno y su diseño responde a las necesidades de cada familia. Su patrón irregular también está dado por las calzadas trazadas por los habitantes en su recorrido

peatonal hacia las vías públicas para conectar con el resto de Guararí. Estas vías les permiten beneficiarse de servicios básicos, participar del comercio local y acceder al sistema de transporte público (véase figura 25).

Figura 25

Espacios habitacionales y comunales en Cuenca Sur, 2020

Figura a) Vivienda junto a la Quebrada Tropical



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/2/2020.

Figura b) Sendero peatonal que conduce a calle pública



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/2/2020.

Cuenca Norte y Cuenca Sur se asentaron junto a la Quebrada Tropical y desde su origen han estado rodeadas por los proyectos habitacionales Nísperos I, Nísperos II y Nísperos III. Un censo efectuado en 2011 registró 225 viviendas distribuidas de manera desproporcionada entre ambos sitios, dado que el primero albergó al 82 % de las unidades habitacionales (Ureña et al., 2011, p. 27). Tienen servicios de electricidad y agua suministrados por empresas públicas. Sus

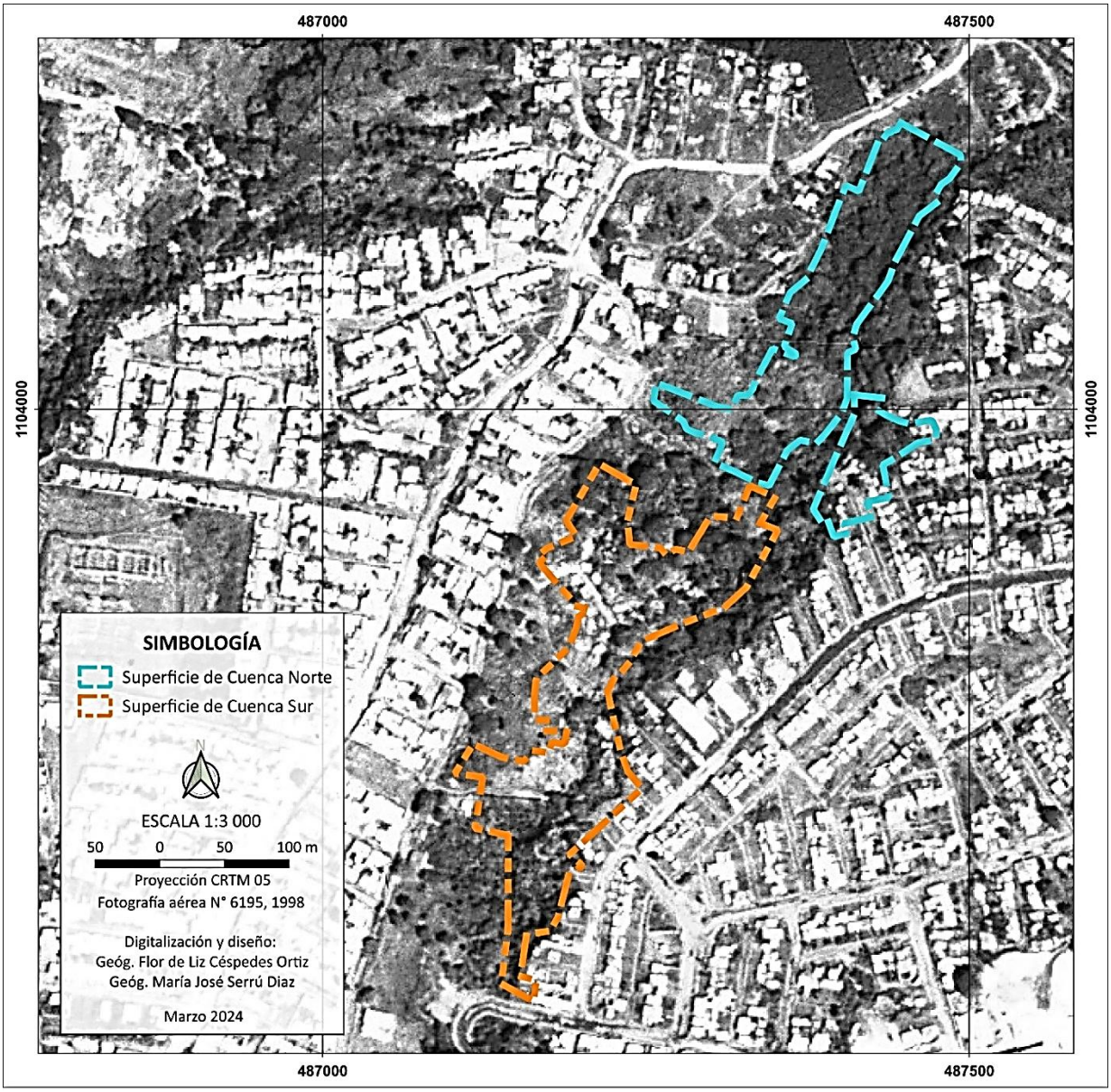
redes han sido ampliadas por vecinos con el objetivo de redistribuir los flujos dentro del fraccionamiento para satisfacer la demanda. Por otra parte, carecen de un sistema de canalización de aguas residuales, esto provoca un problema de contaminación agravado por el depósito de desechos sólidos en algunos sectores de la quebrada, a pesar de haber prestación municipal de recolección de basura en puntos específicos (véase figura 26 a).

En ambas comunidades el equipamiento urbano (mobiliario, señalización, parques, juegos, etc.) es poco y la infraestructura peatonal, sumamente importante para la movilización dentro y entre las localidades, está en malas condiciones. Los esfuerzos comunitarios por construir y conservar las aceras, gradas y rampas; o por gestionar la sustitución de puentes de madera por metálicos para cruzar el cauce del río de forma fiable, no han sido suficiente para proveer senderos seguros y accesibles. El estado de estas obras es relevante por su tránsito consuetudinario. Por su función relacional, vecinos de fraccionamientos cercanos las usan como atajos, a pesar de su trazo irregular, su estrechez y escasa iluminación. Son caminos que inician o terminan en puntos próximos a las calles de Guararí y se dirigen hacia un eje central el cual discurre paralelamente a la quebrada, característica que destaca su valor utilitario como senda de paso (véase figura 26 b).

Figura 26

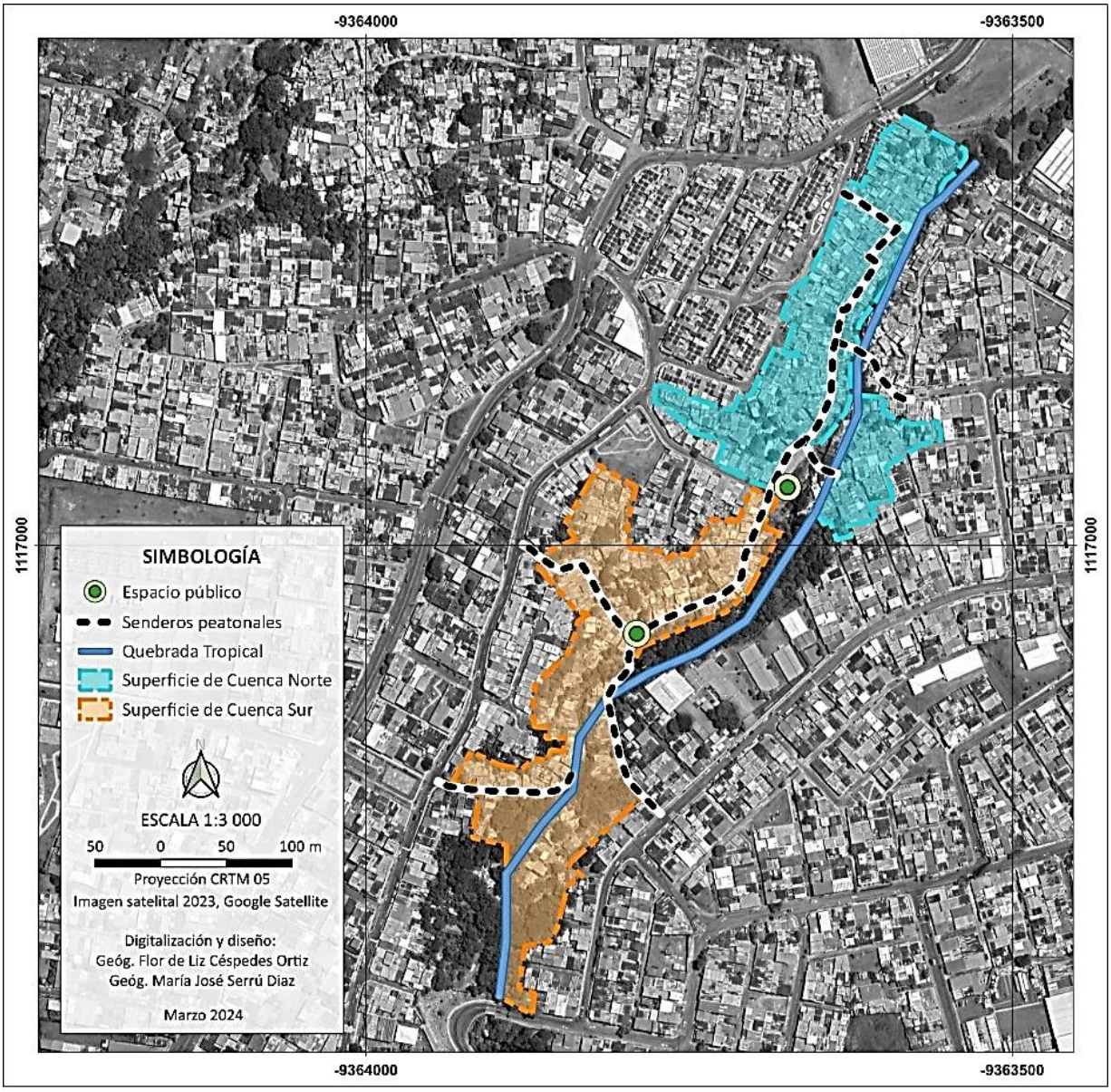
Desarrollo de asentamientos autogestionados, Cuenca Norte y Cuenca Sur entre 1998-2023

Figura a) Inicio de apropiación del espacio junto a Quebrada Tropical, 1998



Nota. Reproducido de *Foto T7L34AF51-1998* [Fotografía] por Instituto Geográfico Nacional, 1998 (Instituto Geográfico Nacional, 1998).

Figura b) Consolidación de los asentamientos autogestionados, 2023



Nota. Google Earth (Google Earth, 2023) y MIVAH (Ureña et al., 2011).

A modo de cierre

Con base en las ideas expuestas, se evidencia que los modeladores de la zona en estudio no actúan aisladamente, están vinculados a estrategias proclives a estimular un capitalismo financiero que impacta en el tejido urbano. Los gobiernos locales, responsables del planeamiento urbano, han interactuado con desarrolladores inmobiliarios, instituciones autónomas estatales y propietarios de

viviendas en fraccionamientos populares y autogestionados, cuya coexistencia en un mismo sitio los hace partícipes de las dinámicas económicas que ahí se desarrollan. Dichas dinámicas se sustentan en prácticas derivadas de una visión comercial que prima en los planes reguladores o de ordenamiento territorial. Estas propuestas priorizan el impulso a una economía cantonal que establece una producción social del espacio orientada a la generación y apropiación del excedente.

La visión comercial expresada en los instrumentos de ordenamiento territorial reconoce el histórico papel de la infraestructura de transporte en las actividades comerciales y plantea aprovecharla para fortalecer conglomerados económicos con proyección regional. Por esta razón, los gobiernos locales de Heredia y San Pablo han formulado una planificación espacial que legitima acciones orientadas a robustecer el comercio. Esta estrategia, que universaliza la suposición de lograr el progreso local a partir del crecimiento económico, busca atraer y movilizar capital mediante distintos mecanismos como los incentivos a la empresa privada, el aumento del servicio bancario en la zona, el impulso del emprendedurismo y el fortalecimiento de la infraestructura. Con estas acciones el sector financiero presente en el corredor urbano terciario se beneficia al colocar diferentes tipos de productos crediticios entre las personas que lo frecuentan.

La tendencia a crear políticas públicas locales con un fuerte sesgo económico induce a la construcción de inmuebles que se conciben como mercancías, ignorando a las ciudadelas o proyectos habitacionales autogestionados como alternativas válidas para configurar una ciudad en donde prevalezca el bienestar social. Este enfoque, el cual permea el desarrollo habitacional, se afianza cuando en los planteamientos territoriales de las municipalidades se omiten propuestas para la preservación o creación de espacios públicos que promuevan la convivencia e interacción comunal, dado que el propósito principal es maximizar la rentabilidad de los terrenos. En consecuencia, en las propuestas de ordenamiento territorial se aprecia un desconocimiento de la historia urbana local, una lectura somera y acrítica de apropiaciones espaciales que atienden

necesidades de subsistencia, así como una falta de reconocimiento del provecho social donde aporta a una comunidad un diseño urbano que acoja la heterogeneidad habitacional.

Las debilidades mencionadas dificultan la posibilidad de instaurar un Estado incorporado porque limitan los espacios de expresión, interacción y control social donde las personas puedan construir las sociedades anheladas. En su lugar, permiten una operación del mercado congruente con un Estado corporativo que, en la producción habitacional, presenta a la vivienda como un objeto de segregación en dos niveles. En el primero la población se separa entre quienes pueden adquirir una casa y los que no tienen recursos para hacerlo. Se discrimina a personas que no tienen dinero o carecen de las posibilidades de acceder a instrumentos crediticios (préstamos o hipotecas) para invertir en bienes inmuebles, como ocurre con los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur. En el segundo nivel, la población se segrega según el tipo de vivienda y su estilo de vida. En este estadio, las personas que pueden comprar una vivienda se disgregan según el valor de la propiedad, por la capacidad de consumo, la disposición al pago por servicios urbanos y por el mantenimiento de amenidades, como sucede entre los residentes del Condominio Interamericana y la Urbanización Miraflores.

Por lo antes expuesto, se concluye que los conjuntos habitacionales analizados en esta investigación son consecuencias de la intervención en el ordenamiento urbano de las lógicas económicas del capitalismo contemporáneo. Este sistema ha configurado, de modo gradual, un espacio fragmentado en la ciudad, donde los proyectos de vivienda se han convertido en un factor disociador de su tejido social. De este modo, es posible diferenciar los asentamientos en función de sus condiciones de habitabilidad, las que establecen, en gran medida, las prácticas culturales de sus habitantes. Estas prácticas merecen un estudio más profundo para distinguir el impacto de la desarticulación urbana en su forma de ver el mundo y en su comportamiento.

CAPÍTULO III

Construyendo realidades en espacios públicos

En el área de estudio, el capitalismo contemporáneo influyó en la producción diferencial de la vivienda y definió la morfología de tres conjuntos habitacionales. Este proceso de configuración incluye a los espacios públicos, sitios relevantes porque contribuyen a forjar vínculos y promueven el establecimiento de ideas, creencias y valores comunes entre los residentes que organizan su vida social. En la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana esos lugares se previeron como zonas de interacción social en sus planos maestros. En los casos de Cuenca Norte y Cuenca Sur se habilitaron dos sitios de uso comunitario: una cancha junto a la desembocadura de una calle cantonal y una intersección de senderos peatonales cuya ubicación, al igual que las casas, surgió de un ejercicio de autogestión habitacional.

Para interpretar cómo los pobladores de los distintos fraccionamientos analizados conciben los espacios públicos, en este capítulo se analizan las valoraciones de algunos residentes sobre estos lugares. Se exploran las consideraciones de los vecinos acerca de las interacciones que ocurren en esos espacios, su percepción sobre quienes los frecuentan y cómo estos afectan a la comunidad. Mediante sus testimonios, se identifican ideas predominantes sobre los espacios públicos y atributos que se asocian a los conjuntos habitacionales, lo que permite comprender la implementación o no de prácticas de sociabilidad. Por lo tanto, la sección se organiza en siete partes:

- **El espacio público como escenario de la vida urbana.** Se define el espacio público como el lugar donde se construye la vida urbana a través del encuentro de diferentes personas quienes, mediante su interacción, le confieren significados y lo convierten en sitios de convivencia. Es producto del devenir histórico de las comunidades. Allí se crean y comparten imaginarios sociales los cuales influyen en las formas de apropiación de sus usuarios. Para cumplir su rol

social, el espacio público debe ser seguro, multifuncional, integrado al contexto y satisfacer las necesidades particulares de sus visitantes.

- **Perfil de las personas colaboradoras en tres contextos habitacionales.** Se explica el proceso de conformación del grupo de 22 personas colaboradoras de la investigación, además de sus características demográficas y socioeconómicas más notables. Con base en esta información, se efectúan correlaciones que exponen las diferentes realidades habitacionales que enfrentan estas personas en sus fraccionamientos.
- **Los espacios públicos de tres tipologías habitacionales.** Se describe que los espacios públicos en urbanizaciones, condominios y asentamientos autogestionados varían en infraestructura, equipamiento y localización debido a su correspondencia con distintas modalidades de producción habitacional. A pesar de estas diferencias, se destaca que todos estos espacios han tenido por objetivo promover la interacción entre los residentes y están expuestos a las dinámicas sociales de su entorno.
- **La Urbanización Miraflores: una "urba" entre cafetales.** Se muestra la urbanización como un fraccionamiento que se convirtió en comunidad por su aislamiento de centros urbanos cuando se construyó. Este aislamiento propició el acercamiento entre sus primeros residentes, quienes trabajaron para establecer servicios básicos y esenciales. Con el paso del tiempo, el asentamiento se integró al tejido urbano; su dinámica social cambió ante la afluencia de recién llegados y el declive de actividades comunitarias tradicionales. El lugar se percibe tranquilo y familiar por las personas entrevistadas y sus espacios públicos mantienen una función importante como sitios de convivencia vecinal, a pesar de su vinculación a un entorno urbano cambiante.
- **El Condominio Interamericana: el desarrollo inmobiliario junto a Calle Cordero.** Se presenta el condominio como un proyecto habitacional que surgió de la transformación del uso

de suelo de un terreno agrícola. En los testimonios de las personas colaboradoras sobresalen la ubicación estratégica y la seguridad como atractivos y se omite mencionar la vida comunitaria como una de las ventajas publicitadas por su promotor. Este beneficio está ausente de la realidad de los residentes y expone una sociabilidad frágil entre vecinos debido a la gestión externa de los asuntos comunitarios que limita la participación de los residentes. Se sugiere que la escasa apropiación y uso de espacios públicos contribuye al distanciamiento entre los habitantes, pues son lugares que se perciben inadecuados para atender sus demandas lúdicas.

- **Cuenca Norte y Cuenca Sur: asentamientos en la rivera de La Tropical.** Se exponen los asentamientos autogestionados como comunidades que albergan a personas que han sido marginadas de los sistemas de financiamiento para la vivienda. Ellas han debido construir sus viviendas en lugares ambiental y socialmente frágiles, condición reconocida en relatos que aluden a la inseguridad, a la precariedad de la infraestructura y a la falta de espacios públicos. Estas carencias contribuyen al desapego afectivo al lugar porque generan un distanciamiento entre sus habitantes, limitan su sociabilidad e impiden, así, la organización comunitaria como una estrategia de cohesión social.
- **Vecinos y visiones en la instauración de imaginarios sociales.** Se analiza la relación entre el espacio público y los imaginarios sociales. La conexión se observó en aspectos como la producción y difusión de significados, la apropiación del espacio y en la definición y valoración del espacio público, principalmente. Se colige que el espacio público y los imaginarios sociales se influyen mutuamente en la construcción social de la realidad, la sociabilidad y la cohesión social de las comunidades. Asimismo, se destaca que los imaginarios sociales son fundamentales en las formas cómo los individuos se vinculan con su entorno y entre sí.

Para desarrollar este capítulo, se estudiaron los aportes de autores relacionados con la importancia y el papel de los espacios públicos en la vida urbana. Se analizó la información de entrevistas hechas a 22 residentes de los tres conjuntos habitacionales y a tres personas colaboradoras externas que conocen las realidades de las comunidades. Para complementar el análisis se estudiaron las observaciones registradas durante las giras de campo efectuadas entre 2020 y 2023, se consultaron directrices y un plan preventivo de emergencia que afecta a dos de los asentamientos de la investigación. También se emplearon imágenes satelitales, fotografías, notas de prensa y datos adquiridos de la página de Facebook de la Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, así como de sitios web y redes sociales de corredores de bienes raíces que comercializaron viviendas en el Condominio Interamericana entre 2009 y 2023.

Para comprender la complejidad de los datos y para comunicar los resultados de manera más efectiva, la información documental y oral se ordenó en tablas resumen, gráficos, mapas de redes, y diagramas; así, se facilitó la elaboración de los perfiles de las personas colaboradoras y la identificación de ideas y patrones de comportamiento comunes entre ellas. Con el propósito de estudiar la distribución espacial de los espacios públicos, su relación con el entorno y su estado, se usaron imágenes georreferenciadas de los fraccionamientos, fotografías de campo e imágenes publicitarias de viviendas.

Gracias al Lienzo de Propuesta de Valor, fue posible tanto mapear las necesidades de socialización de los residentes como comprenderlos mejor. Esa es una herramienta gráfica que expone el valor de un producto o servicio para un segmento de mercado específico (Osterwalder et al., 2014). Está compuesto por el perfil del cliente (en este caso son las personas entrevistadas) y el mapa de valor. En el primero se muestra a los clientes de la propuesta a través de las tareas (actividades de los clientes), las ganancias (los beneficios que desean obtener los clientes) y los dolores (inconvenientes que los clientes desean evitar). En el segundo se relacionan el producto o

servicio (sustento de la propuesta de valor) con los generadores de ganancias (beneficios que generan el producto o servicio) y los aliviadores de los dolores (soluciones o atenuantes que crean el producto o servicio). Para aplicar la herramienta a los propósitos de este apartado se utilizaron y adaptaron los siguientes términos: comportamiento (tareas), beneficios (ganancias), problemas (dolores), generadores de beneficios (generadores de ganancias), atenuantes de problemas (aliviadores de problemas) y se mantuvo el concepto de producto o servicio.

La distribución del contenido de las fuentes se describe de seguido. En el primer apartado: *El espacio público como escenario de la vida urbana* se incluyeron premisas teóricas provenientes de la filosofía, la antropología y el urbanismo para comprender los imaginarios sociales, la percepción de los espacios públicos y la relevancia de sus condiciones de habitabilidad. Estos conceptos sirvieron para interpretar las cualidades de los asentamientos, de sus habitantes y de sus espacios públicos señaladas en las entrevistas, fuentes del segundo apartado: *Perfil de las personas colaboradoras en tres contextos habitacionales*. En esta parte del texto las personas colaboradoras fueron descritas y caracterizadas a través de las interlocuciones sostenidas en sus hogares o lugares de trabajo durante los meses de agosto, setiembre y octubre de 2022, y febrero y marzo de 2023.

En el tercer apartado*: Los espacios públicos de tres tipologías habitacionales***,** se hizo un inventario de espacios públicos con base en datos recabados de las giras efectuadas entre febrero de 2020 y marzo de 2023, del sitio en internet un asesor en bienes raíces, la Inmobiliaria Víquez (2023), del periódico *AM Prensa* (2018) y de un proyecto urbano titulado *Parque Tropical Guararí* (2015). En el cuarto apartado: *La Urbanización Miraflores: una "urba" entre cafetales*, se sistematizó información obtenida de fotografías de la página de Facebook de la Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores y de los testimonios de las personas colaboradoras (9) de la urbanización sobre la comunidad, sus vecinos y espacios públicos.

Imágenes del inmueble y las declaraciones de las personas colaboradoras (2) correspondientes al Condominio Interamericana se emplearon como fuentes en el quinto apartado: *El Condominio Interamericana: el desarrollo inmobiliario junto a Calle Cordero,* junto con el *Reglamento del Condominio y Administración,* los anuncios de cinco agentes inmobiliarios que trabajaron en el fraccionamiento y un blog de Fomento Urbano, la empresa desarrolladora. La información recopilada de los testimonios de las personas colaboradoras (11) de Cuenca Norte y Cuenca Sur, de fotografías del sitio y del Comité Municipal de Emergencias del Cantón de Heredia (2019) se incluyeron en el sexto apartado: *Cuenca Norte y Cuenca Sur: asentamientos en la rivera de La Tropical.* En el apartado: *Vecinos y visiones en la instauración de imaginarios sociales,* se analizan los hallazgos obtenidos de las fuentes para sustentar la discusión sobre los imaginarios sociales con base en evidencias empíricas y teóricas.

3.1. El espacio público como escenario de la vida urbana

Al tratar el espacio público es necesario aludir a su importancia en el debate de temas urbanos dada su repercusión en el desarrollo de la vida urbana, concepto acuñado por Henri Lefebvre para referirse a la interpretación que hacen las personas de la ciudad y motiva sus acciones (Lefebvre, 1978, p. 80). El autor concibió la vida urbana como una serie de actos devenidos de la cualidad inmaterial de la ciudad. Esta condición apunta a una confluencia de significaciones que amerita un análisis semiológico para interpretar manifestaciones humanas en la morfología espacial que denotan avenencias y conflictos.

Las avenencias se aprecian en prácticas que fomentan la convivencia, mientras que los conflictos suceden cuando los ciudadanos[16] obran para subvertir relaciones de poder que imponen

[16] Lefebvre llamó ciudadanos a aquellos que hacen lo urbano con sus prácticas cotidianas (espacio percibido). Estas acciones se anteponen a la visión del espacio urbano de arquitectos y urbanistas (espacio concebido), quienes la formulan desde razonamientos técnicos que excluyen la cotidianidad. Asimismo, él definió lo urbano como un campo

un modo particular de producir lo urbano (Lefebvre, 1978, p. 85). Tanto acuerdos como desacuerdos se revelan en lugares de encuentro, como los espacios públicos, porque son sitios de uso común donde se congregan diferentes individuos que constituyen un grupo heterogéneo. De allí que entre sus funciones están representar a un conjunto diverso de individuos y definir la vida colectiva (Carrión, 2016, p. 25).

La anterior aseveración alude a la intersubjetividad que media en la apropiación simbólica del espacio público. Representar una colectividad implica reconocer y mostrar la existencia de una variedad de sujetos que coexisten en una comunidad y que acuden a los lugares de uso común por distintas razones. Entre los motivos están su accesibilidad, las actividades que ofrece, las dinámicas que proporciona o bien, las bondades de su diseño. Tal congregación brinda la oportunidad de conocer al otro y de establecer diálogos a través de los cuales se comparten significados, pero, también, favorece la reproducción de discursos orientados a difundir y legitimar ideologías que orientan el razonamiento y la interacción humana (Delgado, 2011, p. 39).

Desde ese punto de vista, el espacio público es un escenario político donde los discursos elaboran una cosmovisión a partir de alteridades que permiten al ser humano interpretar y comprender el contexto para actuar consecuentemente. Su importancia radica en generar un sentido de la vida cuando, personas que coinciden al frecuentar un mismo lugar, interactúan y establecen formas de ocupación espacial en las cuales intervienen significaciones vinculadas a imaginarios sociales. Por esta razón se deduce que los imaginarios sociales se propagan mediante la socialización.

relacional que refiere a la unión del espacio con el tiempo y que además establece una forma mental y social a partir de los encuentros (Lefebvre, 1978, p. 103), es decir, es un ámbito que se construye a raíz de la experiencia gregaria del ser humano que corresponde a un lugar y momento específicos.

De acuerdo con Cornelius Castoriadis (1975), los imaginarios sociales componen un marco de referencia para el comportamiento humano. En su disertación sobre la construcción del ser histórico-social, señaló que el individuo utiliza la imaginación y el lenguaje para crear la sociedad mediante el empleo de un código para interpretar y actuar. A estas operaciones llamó *legein* (decir) y *teukhein* (hacer), las cuales forman parte de un proceso indeterminado de recomposición simbólica (Castoriadis, 1975, p. 411). Dicha aseveración plantea que los sujetos establecen un orden social luego de comprender "elementos materiales-abstractos" y darles un uso (Castoriadis, 1975, p.412).

Tal ejercicio de reflexión está relacionado con la conceptualización que hizo Castoriadis de la sociedad. El autor rechazó la idea de pensarla como un conjunto de elementos estáticos, claramente predeterminado, porque la precisó como una agrupación dinámica de significaciones que refieren unas a otras (Castoriadis, 1975, p. 293). Adicionalmente, afirmó que no es el resultado de una sucesión de eventos ni de una relación de causalidad (Castoriadis, 1975, p. 297), sostuvo que la sociedad se forja cuando sus miembros, improvisadamente y en comunicación cotidiana, elaboran la institución: cuerpo transformable de conceptos que movilizan la praxis social.

De lo anterior se deduce que la sociedad está compuesta por seres que se reúnen para alternar y elaborar acepciones para aprehender su realidad. Esta elaboración se facilita cuando el espacio público ofrece las condiciones necesarias para interactuar. Para reconocer estas condiciones, es pertinente citar la problematización que Jordi Borja y Zaida Muxí han planteado sobre el urbanismo difuso, el cual ha menoscabado la capacidad integradora de la ciudad. A partir de su estudio sobre temas urbanos, las personas autoras destacaron la importancia de los espacios públicos y establecieron los atributos ineludibles requeridos para revertir tal afectación (Borja y Muxí, 2003, p. 77).

Mediante políticas públicas, el urbanismo difuso crea zonas diferenciadas según el poder adquisitivo de la gente: las clases media y alta viven en áreas protegidas y especializadas, algunas veces encerradas, en tanto que la popular habita en unas denostadas y aisladas (Borja y Muxí, 2003, p. 78). Como consecuencia de esta separación, los espacios públicos muestran un declive en su visitación por la agorafobia urbana que padecen personas pudientes, o por la ocupación peligrosa que hacen de ellos grupos que se sienten excluidos e infunden temor. Ante esta circunstancia, se estima pertinente brindarles cualidades que promuevan la socialización entre individuos diferentes y acerquen a quienes sienten aprensión (Borja y Muxí, 2003, p.79).

Para lograrlo, Borja y Muxí (2003) exponen el requerimiento de habilitar los espacios públicos como sitios confortantes y articularlos con otros componentes de la ciudad, de modo que se garantice su provecho social (p. 86). Explican que la habilitación de sitios confortantes está dada por la calidad formal del lugar, su mantenimiento, iluminación, diversidad de usos, acceso, disponibilidad de servicios básicos y atracciones. En lo referente a la articulación con la urbe, mencionan la construcción de vínculos entre usuarios de distintos espacios públicos, la relación de estos con el entorno y su complementariedad con otras actividades derivadas de distintas ocupaciones del territorio en el que están insertos (Borja y Muxí, 2003, p. 87).

Por consiguiente, se infiere que, con el objetivo de congregar a las personas, los espacios públicos deben ser seguros, multifuncionales y acordes a los hábitos de las comunidades a las cuales sirve. Cumplir con estas exigencias supone promover su uso al preservar la integridad humana cuando se proporcionan lugares sanos (con buen equipamiento y servicios públicos) y se minimiza la foraneidad[17] a través del intercambio. Satisfacer necesidades de salud física, mental y

[17] La foraneidad se sustenta de la pérdida del sentido de pertenencia y refiere a la cualidad de extraño de un sujeto quien, al no ser reconocido por otros, se considera procedente de otro lugar (Carrión, 2016, p. 35).

espiritual de distintos grupos etarios y, adicionalmente, dar cabida a prácticas cotidianas que generan apego socioterritorial, también fomentan su visitación y disfrute.

Asimismo, las particularidades señaladas deben ser situadas. Deben corresponder a un contexto cultural porque los espacios públicos no son arquetipos, son modelados por las costumbres de sus usuarios y, por esta causa, son espacios que les representan. En este sentido, también se asevera que la peculiaridad de los espacios públicos está dada por su historia, es decir, por el recuento de sucesos que permiten observar su discurrir como parte de una interacción entre los habitantes y su entorno social, así como por el efecto del impacto de normas de ordenamiento territorial a lo largo del tiempo.

En suma, a partir de los aportes teóricos, se concluye que los espacios públicos deben diseñarse para la convivencia. Su composición no es un fin en sí misma, sino un medio para propiciar el encuentro entre las personas. Para hacerlo posible, es necesario ofrecer condiciones espaciales adecuadas que permitan la apropiación a través de diversas prácticas. En ese momento, cumplirán el propósito para el cual fueron proyectados. Por ello, resulta fundamental configurarlos con un enfoque inclusivo, acorde con las características de las poblaciones vecinas, y concebirlos como parte de una trama urbana que facilite recorridos capaces de inspirar y transformar la experiencia de habitar la ciudad.

Vivir e imaginar la ciudad es experimentarla, implica percibirla y pensarla para establecer relaciones sociales en ella. El modo como se obtenga instaurar tales vínculos depende de los imaginarios sociales porque guían su forma de ocupación, proceso en el que los espacios públicos intervienen al generar escenarios para una vida urbana producto de la subjetividad y de los actos de sus usuarios. De esta manera, se exteriorizan expresiones y niveles de (des) arraigo territorial mediante movilizaciones o anclajes asociados a afectos, aversiones o apatías que repercuten en la coexistencia y en el entramado social.

3.2. Perfil de las personas colaboradoras en tres contextos habitacionales

Para comprender cuáles son y cómo influyen los imaginarios sociales de los espacios públicos en la capacidad y anuencia de los pobladores de los fraccionamientos para socializar, se analizaron manifestaciones sobre las comunidades y las relaciones entre vecinos. Por esta razón, se contactó a algunos de los habitantes de los asentamientos que accedieron a ser entrevistados, con el objetivo de conocer su opinión sobre sus vecindarios y apreciar las ideas que prevalecen sobre esos lugares. Así, se conversó con 22 personas. De ellas, 19 contabilizan más de diez años de vivir en los conjuntos habitacionales; dos han residido, al menos, 15 años en uno de los fraccionamientos y una persona colaboradora indicó que tiene menos de diez años de habitar en la urbanización, aunque vivió 12 años en un asentamiento autogestionado de Guararí cercano a las Cuenca Norte y Sur.

Como primer paso se elaboró un cuestionario con tres apartados: datos personales, imaginarios sociales y prácticas cotidianas. El primero con preguntas cerradas y el resto con preguntas abiertas. Tras su aplicación, se estudiaron los datos personales para establecer las características de las personas participantes. Las respuestas a las preguntas abiertas del segundo apartado se analizaron con base en códigos asociados a las subcategorías percepciones y experiencias que contribuyeron a comprender la categoría central: apropiación (véase tabla 24).

Tabla 24

Matriz de codificación

Categoría	Subcategoría	Código	Descripción
Apropiación	**Percepciones**	**Representación social**	Formas de conocimiento compartidas por un grupo de residentes que les permite comprender e interpretar el mundo social del lugar donde viven y a desenvolverse en él. Se alude a las ideas en torno a los fraccionamientos donde habitan y a sus espacios públicos.
		Estigma	Atributo asociado a un estereotipo indeseable que descalifica al sujeto que lo porta, quien es desvalorizado y marginado. Se refiere a las ideas negativas sobre los fraccionamientos, sus espacios públicos y sus residentes.
		Discurso	Acto del habla que expresan un conjunto de enunciados que implican la producción y circulación de significados compartidos, con alguna intención, entre un emisor y un receptor del mensaje. Trata sobre las narrativas que transmiten un significado sobre los fraccionamientos y sus espacios públicos.
	Experiencias	**Movilidad**	Se entiende como el desplazamiento que hace el ser humano, libre o forzado, en distintos momentos y en un espacio que involucra distintas escalas y temporalidades. Se exponen los recorridos que realizan los habitantes en sus fraccionamientos y en sitios circunvecinos.
		Anclajes	Menciona las conexiones que establece un individuo con una comunidad, lugar donde despliega acciones que posibilitan su existencia conforme a un proyecto de vida. Se expresan los vínculos de los residentes con su fraccionamiento y el papel que juegan los espacios públicos en dicha relación.

Nota. Elaboración propia.

De forma complementaria se entrevistó a tres personas que han estado vinculadas a la Urbanización Miraflores, Cuenca Norte y Cuenca Sur por distintas razones: una habitó la urbanización en sus primeros años de existencia y colaboró en proyectos comunitarios, otra ha elaborado investigaciones académicas en los asentamientos autogestionados en la última década y, en estas localidades, la tercera ha efectuado labores de evangelización con grupos de mujeres y niños principalmente. Sus aportes han sido valiosos porque brindan una perspectiva histórica o externa sobre las dinámicas que acontecen en los fraccionamientos y señalan, con claridad, sus

procesos de construcción identitaria. Las personas participantes, al igual que los residentes, fueron anonimizados para proteger su identidad.

Para la conformación del grupo de personas colaboradoras que habita en los sitios de estudio, se contactó a residentes por distintos medios. En cada asentamiento se contó con la cooperación de un vecino o de un individuo que conoce o vive en la comunidad y cumplió el rol de portero, es decir, fue la persona que ayudó en la búsqueda de las personas colaboradoras clave o refirió a alguna (Alejo y Osorio, 2016, p. 75). El portero de Cuenca Norte y Cuenca Sur ha vivido en Guararí desde 1991 y ha establecido su vínculo con los habitantes del lugar a través del trabajo que ejecuta como colaborador de la iglesia de Los Lagos, afiliación que le permite desarrollar iniciativas comunitarias enfocadas en la población infantil. El portero del Condominio Interamericana, uno de los primeros residentes del asentamiento, continúa viviendo allí; en tanto que el portero de la Urbanización Miraflores, quien residió en el sitio desde su infancia hasta la adultez, actualmente lo visita con frecuencia debido a que en la urbanización reside parte de su familia y mantiene estrechos lazos de amistad con algunos vecinos.

Estos sujetos recomendaron a otros pobladores y se les conoció a través de diferentes vías. Uno de ellos se identificó en la Municipalidad de San Pablo en una visita que se hizo durante el desarrollo de la revisión documental de esta investigación, otro se localizó por correo electrónico tras buscar contactos de condóminos en la página de Facebook Condominio interamericana [*sic*] y el último fue recomendado por investigadoras de la Universidad Nacional que trabajaron en la zona.

El portero de la Urbanización Miraflores remitió directamente a una persona colaboradora e indicó los nombres de otras que fueron localizadas durante visitas programadas al campo. En el Condominio Interamericana se revisaron imágenes en su página de Facebook, se identificaron a cuatro condóminos y se les enviaron mensajes para solicitarles su colaboración, solamente uno

respondió y remitió a la otra persona colaboradora de este estudio. Por último, en Cuenca Norte y Cuenca Sur las personas colaboradoras se conocieron por intermediación del portero, quien acompañó a la investigadora al sitio y se las presentó.

Las 22 personas consultadas están distribuidas de la siguiente forma: 11 en Cuencas Norte y Sur, nueve en la Urbanización Miraflores y dos en el Condominio Interamericana. En los dos primeros fraccionamientos se concluyó la búsqueda de más participantes porque se alcanzó la saturación de datos, es decir, la información que se obtuvo se tornó repetitiva y no se identificaron temas nuevos o significativos.

En el tercero no fue posible entrevistar a más residentes a pesar de los esfuerzos por localizar a más personas colaboradoras. La técnica bola de nieve se detuvo en el segundo participante quien recomendó a otro condómino. Esta persona, a pesar de los mensajes enviados a su WhatsApp, no respondió. Igual suerte se tuvo con el administrador del condominio quien no atendió llamadas telefónicas ni fue posible localizarlo en las visitas hechas al sitio. Tampoco se consiguió respuesta a mensajes enviados por redes sociales a vecinos identificados en la página de Facebook del condominio y, por las limitaciones de ingreso al fraccionamiento, no fue posible contactar a pobladores dentro del conjunto habitacional. Es importante mencionar que, para compensar la falta de información y conocer los atributos que se le confieren al fraccionamiento, se revisaron los anuncios publicados entre 2009 y 2023 de cinco agentes inmobiliarios que mediaron en la venta o alquiler de inmuebles en el lugar. Su contenido se expone en el apartado sobre el Condominio Interamericana.

3.2.1. Características de las personas colaboradoras

Una vez conjuntado el grupo de personas colaboradoras, a cada una se le asignó un seudónimo acorde con el sexo que indicó en la entrevista (véase tabla 25).

Tabla 25

Seudónimos de las personas colaboradoras

Sexo	Urbanización Miraflores	Cuencas Norte y Sur	Condominio Interamericana
Femenino	Berta, Celia, Dalia, Ester, Flor, Gloria	Hilda**, Inés, Juana, Karen, Lucía, Miriam, Nuria, Olga, Pilar, Rosa, Sara	Ana
Masculino	Benito*, César, Darío, Efrén	Fabio, Guido***	Alberto

Nota. * Seudónimo de una persona colaboradora que habitó en la urbanización desde su origen y fue miembro de grupos organizados de la comunidad. Hoy vive en otro sector de Heredia pero conoce en detalle la historia del fraccionamiento. ** Seudónimo de una persona colaboradora que ha participado en investigaciones sobre la percepción de espacios en Guararí entre 2017 y 2020. ***Seudónimo del portero quien, aun cuando no es residente del sitio, conoce ampliamente las prácticas cotidianas de la comunidad.

Nota. Elaboración propia con base en la información obtenida de entrevistas con personas residentes y conocedoras de los conjuntos habitacionales analizados.

En términos generales, en el grupo predominan las mujeres y la mayoría de las personas tienen edades comprendidas entre los 40 y 59 años. Respecto a la escolaridad, aun cuando hay representación en todos los niveles, destacan quienes completaron la primaria y la universidad. En términos laborales, el empleo formal es el más frecuente y los ingresos de las personas participantes se concentraron en los rangos más bajos (menos de 410.000 colones mensuales). En cuanto a su procedencia, diez nacieron en Costa Rica y 12 en otras naciones: Chile (1) y Nicaragua (11). La totalidad de las personas entrevistadas en la ciudadela son costarricenses, en contraste con las personas colaboradoras de los asentamientos autoproducidos quienes son todas extranjeras. En el condominio una persona nació fuera del país y la otra es nacional (véase tabla 26).

Tabla 26

Características sociodemográficas y socioeconómicas de las personas colaboradoras

Características de personas colaboradoras	Urbanización Miraflores	Cuencas Norte y Sur	Condominio Interamericana	Total
Sexo				
Hombre	3	1	1	5
Mujer	6	10	1	17
Edad*				
20-39 años	1	4	0	5
40-59 años	3	6	2	11
60-79 años	1	1	0	2
más de 80 años	4	0	0	4
Escolaridad				
Primaria incompleta	1	0	0	1
Primaria completa	3	3	0	6
Secundaria incompleta	1	4	0	5
Secundaria completa	1	0	0	1
Universitaria incompleta	0	0	0	0
Universitaria completa	3	1	2	6
No responde	0	3	0	3
Ingresos familiares				
Menos de 205 000	0	1	0	1
205 001-410 000	3	10	0	13
410 001-1 025 000	4	0	1	5
1 025 001- 1 435 000	1	0	0	1
Más de 1 435 001	1	0	1	2
Núcleo Familiar				
Vive solo o sola	5	0	0	5
Vive con 1 acompañante	1	1	2	4
Vive con 2 personas	1	3	0	4
Vive con 3 personas	0	3	0	3
Vive con 5 o más personas	2	4	0	6
Tenencia de la vivienda				
Casa propia	8	0	2	10
Casa alquilada	1	0	0	1
Casa sin título de propiedad	0	11	0	11
Empleo				
Trabajo formal	4	6	2	12
Trabajo "informal"	0	1	0	1
Labores domésticas	2	4	0	6
Pensionado/a	3	0	0	3

Nota. * Edad en años cumplidos en 2022, cuando se efectuaron las entrevistas.

Nota. Elaboración propia con base en la información obtenida de las personas entrevistadas en el Condominio Interamericana, la Urbanización Miraflores, Cuenca Norte y Cuenca Sur.

Al comparar los datos de las personas colaboradoras de los tres conjuntos habitacionales se advierten las siguientes correlaciones:

- La mayoría de las personas participantes son parte de la población económicamente activa, pero un grupo significativo (10) reporta ingresos salariales bajos. Un total de 16 personas entrevistadas tienen entre 20 y 59 años, 10 de ellas viven en Cuencas Norte y Sur y no perciben más de ₡410 000[18] mensuales en sus hogares. Las seis restantes son profesionales o técnicas que reciben cifras superiores a los ₡410 001 al mes y pertenecen a los otros dos fraccionamientos. La concentración de bajos ingresos en Cuenca Norte y Cuenca Sur coincide con una escolaridad de las personas colaboradoras que no les posibilita trabajar o desempeñarse en un empleo mejor remunerado debido, en parte, a que varias (7) no completaron la secundaria[19]. La asociación de estas variables permite observar una disparidad en las condiciones socioeconómicas de las personas entrevistadas. Quienes tienen ingresos más bajos y educación básica incompleta viven en Cuenca Norte y Cuenca Sur, en zonas social y ambientalmente vulnerables, situación que contrasta con las entrevistadas de los otros fraccionamientos, quienes residen en entornos habitables y seguros.
- Hay una tendencia a conformar grupos familiares más pequeños, esto permite optimizar los ingresos familiares. Ocho personas colaboradoras reciben en sus hogares salarios o pensiones superiores a ₡410 001 mensuales, cinco de las cuales viven solas o con un individuo, una habita con dos personas y dos conviven con más de tres. Los 14 restantes reciben menos de ese monto. En este grupo, cuatro residentes viven con más de cinco personas, tres lo hacen con otros tres

[18] El monto de referencia equivale aproximadamente a dos veces el salario mínimo publicado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social en 2021. El valor fue de 205.047,00 colones y correspondió a la categoría denominada servicio doméstico (Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, 2021).

[19] Tres personas colaboradoras declinaron referirse a la pregunta, por tanto, con el objetivo de respetar su voluntad y no provocar su aversión a la entrevista, no se insistió en hacer la repregunta.

individuos y siete están solas o habitan con dos familiares o menos. Esta situación expone que familias con núcleos pequeños disponen de más recursos económicos para satisfacer las necesidades básicas de sus integrantes, lo que les podría permitir gozar de una mejor calidad de vida.

- El ingreso está relacionado con la posibilidad de adquirir o alquilar una vivienda. Del grupo de personas colaboradoras, 11 con ingresos mensuales menores a ₡410 000 residen en inmuebles sin título de propiedad, en tanto que quienes reciben más de ese valor alquilan o son propietarias de sus viviendas. La posibilidad de adquirir o arrendar una casa está relacionada con el poder adquisitivo del grupo familiar y este, a su vez, está asociado con ejercer un trabajo "formal", requisito para adquirir un crédito o capitalizar para comprar un inmueble. Se percibe, así, la coexistencia de dos casos disímiles de producción social habitacional: uno que excluye a quienes no tienen capacidad de compra o endeudamiento junto a otro que sí tiene o puede acceder a los recursos para obtener una propiedad.

Las diferencias de las condiciones en las cuales viven las personas entrevistadas establecen distintos estilos de vida. Por estilo de vida se comprende la reunión de prácticas y costumbres de un grupo de sujetos que manifiestan sus actitudes, son determinadas por el contexto social en el que se desenvuelven y suceden en un espacio y momento particulares (Dumont y Clua-García, 2015, p. 95). Desde este enfoque, se infiere que las personas colaboradoras de la investigación han elaborado patrones de comportamiento, aprovechando las oportunidades que se les presentaron para concluir la educación básica, de gozar de un trabajo digno y de obtener una vivienda formal.

Dichos patrones de comportamiento se derivan de la interpretación y construcción de la realidad que efectúan los sujetos, actos que involucran a los imaginarios sociales y que se analizan con base en los siguientes hallazgos:

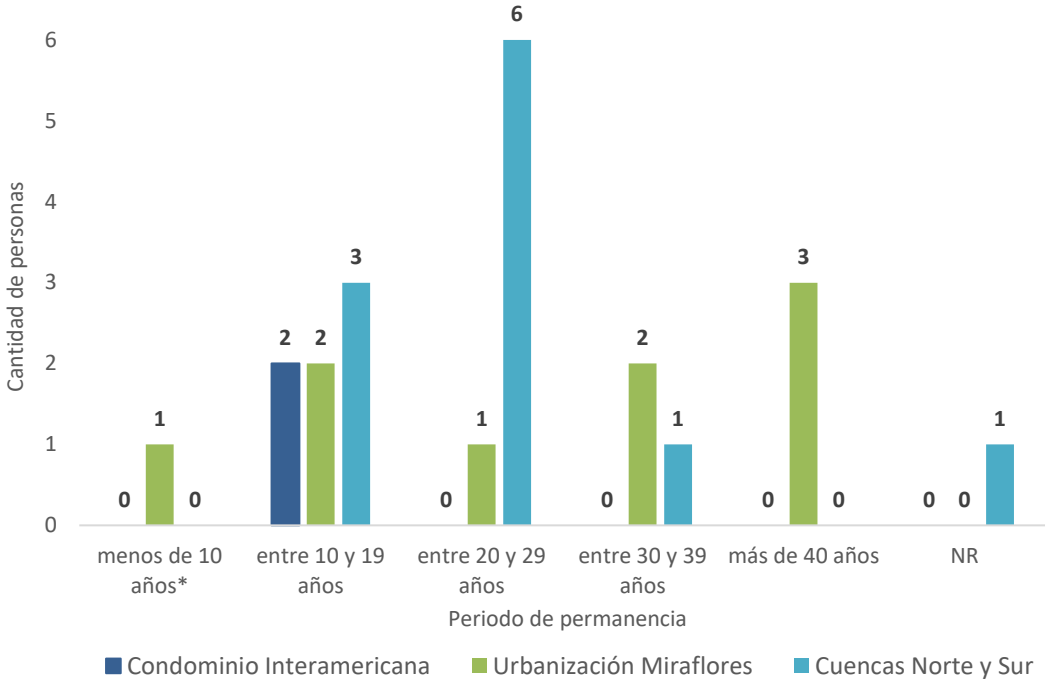
- En la Urbanización Miraflores residen sujetos que cuentan con un hogar seguro, pero con recursos económicos limitados. Esta condición los ha llevado a organizarse para gestionar la administración de algunos espacios y actividades de la comunidad. Esta, por su antigüedad y exposición a cambios en la trama urbana que integra, incluye a grupos etarios y núcleos familiares con necesidades sociales más diversas.
- En Cuencas Norte y Sur las personas enfrentan carencias básicas y viven en zonas de alto riesgo. A pesar de estas dificultades, han desarrollado una capacidad para adaptarse a la fragilidad ambiental y social que supone vivir en un terreno no apto para la construcción, en espacios densamente poblados, no planificados y edificados con materiales de segundo uso o donados.
- En el Condominio Interamericana viven individuos en un entorno seguro. No tienen apremios económicos, disfrutan de una vivienda adecuada[20], amenidades y prestaciones exclusivas. Sumada a estas ventajas, la gestión de una persona administradora remunerada minimiza la necesidad de participación comunitaria. Esta aseveración se basa en los relatos de las personas colaboradoras.

Los contrastes apuntados remiten a apegos socioterritoriales particulares que se perciben en las manifestaciones de los entrevistados. Como se mencionó, casi todos tienen más de una década de residir en los conjuntos habitacionales y el 50 %, al menos, ha vivido allí más de la mitad de su vida (véase figura 27). Este detalle permite inferir que algunos han participado en el proceso de creación y reproducción de imaginarios sociales en los fraccionamientos, especialmente si se toma en cuenta que entre ellos están quienes se establecieron desde su constitución.

[20] Según la Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, la vivienda adecuada alude al derecho que tiene el ser humano, a la tenencia segura de un inmueble, a vivir sin la amenaza de su despojo, en un contexto cultural afín y con posibilidad de disfrutar de servicios públicos y empleo (Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos, s. f.).

Figura 27

Permanencia de las personas colaboradoras en los conjuntos habitacionales



Nota. * La persona incluida en esta categoría no alcanza la década de vivir en la Urbanización Miraflores, pero conoce el sitio porque migró de Guararí, cerca de las Cuencas, donde habitó 12 años.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de las personas colaboradoras.

Así, se estima importante comparar las percepciones de quienes fueron parte de los primeros pobladores de los proyectos habitacionales y cotejarla con las que poseen quienes arribaron posteriormente, es decir, cuando ya se habían fundado o estaban en proceso de consolidación. El momento de llegada a un fraccionamiento establece distintos sentidos de pertenencia. Por este motivo, las personas participantes del estudio se dividieron en dos grupos según el cálculo del valor de la mediana de los tiempos de residencia, estimado en 21 años para Cuenca Norte y Cuenca Sur y en 30 años para la Urbanización Miraflores.

Para Cuenca Norte y Cuenca Sur, el criterio de 21 años permitió clasificar a los habitantes en dos grupos: aquellos con más de 21 años de residencia y aquellos con menos. En la Urbanización Miraflores, se empleó el valor de 30 años para separar a los residentes en quienes habitan allí por

más de 30 años y quienes lo hacen por menos tiempo. Se exceptuó al Condominio Interamericana porque las personas colaboradoras residen en él desde su fundación.

Con base en esta clasificación, se registraron los atributos de los asentamientos mencionados en los relatos de las personas colaboradoras. Tras la lectura de las narraciones, se analizaron conforme a la matriz de codificación, se reconocieron las características de las comunidades y se agruparon por temas. Posteriormente, la información se organizó en una tabla con dos filas, una para cada grupo de habitantes descrito, y dos columnas que muestran las valoraciones del fraccionamiento en dos momentos: la llegada al fraccionamiento (cuando la persona se asentó en el sitio) y el año 2022 o 2023 (cuando se le entrevistó). Cada apartado dedicado a un fraccionamiento incluye la tabla correspondiente y los hallazgos sistematizados en Lienzos de propuesta de valor.

3.3. Los espacios públicos de tres tipologías habitacionales

Los residentes de la urbanización, el condominio y el asentamiento autogestionado disponen de espacios destinados para el encuentro social. Estos espacios, denominados áreas comunales, áreas comunes o de uso general han facilitado, en cierta medida, la interacción entre personas o grupos sociales y han cumplido con el papel que desempeñan los espacios públicos. A pesar de coincidir con su función, estos lugares se diferencian por su infraestructura, equipamiento y localización dentro del fraccionamiento. Tales condiciones no son fortuitas, están relacionadas con la modalidad de producción habitacional que interviene en la conceptualización de la casa; proceso que la aborda en dos escalas, como vivienda y como fraccionamiento (véase tabla 27).

Tabla 27

Espacios públicos de los tres fraccionamientos analizados en 2020, 2022 y 2023

Fraccionamiento	Modalidad de producción habitacional	Espacios públicos
Urbanización Miraflores	Satisfactor social	▪ Gimnasio Multiuso ▪ Cancha deportiva ▪ Parque infantil ▪ Alamedas
Condominio Interamericana	Mercancía	▪ Parque infantil ▪ Área de ejercicios ▪ Áreas verdes ▪ Rancho BBQ ▪ Piscina
Cuenca Norte y Cuenca Sur	Autoproducción	▪ Cancha deportiva ▪ Comedor multiuso

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de las giras a campo en febrero 2020; setiembre, noviembre y diciembre 2022; marzo 2023. Las categorías de la Modalidad de producción habitacional se basan en las conceptualizaciones de vivienda propuestas por el arquitecto Enrique Ortiz, tal como se expone en el capítulo anterior.

La urbanización, concebida por el INVU como una pequeña ciudad, tiene un área comunal central con instalaciones e instituciones que ofrecen servicios básicos para satisfacer las necesidades sociales de sus habitantes. Además, cuenta con alamedas para facilitar la conectividad y propiciar la socialización entre los vecinos. El condominio fue imaginado como una comunidad privada y presenta áreas comunes de carácter lúdico dispuestas en la periferia. Estas amenidades, que proyectan un estilo de vida exclusivo para sus residentes, funcionan como un instrumento de promoción inmobiliaria para la venta o alquiler de sus lotes. Por otra parte, en el asentamiento autogestionado la construcción y la ubicación de los espacios públicos se ejecutaron al aprovechar sectores remanentes del proceso de expansión de las casas. Esta particularidad, sumada a la falta de recursos para invertir en la urbanización, ha dado como resultado sitios con infraestructura rudimentaria deteriorada.

Los espacios públicos en la Urbanización Miraflores y en el Condominio Interamericana fueron planeados por profesionales en diseño según normas de edificación, directrices urbanas y pautas de mercadeo inmobiliario (en el caso del condominio). Estos espacios se incluyeron en los

planes maestros y se acondicionaron para fomentar la integración vecinal mediante actividades, de acuerdo con el criterio de los diseñadores y constructores en el momento de su concepción. Así, en la urbanización se dejó previsto el espacio para obras que se edificaron posteriormente como la escuela, el Ebáis, la iglesia; además de las recreativas como el gimnasio multiuso, la cancha, el parque infantil y las alamedas (véase figura 28); mientras que en el condominio, con la intención de cumplir una función similar, se dispusieron de zonas de uso común clasificadas en parque infantil, área de ejercicios, áreas verdes, rancho BBQ y piscina (véase figura 29).

Figura 28

Espacios públicos en la Urbanización Miraflores

Figura a) Parque infantil, cancha e ingreso a gimnasio multiuso, 2023



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/2/2023.

Figura b) Alameda, 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 14/8/2022.

Figura 29

Espacios públicos en el Condominio Interamericana

Figura a) Parque infantil y área de ejercicios, 2023



Nota. Reproducido de *Casa en San Pablo de Heredia* [Fotografía] por Inmobiliaria Víquez (Inmobiliaria Víquez, 2023).

Figura b) Rancho BBQ y piscina, 2022



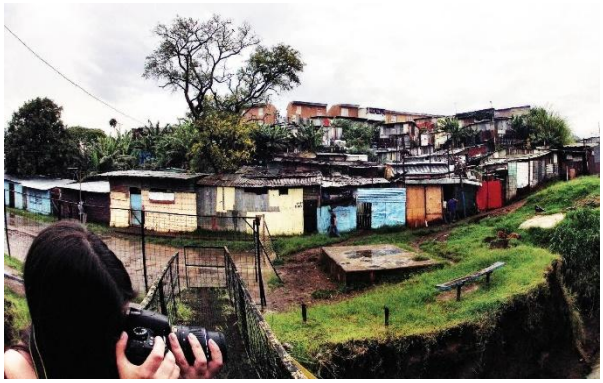
Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 14/8/2022.

En Cuencas Norte y Sur, a diferencia de los casos anteriores, los lugares de congregación surgieron de una distribución habitacional desarrollada por los pobladores de manera improvisada e intuitiva. Estos lugares, nodos dentro de una configuración irregular donde confluyen trayectorias peatonales, son producto de la iniciativa y del trabajo de los vecinos. Allí, de acuerdo con el testimonio de una persona informante (Guido, comunicación personal, 2023), con el apoyo de donantes estadounidenses y de la organización TECHO se levantaron obras polifuncionales como la pavimentación de la cancha y la construcción de un comedor multiuso que funcionó como salón comunal (véanse figuras 30 y 31).

Figura 30

Espacios públicos en Cuenca Norte

Figura a) Cancha y senderos peatonales en Cuenca Norte, 2015



Nota. Reproducido de *Parque Tropical Guararí* [Fotografía] por Mónica Sáenz (Saénz, 2015).

Figura b) Cancha y senderos peatonales remozados en Cuenca Norte, 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 19/9/2022.

Figura 31

Espacios públicos en Cuenca Sur

Figura a) Construcción de comedor multiuso en Cuenca Sur, 2018



Nota. Reproducido de *Niños en condición de pobreza estrenan comedor en Guararí* [Fotografía] por AM Prensa (Redacción, 2018).

Figura b) Estado de comedor multiuso tras incendiarse en 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

En todos los espacios públicos expuestos se ha pretendido promover la socialización comunitaria. Sin embargo, actualmente, esta socialización se dificulta por cambios demográficos, sociales y por la huella urbana del AMH que han afectado la convivencia vecinal. Como se tratará

luego, la llegada de nuevos habitantes, el consumo de sustancias psicoactivas en parques y vías públicas, así como la conurbación de centros urbanos de los cantones Heredia y San Pablo que trae consigo nuevos hábitos, obstaculizan la cohesión social, pues las personas residentes pueden sentirse menos identificadas entre sí. En este contexto, se advierte que la función social de los espacios públicos está ligada a las condiciones y a la ordenación territorial de su entorno, las cuales influyen en la relación que establecen sus usuarios con el lugar.

3.4. La Urbanización Miraflores: una "urba" entre cafetales

Según lo narrado por moradores entrevistados en la Urbanización Miraflores, en sus primeros años, el sitio se caracterizó por estar físicamente apartado de otros centros de población debido a su ubicación en la periferia del cantón de Heredia y por la presencia de cafetales a su alrededor. De acuerdo con las aseveraciones de una persona colaboradora que fue vecina fundadora, esta condición benefició el acercamiento entre quienes llegaron a habitarla. La mayoría eran funcionarios públicos, los cuales, con el propósito de mitigar los perjuicios del aislamiento, se asociaron para formular y materializar proyectos comunitarios como la instauración de una línea de buses directa hacia Heredia, la creación de la escuela y la dotación del suministro continuo de agua.

Tres de los testimonios de esta persona entrevistada, presentan dichos eventos y exponen la conformación de un sentido de identidad establecido por la cohesión vecinal. La integración de los residentes les permitió establecer un servicio de transporte público hacia el centro de Heredia, lugar donde encontraron una oferta de prestaciones y actividades lúdicas más amplia que en el centro del cantón de San Pablo, municipio al cual pertenece la urbanización. Este acceso satisfizo necesidades esenciales como la educación y la socialización.

La narración transcurrió cronológicamente y permitió concebir el proceso de construcción de una red social surgida del alejamiento del conjunto habitacional con respecto a centros urbanos consolidados:

> Ese aislamiento ¿qué es lo que provoca? Provoca las necesidades de, de un centro educativo y las necesidades de transporte. Entonces, Miraflores, así, casi como una gran tarea, es tener una línea de autobuses, pero no a San Pablo, a Heredia ¿verdad?, es decir, nosotros nunca necesitamos ir a San Pablo a nada ¿verdad?, […] Es una línea de buses para ir a Heredia, para ir al parque de Heredia, para ir a misa en Heredia e incluso para ir al colegio de Heredia y al mercado de Heredia, además San Pablo no tiene mercados (Benito, comunicación personal, 2023).

De seguido, en el relato sobre las gestiones efectuadas para construir la Escuela de Miraflores en 1975, se aprecia la existencia de un grupo organizado basado en vínculos vecinales más estrechos:

> En, en la medida en que avanzó [se refiere a un sentimiento de camaradería de los vecinos], ya sí nos identificábamos como Miraflores, apareció otra necesidad, naturalmente la escuela, la primera organización que hay, propiamente tal es la Asociación de Desarrollo Específico Pro construcción de la Escuela, es la primera organización que hay, ¿verdad? básicamente construida por padres que tenían chiquitos que tenían que ver ¡dónde diablos los metían en la escuela! y que se creó la escuela en un galerón que había ahí, que es donde está este galerón [señala un mapa de la urbanización] (Benito, comunicación personal, 2023; corchetes añadidos).

Finalmente, en el intercambio de los vecinos con instituciones públicas por obtener un suministro de agua continuo y de caudal constante para las familias de la urbanización, se percibió la participación de una agrupación vecinal fortalecida, con habilidades suficientes para negociar, que conformó la Asociación de Desarrollo Integral del lugar y que actualmente se mantiene en operación:

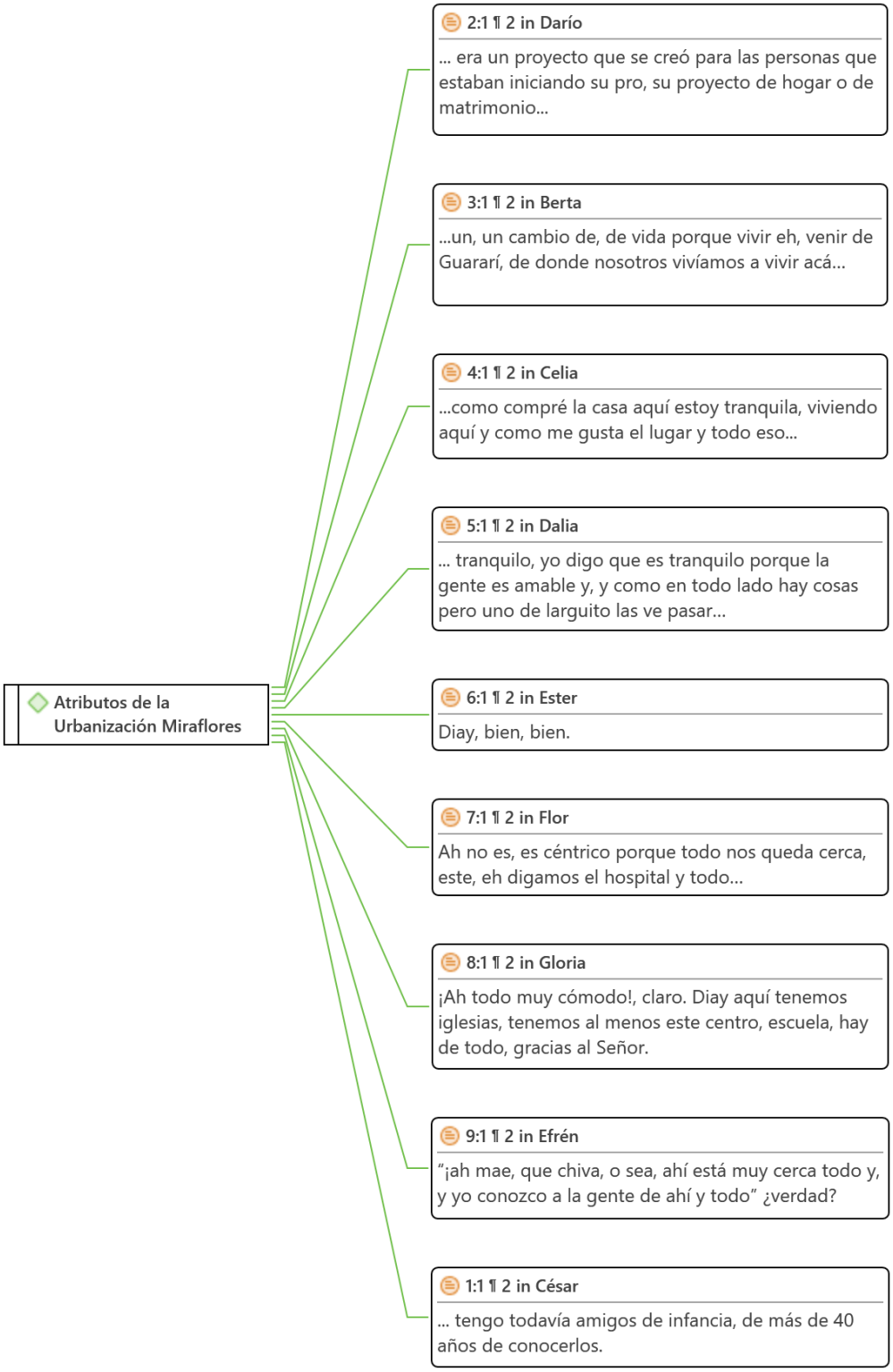
> Obviamente, al INVU no le interesa el acueducto, pero entiendan, la función del INVU no es dar agua. Por lo tanto, nosotros entregamos esa agua al que nos garantice que le de agua a ustedes permanentemente. El AyA nos está garantizando esa cosa y la municipalidad está de acuerdo, pero no podemos enfrentar a la comunidad [parafraseo del informante en referencia a declaraciones de personeros del INVU]. Entonces claro, cuando dijo «No

> podemos enfrentar a la comunidad», aquí nos dan un portillo enooorme… (Benito, comunicación personal, 2023; corchetes añadidos).

Las declaraciones de Benito narran cómo la concreción de proyectos comunitarios estableció anclajes en la urbanización. El vínculo entre moradores y el fraccionamiento se estrechó mediante la organización comunitaria para obtener un suministro de agua constante, la satisfacción de necesidades de comunicación y movilidad, así como la obtención de un derecho humano: el acceso a la educación. En procura del alcance de estos beneficios, los moradores más antiguos establecieron estrategias para una sana convivencia que ha proveído bienestar social a los pobladores en general. Estas derivaciones explican por qué en las entrevistas se destacaron la tranquilidad, comodidad y familiaridad como atributos que definen a Miraflores (véase figura 32).

Figura 32

Expresiones que aluden a atributos de la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

Las características antes señaladas aluden a pensamientos compartidos, estos provienen de actos de asociación los cuales discurrieron del interés comunal por conseguir servicios esenciales para la subsistencia de los pobladores de la urbanización. Algunos otros se vincularon con su ubicación. Con respecto a estas apreciaciones, se advierte el reconocimiento de un entorno urbano que ha subsumido a la ciudadela como consecuencia del crecimiento urbano del cantón de Heredia, empero, sus efectos no fueron completamente bien valorados por las personas entrevistadas. Ellas consideraron que las consecuencias de esa expansión alteran la representación del asentamiento, circunstancia detallada a continuación.

Al comparar las descripciones de los consultados sobre el sitio en dos momentos, a su llegada y cuando se efectuó la entrevista, sobresalen las menciones que refieren a la presencia de personas ajenas y su impacto en la comunidad. En términos generales, las personas entrevistadas recordaron a la ciudadela como un lugar donde los vínculos entre vecinos eran personalizados y había unión comunitaria, no obstante, en 2023, subrayaron la presencia de personas extrañas y le otorgaron una connotación negativa por su repercusión nociva en la sociabilidad (véase tabla 28).

Tabla 28

Descripciones de la Urbanización Miraflores expresadas por personas colaboradoras del lugar

Habitantes	Llegada al fraccionamiento	2023
Con 30 años o más años de vivir en la urbanización (5 personas)	▪ Era un lugar tranquilo. ▪ Era un lugar bonito. ▪ Se inician relaciones entre vecinos con diferentes procedencias. ▪ Los vecinos realizaban trabajo comunitario. ▪ Había más unión entre los vecinos y tenían una mayor disposición a participar en actividades comunitarias.	▪ Es muy tranquilo. ▪ Hay problemas asociados al trasiego y consumo de drogas ▪ Hay más personas extrañas en la urbanización y eso despersonaliza la convivencia vecinal. ▪ Han arribado personas ajenas a la urbanización y también la visitan otras que consumen licor o drogas. ▪ El desarrollo urbano provee servicios cercanos.
Con menos de 30 años de vivir en la urbanización (4 personas)	▪ Era una urbanización popular: casas estandarizadas con un núcleo comunal claramente delimitado, la plaza. ▪ Era una comunidad con tradiciones muy arraigadas, y la urbanización estaba rodeada de cafetales. ▪ Había menos bullicio en la calle. ▪ Hubo receptividad por acoger a nuevos vecinos.	▪ La situación económica de las familias ha variado: ahora vive gente de clase media. ▪ Es un lugar caro, para gente adinerada. ▪ Vecinos fundadores se han mudado y se suspendieron actividades lúdicas que congregaban a la comunidad, los nuevos son inquilinos y tienen otras costumbres. ▪ La gente es muy agradable.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

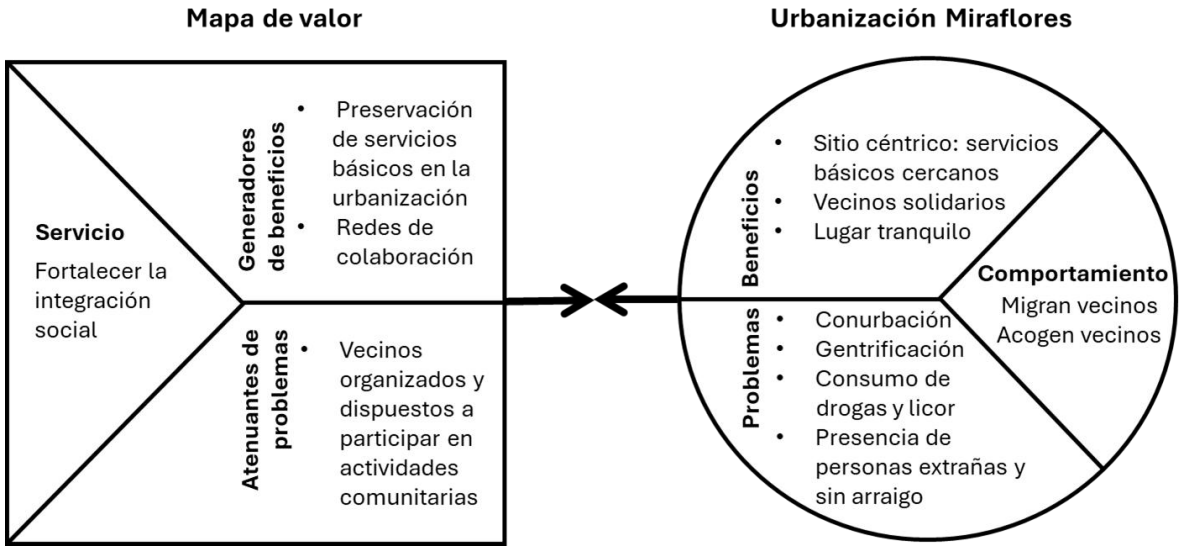
Mediante la herramienta del Lienzo de Propuesta de Valor, se describe la dinámica vecinal. Esta se basa en el comportamiento de los residentes caracterizado por la migración de antiguos vecinos y la acogida de nuevos. En este contexto, emergen los vínculos sociales como un elemento central. Se destaca la solidaridad que ha caracterizado las relaciones entre los vecinos, un beneficio que contrasta con la actitud indiferente de personas extrañas, sin arraigo al sitio, que lo han frecuentado o al que han llegado a vivir recientemente.

Las redes de colaboración tejidas desde su fundación en torno a la obtención de servicios básicos para el fraccionamiento han propiciado la cohesión vecinal. Esta se observa en la anuencia de pobladores a colaborar en actividades comunitarias, motivo por el cual se advierte que fortalecer la integración social es un empeño consecuente con la historia del asentamiento. Es un esfuerzo necesario para mitigar el efecto de la conurbación, contrarrestar los hábitos de consumo de personas

ajenas al lugar y contener una gentrificación que aumente el costo de vida en el sector (véase figura 33).

Figura 33

Lienzo de Propuesta de Valor para la comunidad de la Urbanización Miraflores



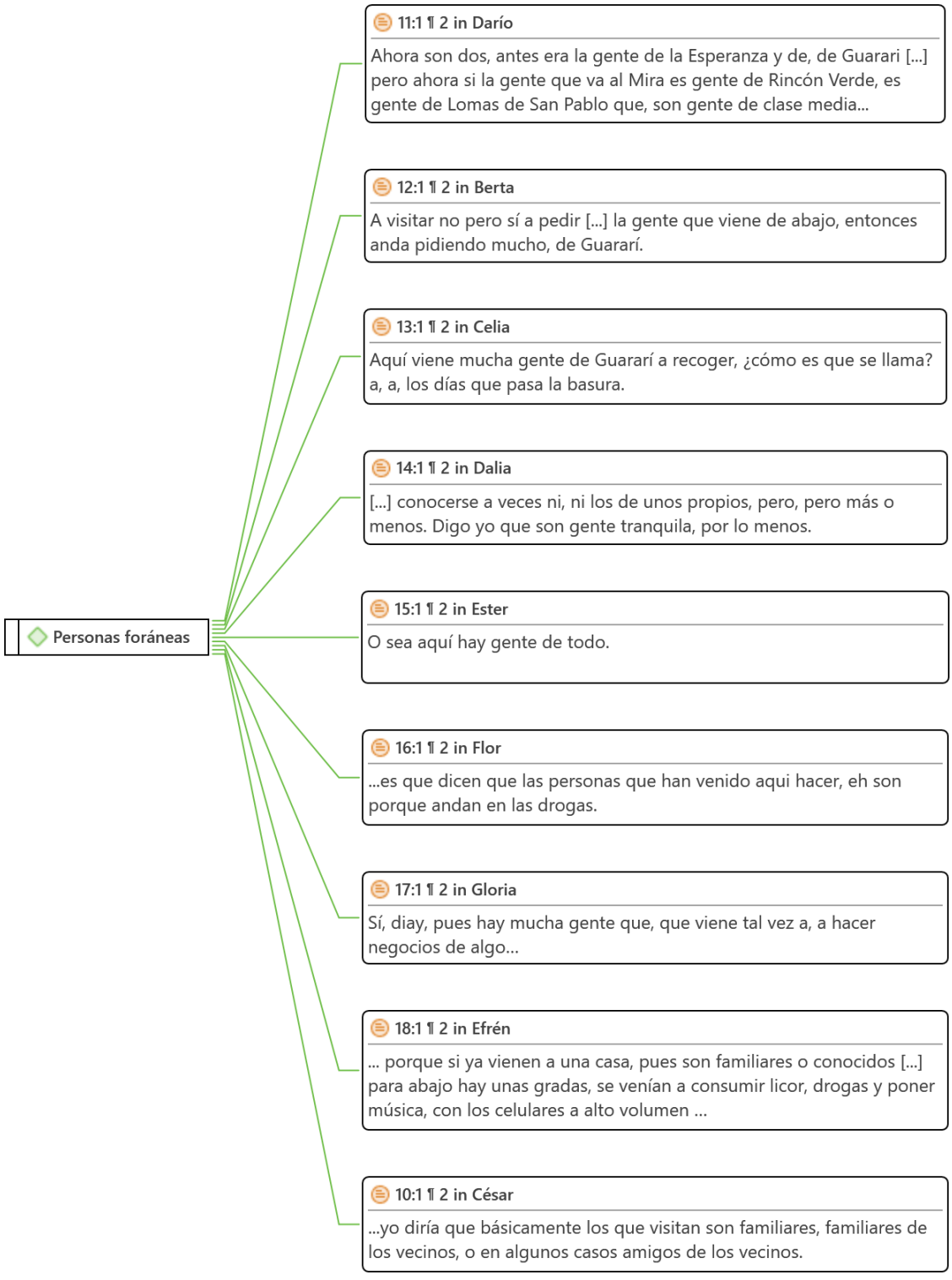
Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

Robustecer la integración social coadyuva a aminorar las desavenencias relacionadas con residentes nuevos y desconocidos, así como con visitantes consumidores de licor o drogas, quienes socavan la convivencia vecinal, inconvenientes expresados por las personas colaboradoras. Las personas entrevistadas más antiguas consideraron que la falta de familiaridad mina la confianza entre los habitantes, en tanto que la ingesta de sustancias ilícitas y bebidas alcohólicas en exceso ha provocado alteraciones en el orden del vecindario. Esta práctica ha limitado la circulación peatonal en ciertos sectores de la urbanización. Por otra parte, las personas colaboradoras más jóvenes reconocieron la existencia de moradores con un mayor poder adquisitivo que los fundadores y destacaron la llegada de nuevos pobladores en calidad de arrendatarios, condiciones que explican su inapetencia a involucrarse en labores comunales dado que carecen de apego hacia el vecindario.

El distanciamiento entre pobladores y su cada vez menor participación en asuntos de interés común, son actitudes que se percibieron luego de contraponerlas a prácticas de grupos organizados los cuales han definido a la comunidad de la Urbanización Miraflores. La estancia de sujetos foráneos, temporal o definitivamente, es consecuencia de la conjunción entre los cantones de San Pablo y el Central de Heredia, rasgo que ha promovido, también, la visita de habitantes de barrios cercanos a los espacios públicos de la urbanización. Las personas colaboradoras expresaron peculiaridades de los foráneos y las asociaron a su procedencia o costumbres. Estas se pueden resumir en apatía, desafecto territorial e inclinación por el consumo o trasiego de sustancias ilícitas (véase figura 34).

Figura 34

Percepciones sobre personas foráneas en la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

Originalmente, la urbanización estuvo en la periferia de los cantones de Heredia y San Pablo; no obstante, tras la conurbación de los municipios décadas más tarde, quedó inserta dentro de esa trama urbana. Tal ensanchamiento ha repercutido en la estructura y transformación de su tejido social. Su aislamiento inicial fomentó un intercambio basado en una solidaridad que acercó a los vecinos, condición que se ha invertido porque las relaciones se han distanciado en la medida que el sitio se ha integrado a una centralidad local, el AMH. Esta unión ha posibilitado una mayor accesibilidad a los espacios públicos por personas extrañas a la comunidad. Adicionalmente, ha suscitado el traslado de domicilio de vecinos originarios y ha propiciado el alquiler de viviendas, de modo que hay rotación de residentes y visitantes con costumbres que no se apegan a las prácticas cotidianas que se habían instaurado años atrás. Una de las personas entrevistadas lo expone con claridad en el siguiente relato:

> Uhm…ha sido tomado por, por gente que no es fundadora, porque los fundadores se han ido, entonces, lo que ha, lo que ha quedado como resultado son…apartamentos que alquilan a gentes de otros lugares, que traen otras costumbres y ya no se hacen actividades ni se hacen turnos, ni se hacen venta de comidas para mejorar las condiciones de los lugares como salón comunal, como parque, como iglesia, como escuela, entonces veo una comunidad menos organizada que antes (Darío, comunicación personal, 2022).

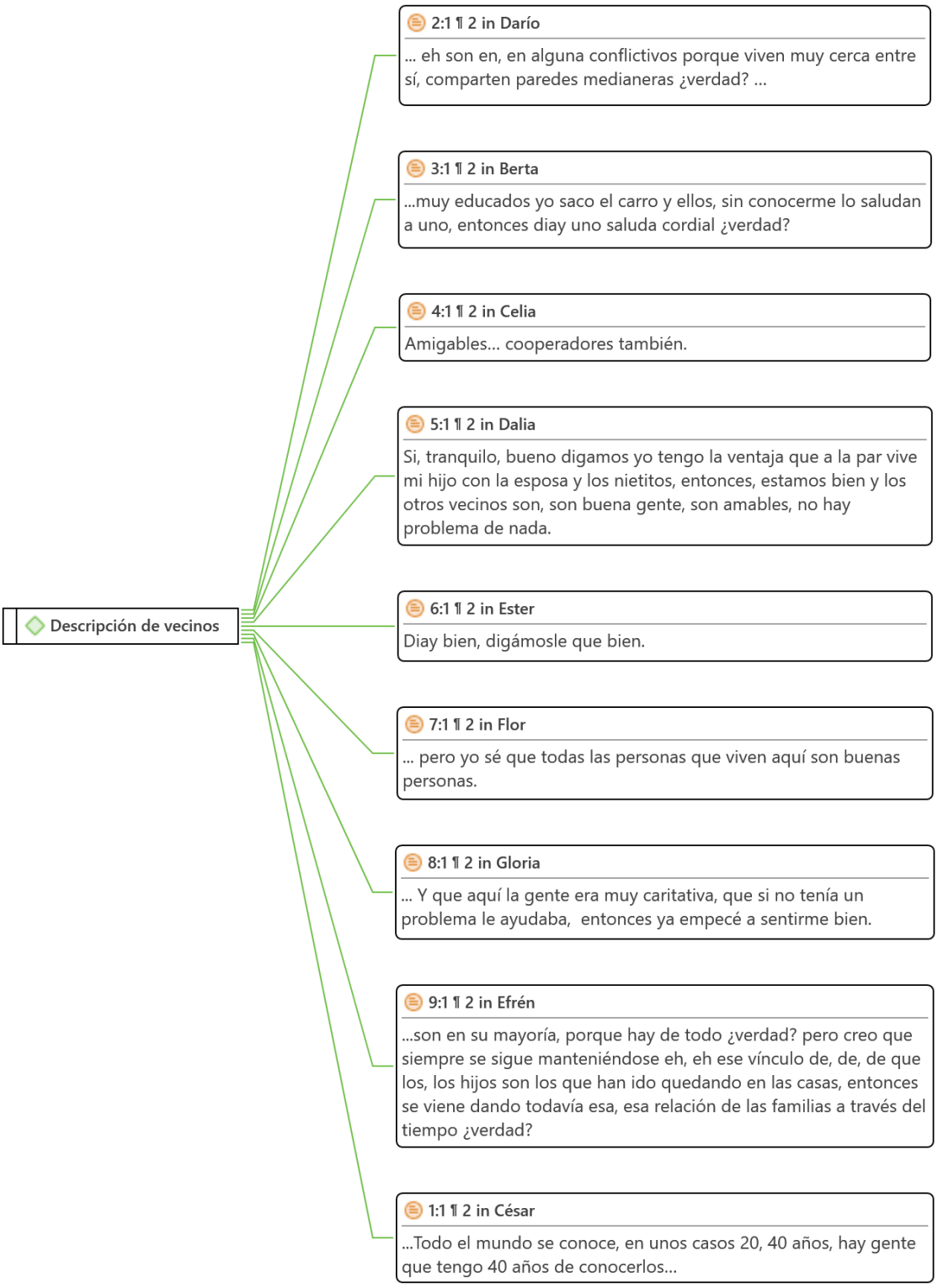
Los extractos de los relatos muestran la práctica de una movilidad propia de ciudades en crecimiento. Este movimiento es consecuente con las dinámicas sociales expuestas en el área de consolidación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial de San Pablo, zonificación a la que pertenece la Urbanización Miraflores. Aunque en las narraciones se señaló que algunos visitantes eran conocidos de los residentes, en varias ocasiones se aludieron a sujetos que se han desplazado al asentamiento para satisfacer diferentes necesidades humanas. Unas son de subsistencia como la recolección de víveres o dinero y otras sociales como la convivencia mediante el consumo de sustancias adictivas. Vale mencionar que estos movimientos son posibles por la presencia en el sitio de una red de caminos que lo hace muy fácil de acceder, pues está compuesta por varias vías:

senderos peatonales, calles y una línea férrea que conecta la urbanización con el centro de la ciudad de Heredia.

Por otra parte, la identificación de los foráneos se observó cuando las personas colaboradoras se refirieron a sus hábitos y los compararon con las costumbres de los residentes de la urbanización. Sobre estas, en sus declaraciones la mayoría destacó atributos de urbanidad en la forma de relacionarse como la cooperación y la cordialidad, seguido de una cercanía instaurada por el tiempo de convivencia y la disposición del espacio físico. Salvo la proximidad espacial, las particularidades fueron positivas y coherentes con el proceso de constitución del tejido social del fraccionamiento. Esta situación expone que los vínculos entre residentes se han establecido a través de una interacción constante. En esta ha mediado una cooperación espontánea e individualizada, diferente a la advertida en los grupos organizados de la ciudadela, donde la cooperación ha sido intencional porque se ha gestado para atender problemas locales (véase figura 35).

Figura 35

Descripciones de conocidos en la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

La colaboración que perciben las personas entrevistadas, debido a su afiliación a un grupo o en el trato individual con sus semejantes, conduce a comprender las razones por las cuales casi todos afirmaron sentirse parte de una comunidad. Entre las expresiones que ilustran tal aseveración están las relacionadas con la compañía recibida por parte de los vecinos, el intercambio de favores y un afecto que ha subsistido durante décadas. Dicho apego se elucidó específicamente en las respuestas de dos personas colaboradoras, quienes afirmaron ser parte de una generación que creció con la urbanización. Una externó su opinión de este modo:

> ¿Cómo no ser familiar con una persona que conocés hace 30 años? Para mí sería la pregunta así: ¿cómo no se puede vivir con una persona que conoces hace 30 años? En unos casos mucho más, ¡mucho más tiempo! 30 años hace (César, comunicación personal, 2022).

Las características que las personas entrevistadas atribuyeron a la Urbanización Miraflores, a las personas foráneas y a las conocidas reflejan imaginarios a través de las cuales han comprendido y dado forma a la comunidad. La cordialidad y el apoyo mutuo con las que definieron a los vecinos es congruente con la familiaridad y tranquilidad con las que distinguieron al fraccionamiento. Esta relación se basa en la antigüedad de los nexos establecidos, los cuales se traducen en un trato afable y en un arraigo socioterritorial que falta en el comportamiento de los desconocidos. De este modo, la ausencia de estos valores en los extraños sirve para reafirmar rasgos identitarios del lugar.

Aunado a lo anterior, se observa la existencia de una tensión entre familiaridad y otredad. La integración del sitio a la trama urbana herediana y que ha permitido la llegada de individuos reconocidos como extraños al tejido social, supone cambios en la sociabilidad local por la incorporación de nuevas prácticas sociales contrastantes con el estilo de vida tradicional de los locales. Estos, que mantienen un fuerte apego socioterritorial a la comunidad basado en la cooperación y el afecto entre vecinos, perciben en la presencia de los foráneos un desafío porque

representa la transformación de su identidad barrial. La forma en que los residentes más antiguos se relacionen con estas personas implica la adaptación a una realidad más diversa y dinámica.

3.4.1. Los espacios públicos de la Urbanización Miraflores

Si los nexos se crean a partir de conocer al residente, entonces, es pertinente saber cuáles son los sitios donde acontecen los contactos personales que los enlazan. Al preguntarles a las personas colaboradoras dónde se congregaban con sus vecinos frecuentemente, ofrecieron respuestas múltiples: cinco mencionaron el salón comunal o gimnasio (son el mismo edificio y se llama Salón Comunal Multiusos); tres al parque; dos la iglesia, la pulpería y las casas; mientras que el Parque Lineal, la rotonda, la acera y la escuela los nombraron una sola vez. Así, se observa que, mayoritariamente, los espacios de uso común son los señalados como los puntos de confluencia, sin omitir otros de acceso restringido que también se conceptualizaron como ámbitos de reunión.

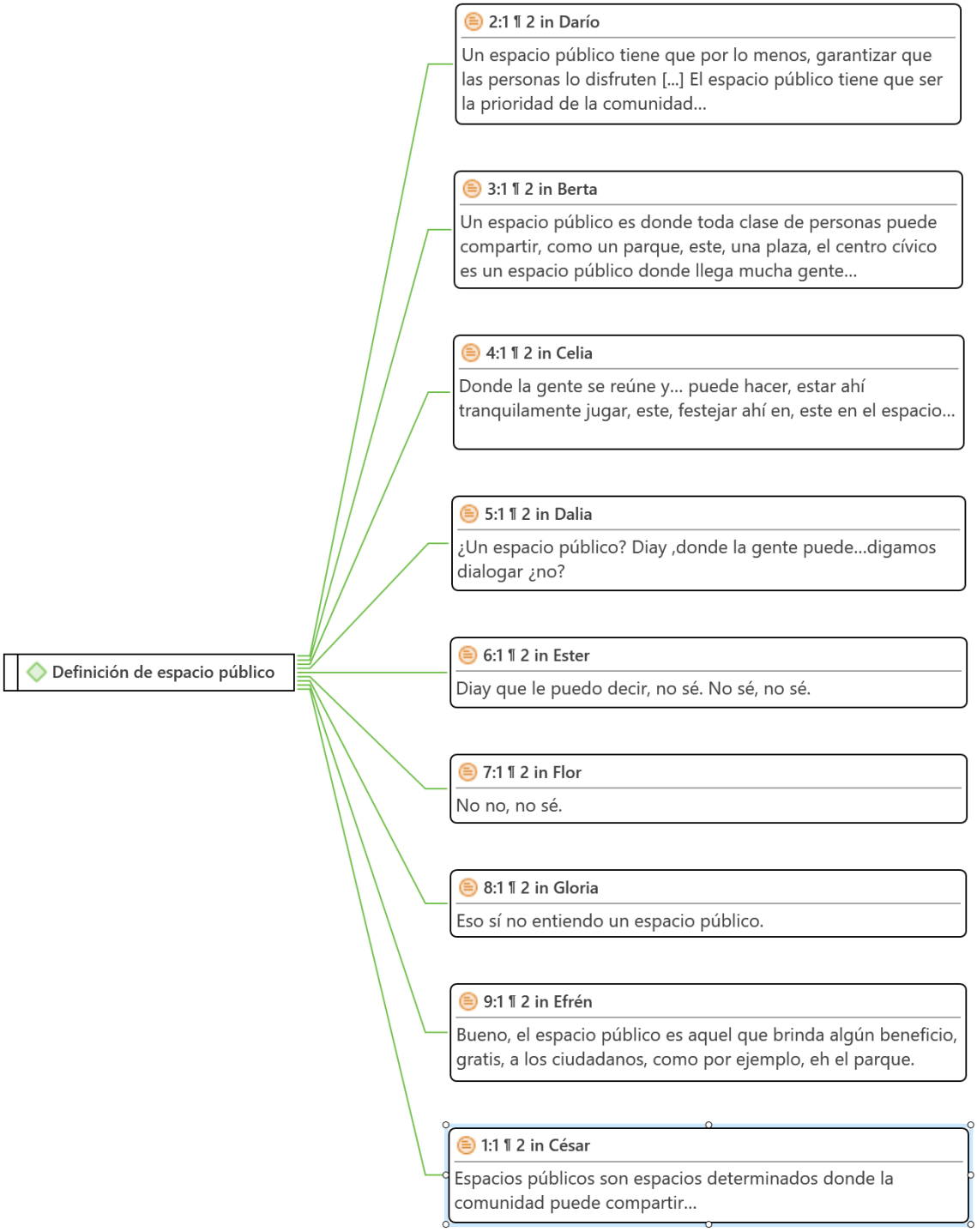
El listado anterior registra los espacios donde ocurren procesos de intersubjetividad y sobresale la incorporación de la casa, esfera privada del individuo, y la pulpería, sitio comercial de visita cotidiana que tradicionalmente ha promovido la charla entre sus clientes. La mención de la vivienda se comprende a partir del contexto histórico de la ciudadela y se interpreta como un gesto de confianza y cercanía de la persona colaboradora hacia los habitantes del barrio; en tanto que citar la pulpería alude a la espacialidad de costumbres de socialización arraigadas en asentamientos de pequeña escala, como en su momento lo fue la urbanización.

Al comparar los nombres de los sitios de reunión con las definiciones de espacio público que expresaron las personas colaboradoras, se observó que en la mayoría de los casos hay una consistencia entre la acepción y la experiencia. Del total de las interlocuciones sobre este tema, seis personas definieron a los espacios públicos como áreas compartidas, de carácter lúdico y que benefician a la comunidad, en tanto que tres expresaron no poder definirlos, este dato conduce a

inferir que el espacio público ha sido mejor entendido desde su apropiación física que mediante su conceptualización (véase figura 36).

Figura 36

Definición de espacio público por personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

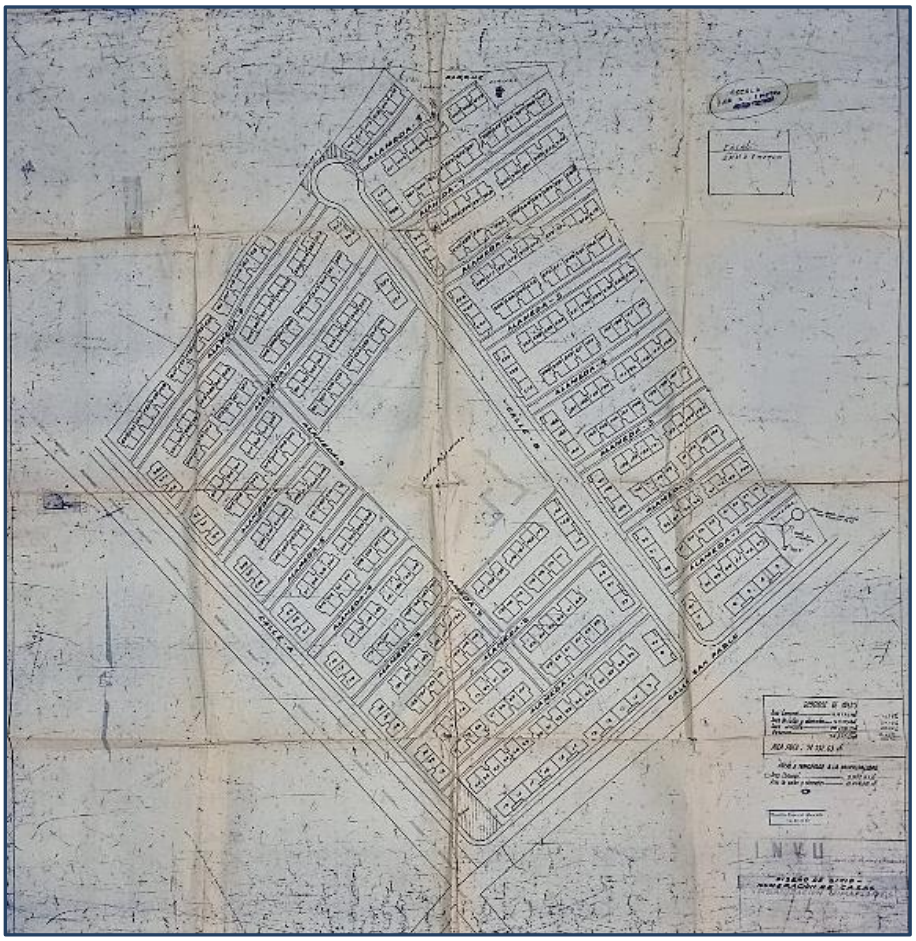
Asimismo, quienes definieron al espacio público brindaron apreciaciones favorables. Destacaron su valor por la posibilidad que ofrece de congregar a las personas y propiciar su interacción, por tanto se infiere que lo reconocen como el lugar donde se produce la vida comunitaria. En este sentido, es conveniente resaltar las evocaciones del salón comunal y el parque como los sitios de referencia para ejemplificar al espacio público, debido a que comparten un mismo terreno y, conjuntamente, dan cabida a costumbres que aglutinan a una diversidad de residentes.

El recuerdo de estos espacios está asociado a la historia de la urbanización porque han existido desde su origen. En el diseño de la ciudadela se incluyó un área comunal que dio cabida a la plaza, lugar de juego para niños y jóvenes (véase figura 37 a). Con el tiempo, dicho lugar se redujo y se transformó en un parque y dos canchas deportivas al aire libre debido a la construcción de edificaciones en el terreno. En 2015, se construyó el Salón Comunal Multiusos, un espacio que dotó a la comunidad de un edificio con las condiciones necesarias para realizar diversas actividades para distintos grupos etarios. De esta manera se ha apuntalado un nodo lúdico integrado por el salón, una cancha de basquetbol y un parque infantil (véase figura 37 b).

Figura 37

Distribución de la Urbanización Miraflores

Figura a) Plan Maestro de la Urbanización Miraflores diseñada por el INVU, sin fecha



Nota. Imagen suministrada por Efrén, 2023.

Figura b) Distribución actual de la Urbanización Miraflores, 2023



Nota. Google Earth (Google Earth, 2023d).

En las alocuciones de las personas entrevistadas es clara la reproducción de un imaginario social el cual establece que ser parte de la ciudadela es estar vinculado con los vecinos y se aludió a una vinculación muy personal, una establecida desde el trato personalizado y que ocurre de forma natural (véase figura 38). Sin embargo, la conexión también se instituye en grupos organizados como las Asociaciones de Desarrollo. Estos grupos crean espacios de encuentro y de diálogo para identificar necesidades comunales y trabajar en sus soluciones, por tanto son garantes de los intereses de la comunidad y la representan ante las autoridades. En este proceso participativo se fortalecen las relaciones entre los vecinos y la cohesión social (véase figura 39).

Figura 38

Convivio de vecinos en el Parque de Miraflores, 2015



Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2015).

Figura 39

Celebración asamblea general de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores en el Salón Comunal Multiusos



Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2022).

Las fotografías exponen procesos intersubjetivos que operan a través de formas de apropiación de los espacios públicos. Gracias a su uso, allí se dice y se hace el imaginario social. Lo dicho se advirtió en la transmisión de una percepción de qué es Miraflores, un lugar afable, con relaciones de camaradería forjadas a lo largo del tiempo, pero expuesto a la indiferencia de foráneos que han arribado atraídos por su centralidad urbana. Las redes de colaboración, por su parte, cobran relevancia porque representan formas de coexistencia donde ofrecen confianza y seguridad. A pesar de conocer sobre la venta y consumo de drogas en la zona, las personas entrevistadas afirmaron sentirse tranquilas.

Lo hecho se reparó en las experiencias narradas que aludieron a la convivencia vecinal. La conformación de la Asociación de Desarrollo Integral (ADI) en Miraflores legitimó la capacidad e interés de vecinos por obtener beneficios comunes, pero que, también, ha sostenido los vínculos comunitarios de la urbanización. Desde su creación en 1979 se avocó a proveer de infraestructura al fraccionamiento sin dejar de lado el nexo social, por tal razón convoca a la comunidad a participar en actividades recreativas, como la celebración del Día del Deporte o el Día del Padre, que sirven de pretexto para congregar a los vecinos.

La praxis que coadyuva a la instauración de imaginarios ocurre en lugares que no aparecen citados en los discursos de las personas colaboradoras, pero que se descubrieron durante las observaciones no participantes, como fue el caso de las alamedas. En recorridos efectuados se notó que en estos pasajes hay una adecuación de su diseño para facilitar el encuentro comunitario, de allí que se ha improvisado el mobiliario para tal fin. Complementariamente, se revela que estas áreas son empleadas para interactuar y constituyen pilares esenciales para fomentar la sociabilidad (véanse figuras 40 y 41).

Figura 40

Diseño de alameda en Urbanización Miraflores, 2023



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 6/3/2023.

Figura 41

Festejo vecinal del Día de la Madre en la Alameda 2 de la Urbanización Miraflores



Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2016).

Otro aspecto importante de mencionar y que se omitió en los testimonios de las personas colaboradoras, es el impacto de la tecnología en la vinculación comunitaria. Gracias a la inclusión de la Municipalidad de San Pablo en el programa *Espacios Públicos Conectados,* ejecutado por la Superintendencia de Telecomunicaciones (SUTEL)[21]*,* los vecinos de Miraflores han tenido a disposición internet inalámbrico gratuito en áreas públicas, lo que promueve su interacción mediante plataformas digitales. Asimismo, la ADI de Miraflores administra una página de Facebook con el mismo nombre, que sirve como espacio para compartir información relevante para los pobladores. A través de esta página, se descubrió que cada alameda de la ciudadela tiene un grupo de *WhatsApp* donde se comparten videos de cámaras de seguridad instaladas en diferentes puntos del conjunto habitacional.

Aunque discursivamente no se vislumbraron problemas de inseguridad, el uso de mecanismos de control como los dispositivos de videovigilancia, aunado con el cerramiento perimetral de los espacios públicos, expresan la acogida de sentimientos de desconfianza y vulnerabilidad propagados en varias ciudades de la GAM. La normalización de la vigilancia y la restricción de la vida pública son la expresión material de la inseguridad urbana como un imaginario social que subyace en la comunidad. En este contexto, se entrevé que en los procesos de instauración de significados compartidos en la Urbanización Miraflores, influyen problemáticas comunes con otras localidades del mismo entorno urbano.

[21] El programa es parte de una estrategia gubernamental que pretendió reducir la brecha digital en el país y se financió con recursos del Fondo Nacional de Telecomunicaciones (FONATEL). Para su desarrollo y ejecución, se concedieron subsidios a instituciones contraparte como municipalidades, bibliotecas, Centros Cívicos e Incofer, mediante convenios con plazos de 3,5 y 7 años. Una vez vencidos los periodos, las organizaciones beneficiarias deben asumir la responsabilidad del mantenimiento del servicio (SUTEL, 2023).

3.5. El Condominio Interamericana: el desarrollo inmobiliario junto a Calle Cordero

El Condominio Interamericana ha sido parte del proceso de expansión urbana del cantón de San Pablo el cual absorbió a la Urbanización Miraflores. Está localizado en el costado sureste de este fraccionamiento, separado por la Calle Cordero, en un sector donde proliferó la construcción de varios proyectos similares a él durante las primeras dos décadas del siglo XXI. Hasta el año 2003 fue una finca dedicada al cultivo del café. Del 2003 al 2009 la empresa Fomento Urbano la transformó en un conjunto residencial cerrado, que goza de una localización que le ha permitido beneficiarse de la proximidad de áreas comerciales e institucionales, además de disponer de varios servicios básicos y esenciales (véase figura 42).

Figura 42

Localización de la Calle Cordero, límite entre el Condominio Interamericana y de la Urbanización Miraflores



Nota. Google Earth (Google Earth, 2023a).

Al igual que la Urbanización Miraflores, el condominio es parte del área de consolidación urbana del Plan de Ordenamiento Territorial de San Pablo. En esta zona se construyeron varios fraccionamientos residenciales porque, como Fomento Urbano, otros promotores inmobiliarios entrevieron ventajoso el desarrollo del corredor urbano terciario sobre la Ruta Nacional 3 para

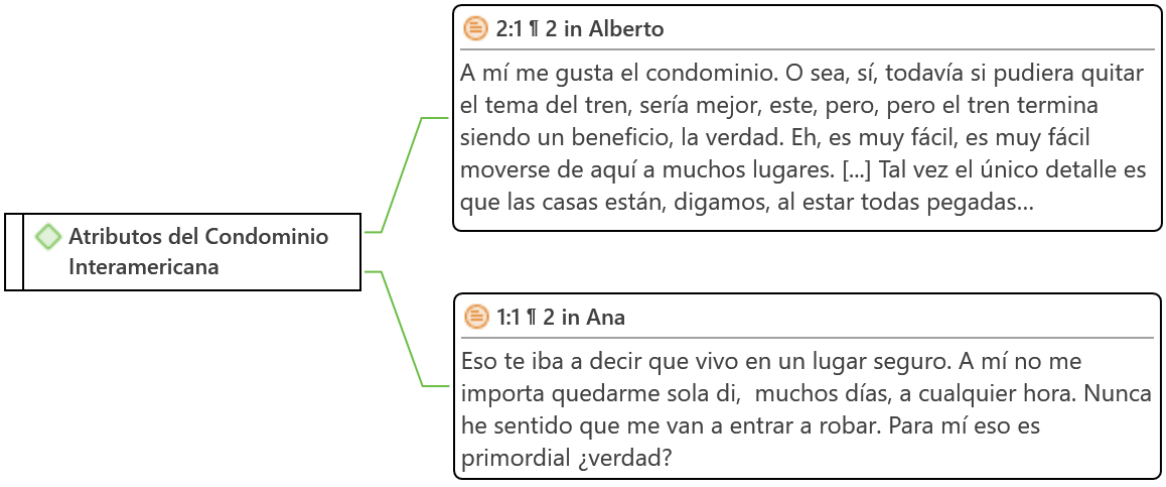
atraer residentes a sus proyectos. Una de las personas colaboradoras lo manifestó cuando mencionó su ubicación como uno de los motivos que le impulsaron a comprar una vivienda en el sitio:

> Se escogió entre varios lugares. Costó mucho decidirse porque primero por la seguridad, ehh aquí hay seguridad 24 horas al día con los guardias ¿verdad? Hay alarmas y por la ubicación excelente, porque está súper cerca de los buses ahora del tren, por ese tiempo no había tren. Y, hum del Paseo de las Flores, o sea, como servicios de supermercados. La ubicación entonces, y la y la seguridad fueron los factores principales (Ana, comunicación personal, 2022).

La otra razón alude a la seguridad. El conjunto fue diseñado bajo una lógica comercial e imaginado para un sector de la población económicamente activa, con alto poder adquisitivo que, aun cuando percibe molestias e inseguridad en las ciudades, encuentra ventajas en habitarlas. Ante interrogantes asociadas a connotaciones del sitio, las personas entrevistadas subrayaron de manera favorable las posibilidades de movilidad por cercanía de rutas vehiculares y la sensación de protección, las cuales se expresan en los relatos y en la entrada del fraccionamiento (véanse figuras 43 y 44).

Figura 43

Expresiones de las personas colaboradoras que aluden a atributos del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

Figura 44

Fachada frontal del Condominio Interamericana sobre Calle Cordero, 2023



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/2/2023.

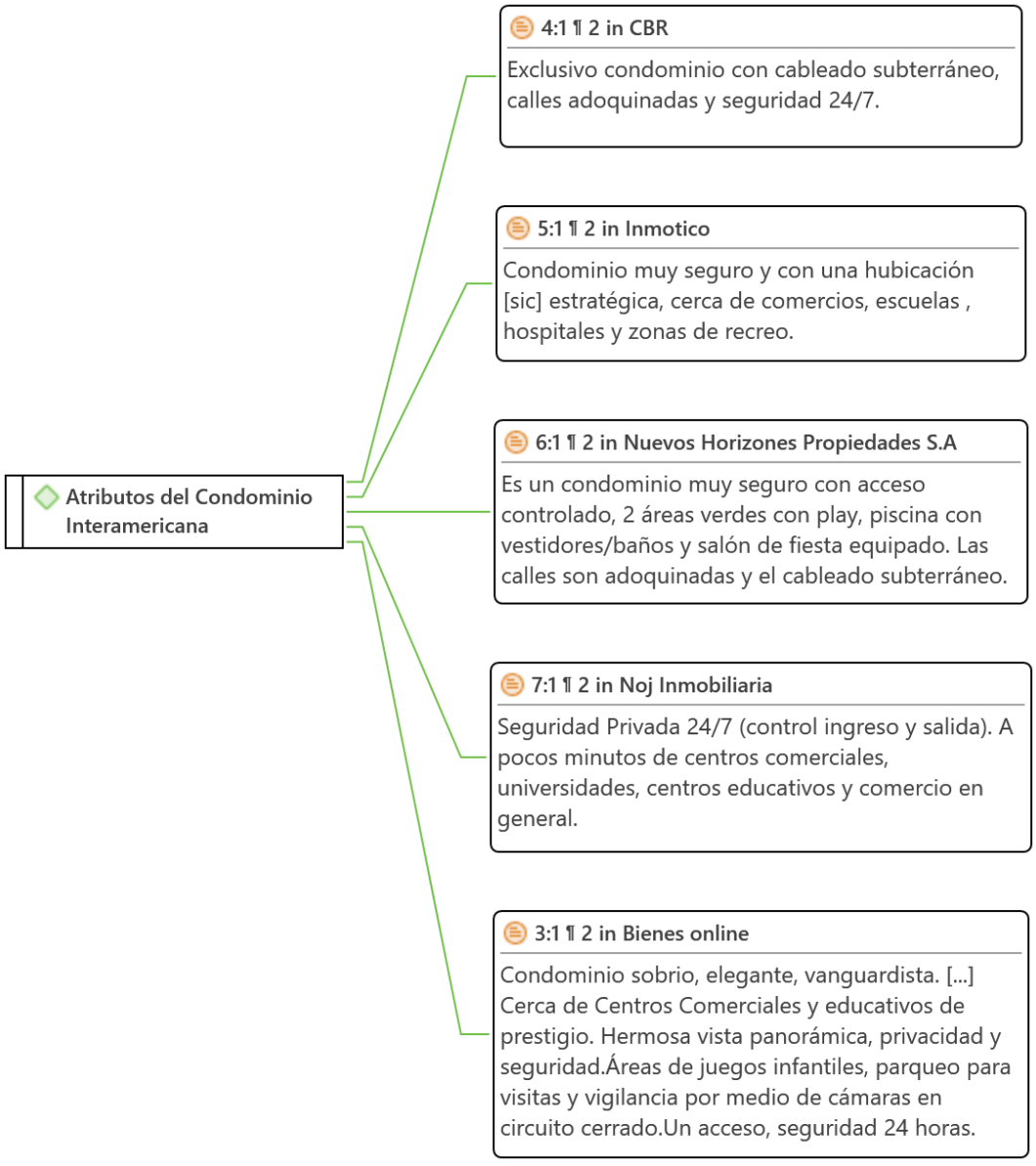
Las menciones más recurrentes condujeron a deducir que la seguridad y la ubicación estratégica son atributos que caracterizan al condominio y le hacen un lugar atractivo para vivir. No obstante, durante una de las visitas efectuadas, se observó que cinco residencias estaban a la venta o en alquiler, lo cual generó el interés de investigar los motivos detrás de su desocupación y comercialización. Por ello, se contactó a un agente de bienes raíces anunciado en la página de Facebook del condominio quien indicó que algunos propietarios adquirieron las casas como inversión. Este hallazgo puso de manifiesto la pertinencia de conocer las características que le otorgan al fraccionamiento, actores que especulan con las propiedades e influyen en la construcción de sus imaginarios sociales por medio de la publicidad inmobiliaria.

Se indagó en sitios de internet porque, desde el inicio de este siglo, las redes globales de información han sido usadas por el sector inmobiliario para la transacción de sus bienes y servicios. En sitios web y redes sociales se hallaron cinco avisos sobre la venta de viviendas en el Condominio

Interamericana. En su contenido se destacaron como atractivos la seguridad con cinco menciones, la ubicación estratégica con tres, seguidas de las amenidades y la infraestructura con dos y, finalmente, la exclusividad con una. Estos elementos resaltan características convenientes para conformar una comunidad privada porque reafirman ideas que las empresas inmobiliarias utilizan para promover a los condominios como entornos protegidos, reservados y de acceso restringido (véase figura 45).

Figura 45

Expresiones de agentes inmobiliarios que aluden a atributos del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de los sitios en internet de los agentes de bienes raíces: CBR (Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, 2022), Inmotico (InmoTico, 2022), Nuevos Horizontes Propiedades (Nuevos Horizontes Propiedades S. A., s.f.),Noj (Noj Inmobiliaria, s.f.) y Bienes online (Bienes online, s.f.).

La representación que se aprecia en las expresiones es coherente con información compartida en el sitio de internet de Fomento Urbano, empresa que comercializó el fraccionamiento inicialmente. Luego de construir nueve condominios de los trece proyectos

habitacionales en los últimos veintidós años, la compañía comparte en su blog los beneficios de vivir bajo este régimen de propiedad de la siguiente manera:

> **¿Cuáles son las razones para elegir un condominio?** Esta pregunta admite innumerables respuestas, dado que vivir en este tipo de viviendas posee un sinfín de beneficios y es por eso, que cada vez más los costarricenses optan por adquirir uno para vivir con sus familias y ver crecer a sus hijos […] entre las principales, es importante destacar:
>
> - Las amenidades, como piscina y jardín;
> - La necesidad de menos mantenimiento, lo que supone una optimización de tiempo y recursos;
> - La seguridad que se siente, no solo por la vigilancia 24/7 sino también por el sentido de pertenencia que provee vivir en comunidad;
> - La posibilidad de tener mascotas, y
> - La gran oportunidad de llevar una vida sociable activa con los miembros de la comunidad en el marco de unas claras y definidas reglas de convivencia y respeto mutuo (Fomento Urbano, 2022).

El discurso inmobiliario del desarrollador alude a la creación de un grupo homogéneo que socializa con sus pares dentro del contorno residencial. Son una comunidad contenida dentro de un muro perimetral que les abstrae del entorno urbano para fomentar la relación entre quienes consideran sus iguales. Sin embargo, al contraponer la narración con las experiencias de las personas colaboradoras se advirtió una divergencia. En cuanto a la vida vecinal, mientras que el modelo publicitario sugiere la conformación de una comunidad, los testimonios de los entrevistados revelan una realidad distinta porque describen a un grupo de residentes poco cohesionados.

Cuando empezó el poblamiento del Condominio Interamericana, Fomento Urbano mantenía una fuerte presencia en el lugar debido a que la edificación del proyecto estaba inconclusa

y tenía participación en la Asamblea de Propietarios[22] como dueño de la mayoría de las fincas filiales. En ese entonces, su intervención en la junta y el nombramiento de uno de sus empleados como administrador[23], le permitieron tomar decisiones que impidió a los vecinos zanjar entre ellos problemas comunes que ameritaban resolverse para evitarlos o minimizarlos. Esta situación, al principio, instauró relaciones entre los residentes que se percibieron armoniosas, de acuerdo con uno de los relatos de las personas entrevistadas:

> Ay, pienso que como el condominio era más nuevo y estaba bajo el control de la, de la ¿cómo se llama? de la constructora, muchas decisiones… fueron pocos vecinos que participaban, por ejemplo, en las reuniones de condominio y las decisiones casi que estaban cocinadas por la, por la constructora porque tenía más de 51% de las casas, entonces no había mucho que discutir… (Alberto, comunicación personal, 2022).

En la aseveración anterior se precisa que la empresa constructora, cuando la persona colaboradora llegó a vivir al sitio en 2009, era la propietaria de al menos 45 viviendas y la comunidad en ciernes era pequeña. Esta proporción cambió cuando la construcción y la venta de la totalidad de las casas fue efectuada por el desarrollador inmobiliario quien, entonces, se desvinculó de su administración. Se vendieron las unidades del asentamiento y aumentó el número de habitantes; no obstante, el crecimiento fue percibido negativamente porque, al cotejar la interacción vecinal en el origen del fraccionamiento y 13 años después, las personas entrevistadas consideraron que disminuyó la afabilidad y creció la indiferencia (véase tabla 29).

[22] La Asamblea de Propietarios del Condominio Interamericana es el órgano que incluye a todos los dueños o representantes de las fincas filiales que integran el conjunto habitacional. Sus funciones son velar por el cumplimiento de las normas del Reglamento del Condominio y Administración y la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio; nombrar, supervisar y pagar los servicios de un Administrador; aprobar presupuestos y velar por el buen mantenimiento de las áreas comunes (Condominio Residencial Horizontal de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Interamericana, 2005).

[23] El administrador nombrado fue Roy Mata Mejías, ingeniero y director del proyecto Condominio Interamericana, cuya rúbrica está en oficios dirigidos a la Municipalidad de San Pablo para tramitar permisos de construcción.

Tabla 29

Descripciones del Condominio Interamericana expresadas por personas colaboradoras del lugar

Habitantes	Llegada al fraccionamiento	2022
Residentes en el condominio desde su creación (2 personas)	▪ Los vecinos eran pocos, había familiaridad y su relación era más armoniosa. ▪ Había muchos operarios que trabajaban en la construcción de las viviendas. ▪ Todas las edificaciones eran nuevas. ▪ Era más tranquilo, no circulaba el tren. ▪ Había una fuerte influencia de la empresa constructora en las decisiones administrativas del condominio.	▪ El trato entre los vecinos es más impersonal. ▪ Hay varias casas en alquiler. ▪ Hay poca participación de vecinos en la toma de decisiones sobre asuntos comunes. ▪ Hay contaminación sónica provocada por el tren.

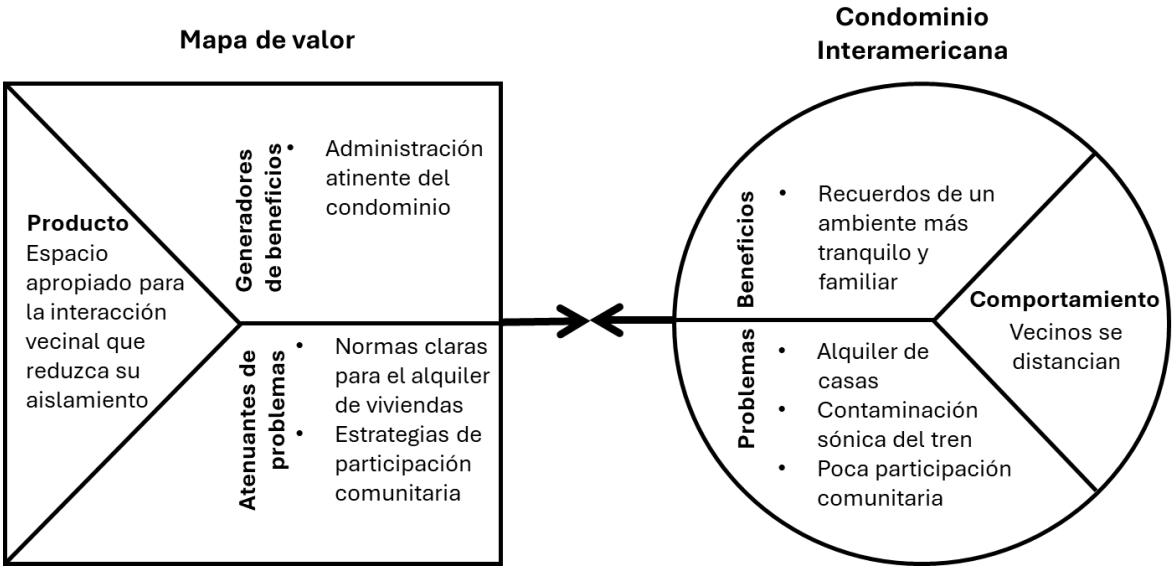
Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

En la percepción de las personas colaboradoras sobre el condominio sobresale la falta de interacción y conexión entre sus habitantes. Este distanciamiento es un comportamiento que refleja la poca comunicación y conocimiento que existe entre ellos. Es una condición que se derivó, parcialmente, de la intervención inicial de la empresa constructora en la gestión de asuntos comunitarios. Se agravó por la presencia de inquilinos (residentes temporales) y la indiferencia generalizada de los pobladores a participar en iniciativas comunes.

No obstante, los condóminos no siempre actuaron así. Cuando se originó la comunidad hubo una mayor disposición a socializar y a establecer una comunicación abierta, lo cual generó una sensación de bienestar y satisfacción que las personas entrevistadas rememoran y expresan como familiaridad y tranquilidad para referirse a las relaciones vecinales en ese momento. Tal antecedente plantea la necesidad de crear un espacio para la interrelación de los vecinos y reducir su aislamiento. Para concretarlo, es necesario aprovechar la experiencia de los sujetos que han estado involucrados en la administración del inmueble, regular el alquiler de viviendas y formular estrategias que incentiven a los residentes a participar en la toma de decisiones que afectan a la comunidad (véase figura 46).

Figura 46

Lienzo de Propuesta de Valor para la comunidad del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

Crear espacios comunes promueve el intercambio entre los vecinos, reduce su alejamiento y mitiga la apatía surgida entre ellos tras la salida de Fomento Urbano del proyecto. Estos espacios, diseñados para satisfacer las necesidades e intereses actuales de los habitantes (inquilinos y propietarios) servirían como puntos de encuentro y posibilitaría su interacción para revertir los inconvenientes generados por conflictos como los que se relatan seguidamente.

Conforme con lo descrito por las personas entrevistadas, posterior a la partida de la empresa desarrolladora se produjeron confrontaciones entre pobladores por administrar el condominio. Estas pugnas trajeron como consecuencia el desinterés de otros vecinos por participar en actividades comunitarias como las Asambleas de Condóminos. Ambas personas colaboradoras se refirieron a estas juntas en sus interlocuciones y coincidieron en describirlas como oportunidades malogradas de congregación vecinal porque, en sesiones a las que asistieron, hubo enfrentamientos

que deterioraron las relaciones humanas. En sus relatos se narran conflictos y el malestar que les generó:

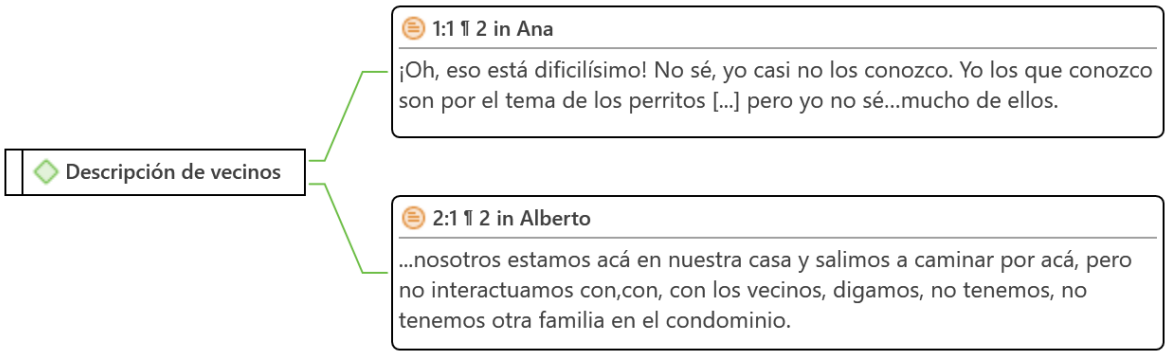
> No es que yo iba a todas las reuniones en ese tiempo porque me parecían muy, muy caricaturescas que la gente iba a pelear, pero eran dos equipos, eran… los administradores y los condóminos, todos unidos …O sea, versus tal ¿verdad? Unos contra otros… (Ana, comunicación personal, 2022).

> Eh…pues siento como que la, la, la convivencia se ha complicado muchísimo, este, hay como algunas, algunos, bueno, como pareciera que como las familias, ¿verdad? que viven acá eh… este, decidieron, este, tomar más control sobre el condominio, este, y se pusieron en contra del administrador anterior y eso empezó a generar muchos problemas fue como un poco feo digamos, la forma en que en que las cosas se hicieron…este y eso pues ha generado muchísimos roces en las, en las reuniones de condominios cuando han habido, me parece que no han seguido el reglamento como debe ser… (Alberto, comunicación personal, 2022).

Los problemas han provocado en las personas colaboradoras un tratamiento cauto hacia los ocupantes del condominio. Aun cuando ellas están entre los moradores más antiguos del fraccionamiento, afirmaron no tener vínculos de amistad con sus semejantes. Su relación se ha limitado al contacto frugal y, por esta causa, no han establecido nexos que les permita fraternizar para lograr conocerse mejor. En sus intervenciones se expone esta situación y revelan un síntoma de debilidad en el tejido social del lugar: la dificultad de generar procesos intersubjetivos que les permita compartir formas de interpretar la realidad y establecer consensos para coexistir (véase figura 47).

Figura 47

Descripción de vecinos del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

Un obstáculo que también ha impedido fortalecer el trato y promover el diálogo entre los vecinos, es el uso del Reglamento del Condominio como mecanismo para mediar en el entendimiento entre condóminos y orientar el manejo de los asuntos comunes (véase Anexo 3.1). En esa normativa se estipulan directrices de gobernanza y administración del fraccionamiento y se establecen las figuras que tienen bajo su responsabilidad, la tutela de su aplicación. Entre ellas destaca el administrador, sujeto que detenta potestades como apoderado general. Como autoridad, tiene la facultad para intervenir en conflictos que alteran la convivencia e, inclusive, para ejecutar las acciones necesarias cuando se transgreden las leyes pertinentes, según se lee en los siguientes incisos del artículo 16 del estatuto:

> …f) cuidar y mantener el orden del Condominio y velar porque no se irrespeten las normas de la moral y las buenas costumbres, ni se perturbe en forma alguna la tranquilidad de los propietarios; g) Tomar las acciones pertinentes contra quienes perturben el orden y plantear, conforme a las disposiciones del artículo veintidós de la Ley de Propiedad Horizontal, las acciones de desahucio en caso de reiterada infracción de parte de los ocupantes no propietarios. La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del Condominio respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de los condóminos… (Condominio Residencial Horizontal de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Interamericana, 2005, s.p.).

Se observa que afrontar y resolver los conflictos que atañen a la comunidad es infrecuente como experiencia de la vida cotidiana, porque son actos delegados a un tercero. Según lo confirmado por las personas colaboradoras, el administrador no es residente y trabaja para una empresa que fue contratada para manejar el fraccionamiento, de allí que no está vinculado a sus prácticas ni tiene arraigo porque su nexo con el lugar es estrictamente laboral. Este individuo, además de hacer cumplir las reglas, se encarga de coordinar el uso de algunas instalaciones empleadas para la socialización, como es el caso de la piscina y el rancho BBQ, mantener el orden en los parqueos y el buen estado de las zonas comunes, mediación que acota los motivos para congregar a los vecinos.

Por tanto, se afirma que la relación personal entre los residentes del Condominio Interamericana es exigua. A pesar de contar con amoblamiento, amenidades e infraestructura adecuada para motivar la interacción social de sus pobladores, contrario al discurso de su desarrollador inmobiliario, estas facilidades no han propiciado una vida comunitaria entre ellos. En los relatos de las personas entrevistadas y los anuncios citados de los agentes de bienes raíces predominan los atributos como la seguridad, la conveniente ubicación y la disposición de diversos servicios. Por estas razones en la construcción de este conjunto habitacional como anclaje, no se toman en consideración prácticas que permitan conformar una colectividad.

Aunado a lo anterior, la aplicación de un Reglamento de Condominio por un foráneo que actúa motivado por un vínculo comercial, como lo es la venta de un servicio, no coadyuva a instituir un tejido social. La intermediación del administrador para solucionar cuestiones locales reduce posibilidades de encuentro, exime a los condóminos de departir y discutir temáticas de interés común, así como de contraponer distintas cosmovisiones. Situación que limita la elaboración colectiva de imaginarios sociales a partir del contacto cotidiano entre los individuos que cohabitan en el sitio.

3.5.1. Los espacios públicos del Condominio Interamericana

En el Condominio Interamericana, por su régimen de propiedad, los espacios públicos son de acceso restringido y se denominan zonas o áreas comunes. En el artículo 9 de la Ley No. 7933, *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,* se les designa cosa común y son definidas en contraposición a las áreas privativas —modo técnico para referirse a las viviendas— como bienes de uso compartido y de disfrute absoluto de los condóminos quienes, proporcionalmente, son sus propietarios (Asamblea Legislativa, 1999). Estas particularidades excluyen de su uso a vecinos de comunidades cercanas y reserva su función como lugar de encuentro y de interlocución para los residentes del inmueble, exclusivamente.

Tanto en la publicidad de los agentes de bienes raíces como en las entrevistas, se destacaron los parques y al conjunto rancho BBQ-piscina como los lugares de socialización. No obstante, al consultarles a las personas colaboradoras por los sitios donde han coincidido de manera casual con sus vecinos, estas aludieron a los parques porque al rancho asisten solamente cuando hay Asambleas de Condóminos. Durante las visitas y recorridos al asentamiento se observó que en las zonas verdes, a pesar de contar con amoblamiento, no estaban siendo ocupadas, situación que fue mencionada por una de las personas colaboradoras:

> … y realmente, cuando uno va uno se da cuenta, yo he ido a mu, en muchos días diferentes, a muchas horas y normalmente ese parque está… vacío, digamos, normalmente la gente no va, este, no hay atractivo, […] no son para estar ahí y siento que también, digamos, si fueran más atractivos, existiría mayor potencial para una interacción con otros vecinos, pero como la gente no le interesa estar ahí porque ¿qué va a ir hacer uno ahí?, aparte de pasear al perro, o salir caminar, tal vez, pero no, no para quedarse. (Alberto, comunicación personal, 2022).

Esta persona también resaltó el deterioro y lo notó en la disminución de la vegetación y en la falta de un remozamiento significativo, acciones que manifiestan un descuido en la atención de las características y las necesidades actuales de los pobladores por el administrador. Este es el responsable del mantenimiento, según se advierte en otra de sus declaraciones:

> Siento que le hace falta como, como mejorar el cuido del, del, del como jardín, digamos, como poner más flores o un poquito más de, de vegetación, este, y siento también, que, digamos, hay como un excedente acá de, de espacios para los niños. No tenemos tantos niños acá y tenemos dos parques de niños, este, pero sí hay muchos animales y no hay un espacio para los animales, de hecho, la administración nueva, este, más bien, este, como que re…, como que recortó los espacios donde puedan estar los animales… (Alberto, comunicación personal, 2022).

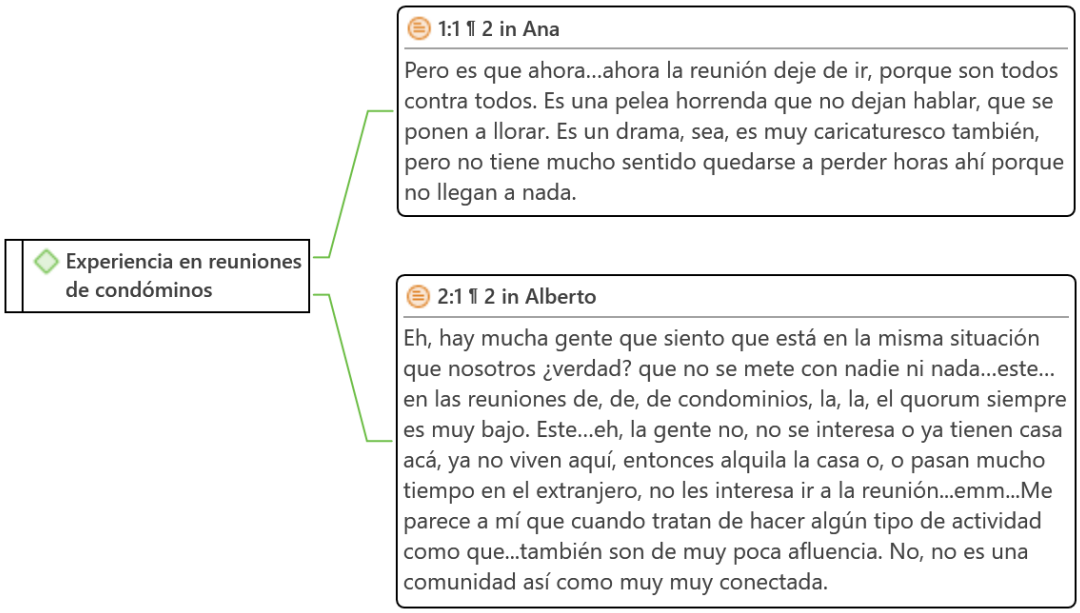
Aun cuando los parques fueron reconocidos como escenarios de la vida social, se advierte la ausencia de actos de apropiación que modifiquen su diseño para adaptarlo a nuevos usos. Su forma y aprovechamiento actuales, devenidos de la concepción del desarrollador inmobiliario para una comunidad imaginada, se han mantenido en apego a lo dictado en el reglamento que regula la gobernanza del fraccionamiento (ver Anexo 3.1). En su artículo 21, el documento establece el impedimento de cambiarlos espontáneamente pues se requiere, como mínimo, de la aprobación de dos terceras partes de los propietarios para remodelarlos (Condominio Residencial Horizontal de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Interamericana, 2005, s.p.). Este inconveniente, aunado al distanciamiento en el trato de los moradores señalado anteriormente, ha promovido una pasividad que no estimula la intervención de los lugares comunitarios y se expresa en un desinterés por tratar la cuestión comunal con los demás pobladores.

La pasividad se evidenció en los testimonios de las personas colaboradoras concernientes a las mejoras sugeridas para hacer de los parques lugares más confortables, en tanto que el desinterés se constató en las referencias a la participación vecinal en las Asambleas de Condóminos. De seguido, se muestran fragmentos de aseveraciones donde explican las razones de la poca asistencia a esas reuniones. Se señala que algunos propietarios no intervienen en actividades comunitarias por apatía, por peleas en antiguas sesiones, porque no viven en el lugar y alquilan la casa o pasan mucho tiempo fuera del país. Esto refleja a una comunidad poco unida. Hay un bajo nivel de involucramiento de sus miembros en la gestión de un entorno común, a pesar de la disconformidad manifestada por el menoscabo percibido en la estética y la calidad de los servicios de

mantenimiento del condominio delegados a los administradores del conjunto residencial (véanse figuras 48 y 49).

Figura 48

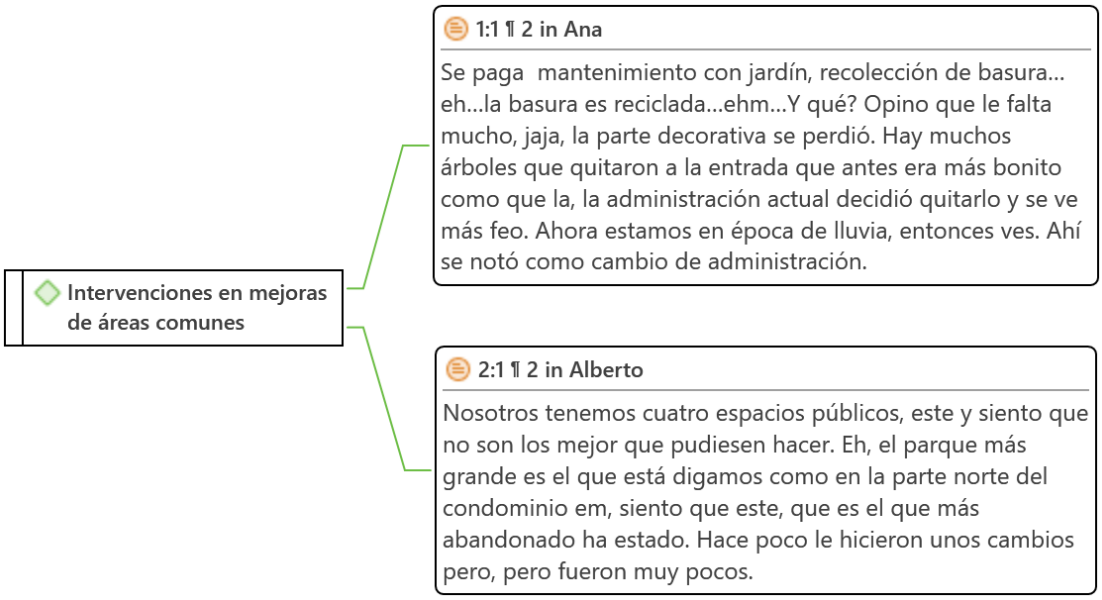
Descripciones de la interacción en asambleas de condóminos por las personas colaboradoras



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

Figura 49

Consideraciones sobre las áreas comunes del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

Por consiguiente, se infiere que delegar a personas ajenas al fraccionamiento la responsabilidad de generar e implementar iniciativas para promover la vinculación entre los residentes y las áreas comunes, es una costumbre compartida por varios condóminos. La delegación de esta responsabilidad, establecida desde el inicio del proyecto y validada por un estatuto, se reproduce en las afirmaciones de los residentes quienes expresaron su inhibición de participar en acciones que fomentan la sociabilidad vecinal.

La percepción que exteriorizaron las personas colaboradoras sobre los usos y beneficios ofrecidos en los espacios destinados a la vida social del condominio, difieren de su concepción de espacio público. Ambas personas coincidieron en definirlo como un lugar de convivencia, pero una destacó que es propiedad del Estado y la otra que es un área para relajarse. Tales acepciones se originan de la comparación que hacen de los espacios comunes propios con respecto a los situados en la Urbanización Miraflores, sitio que suelen frecuentar para adquirir bienes y servicios.

Este nexo les ha permitido valorar sus dinámicas socioterritoriales, según se aprecia en esta acotación:

> Miraflores está muy bien arreglado, se nota que ahí se preocupan mucho, ahí tienen de todo, tienen, hay panadería, me encantan los batidos, o sea, la parte comercial me gusta. Hay un parque, o sea, me gusta, es muy bonita y me queda tan cerca eh me gusta que tenga de todo y que sea tan fácil ir, tan fácil porque voy a pie [...] Es precioso ese parque eh limpio, la gente está contenta. (Ana, comunicación personal, 2022).

La mezcla de actividades en los espacios públicos en la Urbanización Miraflores y su ubicación dentro del conjunto, contrastan con la disposición de estos sitios y su falta de uso en el Condominio Interamericana. La ubicación de los parques dentro del plan maestro y las condiciones de habitabilidad de algunos no provoca su visitación. Las áreas comunes no están distribuidas de forma equidistante entre los bloques de viviendas y se concentran en el sector que está localizado en dirección opuesta al punto de entrada o salida del fraccionamiento, lugares retirados de los principales flujos peatonales y vehiculares de los residentes. Aunado a esta condición, debido a que en esos espacios el equipamiento es mínimo y carecen de senderos o mobiliario para personas con capacidades físicas disminuidas (entre ellas adultos mayores), no se observaron rastros de actividades lúdicas (véase figura 50).

Figura 50

Distribución actual del Condominio Interamericana, 2023



Nota. Google Earth (Google Earth, 2023b).

Durante las visitas al lugar, se pudo corroborar que algunas áreas comunes tenían problemas de accesibilidad pues carecían de rampas, no había cubiertas para la protección solar y el mobiliario no consideraba los demandas en cuanto a uso de distintos grupos etarios. A pesar de su belleza y buen ornato, esas debilidades limitan la realización de actos comunitarios y dificultan la construcción de vínculos sociales dentro del fraccionamiento. Por sus restricciones de acceso y

ubicación estos sitios se mantienen subutilizados, motivo por el cual se consideran espacios de escasa conexión social (véase figura 51).

Figura 51

Estado de uno de los parques en el Condominio Interamericana, 2022



Nota. Conexión Inmobiliaria Víquez (Inmobiliaria en Costa Rica, 2022).

La ubicación y las condiciones de habitabilidad de los espacios públicos reduce el papel de los parques a zonas verdes con carácter ornamental y aminoran las oportunidades de coincidir entre los residentes. Estas condiciones desalientan su sociabilidad la cual, también, dentro del fraccionamiento es restringida en otras áreas comunes como, la piscina y el rancho, pues su utilización para las actividades sociales está protocolizada. De esta manera, se infiere que la falta de cohesión social mencionada en testimonios y omitida como desventaja entre los argumentos comerciales de los agentes inmobiliarios, obedece a un debilitamiento en los procesos participativos en la comunidad.

3.6. Cuenca Norte y Cuenca Sur: asentamientos en la rivera de La Tropical

Cuenca Norte y Cuenca Sur se fundaron en las laderas de la Quebrada La Tropical en la localidad de Guararí, un sector identificado por la Comisión Municipal de Emergencias (CME) como vulnerable por su exposición al riesgo de deslizamiento de taludes (Comité Municipal de Emergencias Cantón de Heredia, 2019, p. 28). Algunos pobladores se instalaron cuando el terreno estaba baldío y levantaron su vivienda, mientras que otros nacieron allí o arribaron posteriormente y aprovecharon el alojamiento ofrecido por quienes ya se habían establecido en el sitio. En ciertos casos tenían relaciones de parentesco. Sus familiares remodelaron las viviendas para acogerlos o les cedieron espacios de su terreno para la construcción de un aposento. Por ello, es común encontrar familias cohabitando en un mismo lote.

De igual forma que autogestionaron sus viviendas, también fueron construyendo las aceras y las escalinatas de los senderos peatonales, en tanto que para la edificación de los espacios públicos contaron con el apoyo técnico y económico de donantes ajenos a la comunidad. A pesar de la participación de los vecinos en estas obras, las personas colaboradoras afirmaron que las prácticas que les cohesionan ocurren en reuniones privadas o en actividades religiosas debido a la inseguridad percibida en el sitio. Entre los peligros destacaron los robos, el consumo de drogas y las disputas, actos que algunas personas consideran han disminuido, pero que persisten, especialmente en los alrededores de sus hogares.

Su impacto en el comportamiento de los colaboradores se ilustra en aseveraciones como: “Ahora si hay que andar, este, más, más… con más precaución porque sea como sea, este, problemas de ellos [se refiere a pandilleros] hay veces y puede salir perjudicado uno” (Fabio, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos). Junto con la cautela, en el siguiente extracto también se nombra al temor como reacción ante la posibilidad de salir afectado por problemas entre delincuentes que frecuentan los asentamientos o permanecen en sus áreas públicas:

> …porque en ese mismo puntito ahí se ponen [señala un sitio frente a su casa], y ahí arriba también hay. Hay gente que vende droga, y aquí este lado hay gente que vende, pues, ¿entiende? entonces quieren ese pedazo, si, usted ve que comienzan a tirarse balazos y yo ¡ay Dios mío, que no pase una por aquí! y nos vamos para aquel lado, aquel rincón, pero es terrible porque lo ponen a uno rápido con, el acelerado de viaje, electrocutada diría mi hermana jajaja… Electrocutada dice, con miedo… (Miriam, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Se constata el reconocimiento que hacen las personas entrevistadas de la existencia de la delincuencia en sus comunidades. Por la naturaleza de sus afirmaciones, se observa que poseen una percepción de Cuenca Norte y Cuenca Sur como ambientes conflictivos. La presencia de ladrones y narcotraficantes en los asentamientos genera una representación compartida de vulnerabilidad entre sus habitantes. Esta percepción de inseguridad conduce a una débil vinculación con el lugar y promueve el desafecto territorial (véase figura 52).

Figura 52

Percepción de las personas colaboradoras sobre Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

De las citas anteriores, se desprende la existencia de un desapego el cual inhibe la creación de redes de organización comunitaria. Esta privación es exacerbada por eventos como asaltos, balaceras y riñas. Los actos fueron referidos por cinco personas colaboradoras y evidencian formas violentas de apropiación espacial que limitan la circulación y reunión en los espacios públicos. Las consecuencias se mencionan en los testimonios de otras cuatro personas participantes. Dos calificaron los sitios como no habitables, en tanto que las dos restantes aludieron a la rotación de inquilinos y al individualismo en la interacción vecinal.

En conjunto, las nueve apreciaciones exponen causas y efectos que redundan en la ausencia de iniciativas orientadas a satisfacer necesidades comunes. Si bien otras dos personas dicen que hay menos conflictos en los asentamientos, ellas relataron experiencias que les limita recorrer lugares públicos, tomados por transgresores, como esta: “Diay, siempre uno se ve visto eh, por los pleitos, más que todo por la delincuencia, esos son los problemas que a veces uno tiene, bueno yo estaba viniendo de noche [de regreso al hogar], entonces sí tuve bastante, bastante feo”. (Miriam, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Además, en los relatos se registraron estigmas que desacreditan a las comunidades y sugieren atributos negativos. Estos se advierten en la mayoría de las locuciones que apuntan al malestar que produce vivir en un entorno desfavorable. Así, cuatro personas afirmaron habitar en lugares que no ofrecen posibilidad de mejorar su calidad de vida, dos exteriorizaron el deseo de mudarse y un número similar indicó su disconformidad por convivir con gente problemática; mientras que una tildó de feo el asentamiento, otra lo describió como humilde y alguien declinó calificarlo (véase figura 53). En el siguiente testimonio se ilustra la estigmatización asumida por uno de los informadores:

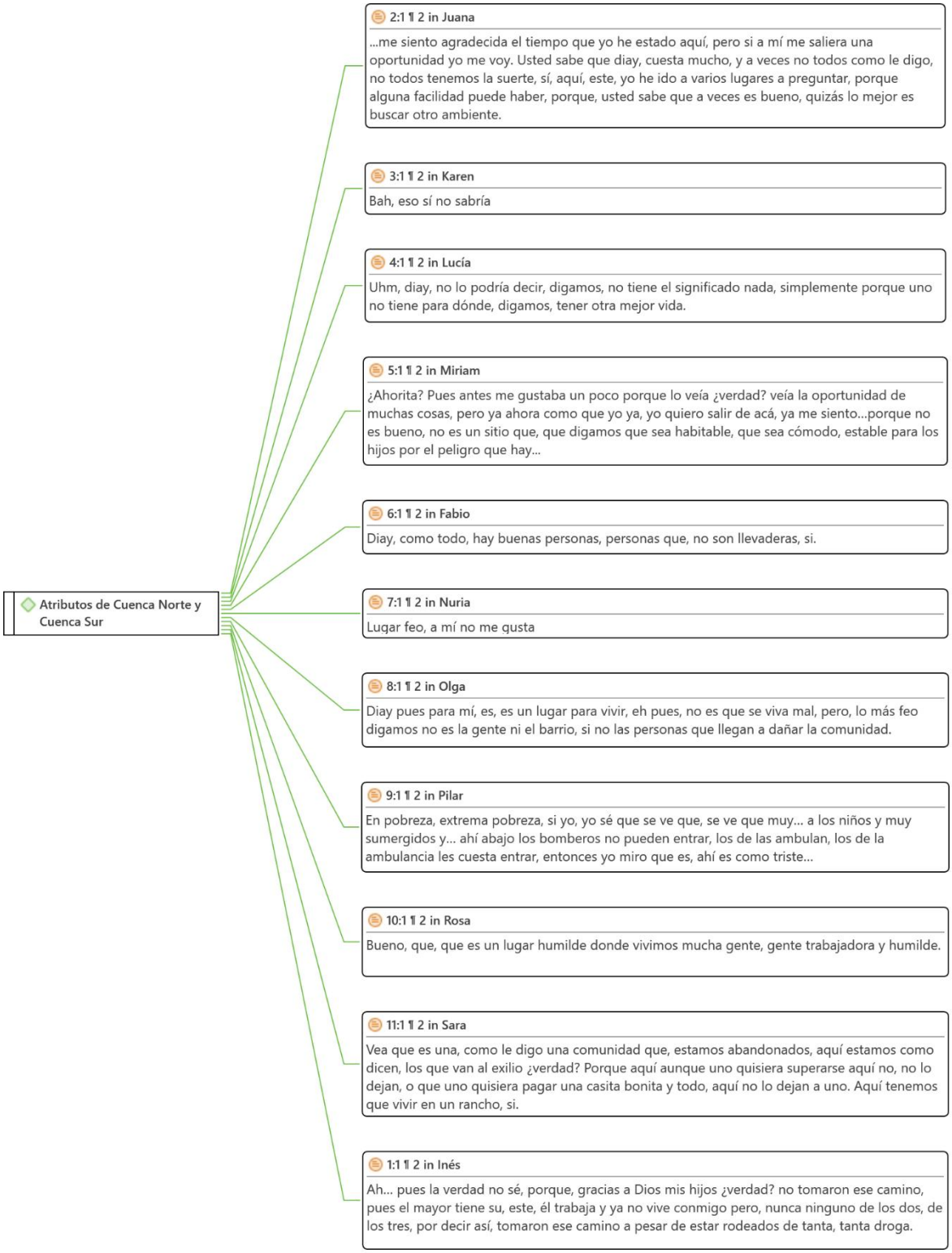
> Es una tristeza vivir en Cuenca, si es, es terriblemente triste, porque a como le digo yo aquí estamos en céntrico, pero en la mera Cuenca se esconde todo lo que es chusma, como se dice, delincuencia y, en todo lo que usted ve en suciedad no hay sociedad, le digo yo, suciedad porque ahí se la están vendiendo. Y entonces el chamaquito que se va creciendo ¿qué mira? malas influencias. (Pilar, comunicación personal, 2022).

Luego de interpretar las circunstancias expuestas, se colige que dos atributos de los asentamientos son lo adverso y la intranquilidad. Lo adverso se lee en las aseveraciones que refieren a la dificultad de experimentar carencias como una deficiente calidad de la infraestructura pública, habitar en viviendas hacinadas y en estado de precariedad o en los impedimentos de recibir ayuda ante el apremio. La intranquilidad, por su parte, se dilucida en distintas esferas: la colectiva, representada en el sentimiento generalizado de fragilidad por la exposición al hampa, y la más íntima, exteriorizada en el deseo de alejar a la familia del trasiego de drogas. Una persona colaboradora resume así las características expuestas:

> … porque es que antes no era tan pegado, los ranchos no estaban tan, tan pegados, estaban separados un trecho grande, entonces había un poco como que la gente, digamos, las familias que viven ahora se han ido saliendo y saliendo y saliendo [se refiere a la ampliación del perímetro de las viviendas] y dejando como uno estrechito así de tierra donde, porque antes digo, yo me acuerdo que antes si uno llamaba a la Cruz Roja, ahí estaba, si podía entrar hasta con camilla, la policía. Ahora dentran [*sic*], pero como con mucho miedo, que tal vez la misma, la misma delincuencia les haga algo, y es muy duro que… a veces llama uno y no viene "sí, ya llegamos" pero no vienen. (Olga, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Figura 53

Atributos otorgados a Cuenca Norte y Cuenca Sur por las personas colaboradoras

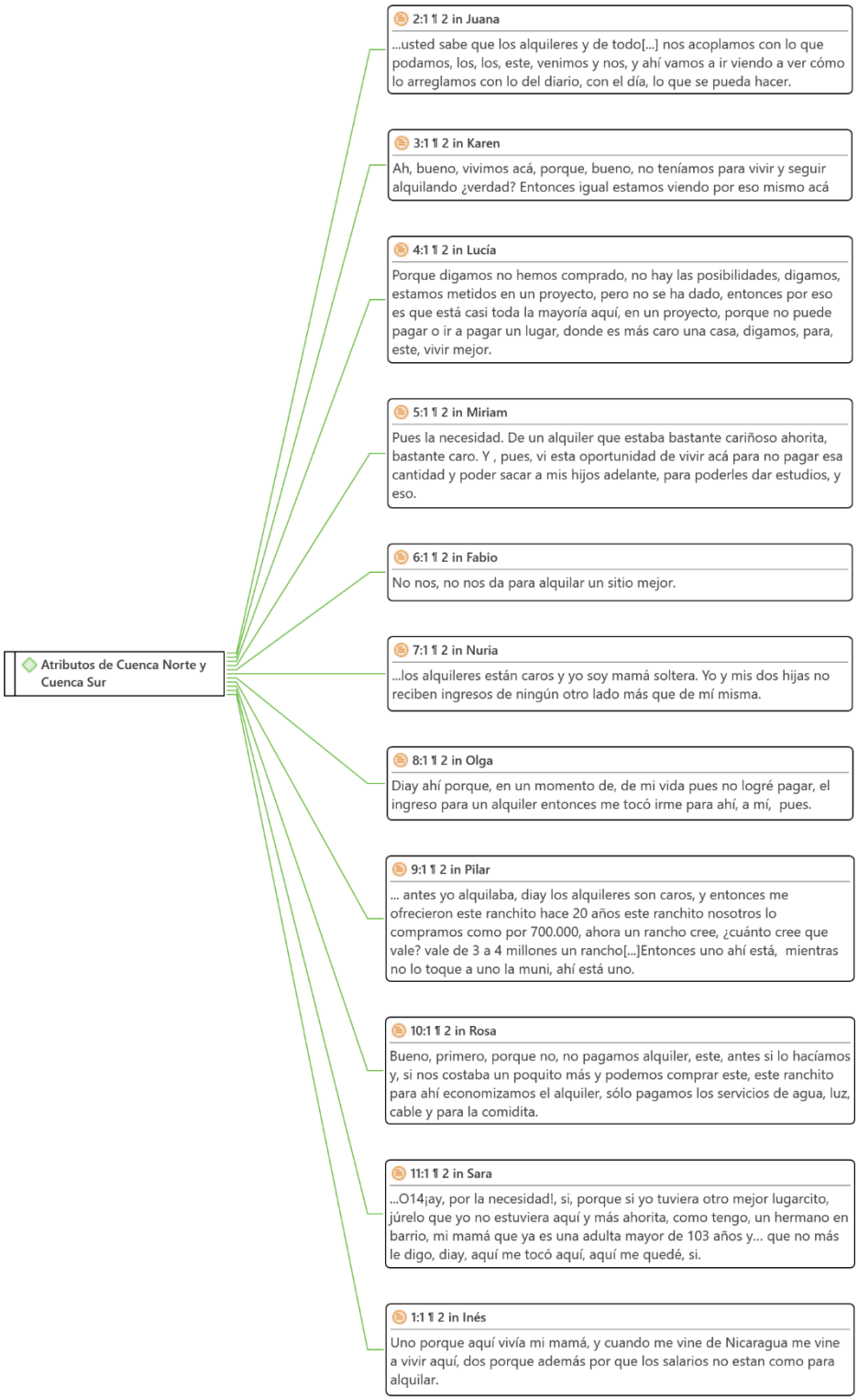


Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

Es importante presentar las razones expuestas por las personas colaboradoras para explicar por qué el espacio lo consideran de alto riesgo. Al lugar han llegado a vivir personas con bajo poder adquisitivo o con ingresos irregulares, condición que les ha dificultado pagar la mensualidad de un arrendamiento o préstamo hipotecario. En consecuencia, no pueden habitar en una vivienda formal, como fue el caso de los 11 entrevistados. En sus declaraciones se observa que la principal ventaja que presentan los asentamientos es la posibilidad del aprovechamiento gratuito de una propiedad, beneficio que todas las personas entrevistadas destacaron cuando mencionaron el alto costo de los alquileres y por el cual no se han trasladado a vivir a otros barrios (véase figura 54).

Figura 54

Razones para vivir en Cuenca Norte y Cuenca Sur según personas colaboradoras



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Cuenca Norte y Cuenca Sur.

En los testimonios de las personas colaboradoras se denota que los ingresos económicos son insuficientes para costear las necesidades básicas familiares. Esta situación es coherente con sus características socioeconómicas y sociodemográficas. Según estas, ninguna de las personas entrevistadas tiene remuneraciones mensuales mayores a ₡410 000 y siete viven con más de tres personas, entre ellas sujetos dependientes como niños y adultos mayores. La situación descrita revela que Cuenca Norte y Cuenca Sur se han instaurado como anclajes porque son sitios donde sus habitantes pueden satisfacer, parcialmente, demandas fundamentales de subsistencia debido a la disposición limitada de sus recursos. No obstante, es necesario indicar que las personas entrevistadas expresaron su insatisfacción con el lugar.

Se considera pertinente detallar que en los asentamientos autogestionados, se han atendido exigencias prioritarias como la alimentación y el suministro de servicios públicos (agua y luz) porque aportan los medios básicos para vivir. Otras demandas relacionadas con la seguridad se supeditan a ellas y no se solventan por la complejidad de su resolución, como ha ocurrido con la vivienda. Las casas han sido autogestionadas en lugares declarados de dominio público y carecen de protección legal para este tipo de proyectos. Ante esta situación, los residentes están expuestos a sufrir accidentes naturales y conflictos sociales ligados al narcotráfico.

Lo que se interpreta como una ventaja (económica) para justificar la decisión de las personas colaboradoras para asentarse en los fraccionamientos, revela una desigualdad persistente en cuanto a las oportunidades de habitar en un ambiente seguro. A pesar de que Cuenca Norte y Cuenca Sur tienen décadas de existir, la exposición de sus pobladores a diferentes tipos de amenazas se mantiene y así lo han expuesto las personas entrevistadas en este estudio. Ellas coincidieron en describir a Cuenca Norte y Cuenca Sur como sitios peligrosos cuando se afincaron ahí. Cuatro de las más antiguas atribuyeron la inseguridad al tráfico de drogas y, entre estas, dos destacaron actos violentos que estuvieron asociados con este comercio, como los asesinatos y el

incendio intencional de viviendas que eran puntos de venta. Adicionalmente, las personas de este grupo señalaron otros aspectos como la ausencia de infraestructura peatonal, mencionado dos veces, y el tamaño de la comunidad (menor en el momento de su llegada), lo cual se indicó una vez.

La percepción de los habitantes más nuevos no varió. De las seis personas entrevistadas, cuatro aludieron a los conflictos por narcotráfico y una subrayó, además, la falta de aceras. Dos hablaron de la escala de la comunidad, pero se refirieron a un crecimiento valorado de manera negativa porque, al engrandecerse el asentamiento, se debilita el tejido social y se pierde el contacto personalizado. Así, las coincidencias advertidas señalan que las condiciones del entorno social no cambiaron significativamente entre las personas que llegaron al momento de la fundación del asentamiento y quienes lo hicieron cuando ya se había consolidado (véase tabla 30).

Tabla 30

Descripciones de Cuenca Norte y Cuenca Sur expresadas por personas colaboradoras del lugar

Habitantes	Llegada al fraccionamiento	2022
Con más de 21 años de vivir en el asentamiento (5 personas)	▪ Había muchos búnkeres de drogas y conflictos por narcotráfico. ▪ Era un sitio peligroso por los asaltos. ▪ Había actos violentos como asesinatos y quema de ranchos. ▪ Los vecinos se conocían entre ellos y se reunían. ▪ Los caminos eran de piedra y lodo.	▪ Hay riñas pero en menor magnitud que antes. ▪ Hay menos delincuencia. ▪ No hay unidad entre los vecinos. ▪ Hay más asaltos, sobre todo en la noche. ▪ El lugar está más ordenado y limpio.
Con menos de 21 años de vivir en el asentamiento (5 personas)	▪ Era una comunidad más pequeña. ▪ Había más interacción entre las vecinas. ▪ Era más inseguro y no había aceras. ▪ Había venta de drogas y balaceras. ▪ Era más peligroso y merodeaban personas vagas.	▪ Han aumentado los asaltos y los robos, sobre todo a peatones. ▪ Se mantienen los asaltos y el vagabundeo. ▪ Sigue siendo peligroso. ▪ Hay más jóvenes involucrados en drogas. ▪ Han disminuido las balaceras, por eso es un poco más segura.
No precisó el tiempo de vivir en el asentamiento (1 persona) *	▪ Había muchos búnkeres, problemas por drogas y prostitución.	▪ Hay menos búnkeres. ▪ Permanecen los asaltos, la venta de drogas y el vandalismo.

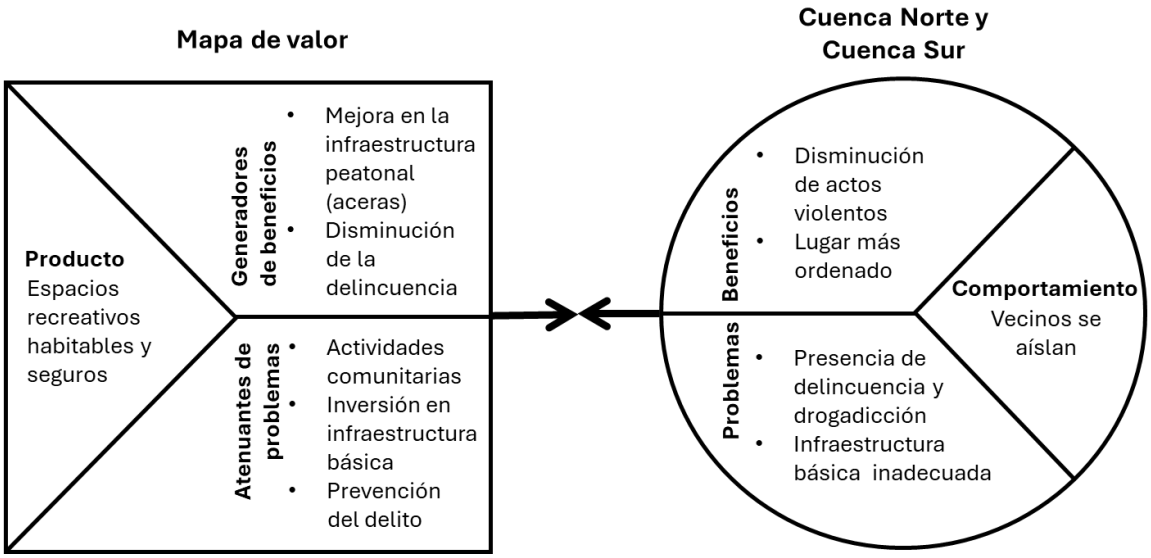
Nota. * Esta persona, a pesar de no recordar con exactitud la cantidad de años de vivir en el asentamiento, allí formó una familia y sus hijos tienen más de diez años.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Cuenca Norte y Cuenca Sur.

En ambos grupos de personas colaboradoras se manifiestan necesidades de seguridad e infraestructura que han limitado la capacidad de la comunidad para unirse. Pugnas derivadas de actos delictivos, aunados a las malas condiciones de aceras y a la ausencia de equipamiento, originan que los vecinos se distancien y aíslen, tal como se evidencia en declaraciones de las personas participantes expuestas más adelante. En general, aun cuando se percibe una menor criminalidad y un mayor orden en el sitio, se requiere prevenir el delito e invertir en obras y recreación con el fin de impulsar que los habitantes participen en la vida social de los asentamientos. Ante este panorama, el establecimiento de espacios recreativos, habitables y seguros se advierte como una opción para lograr este cometido (véase figura 55).

Figura 55

Lienzo de Propuesta de Valor para las comunidades de Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Cuenca Norte y Cuenca Sur.

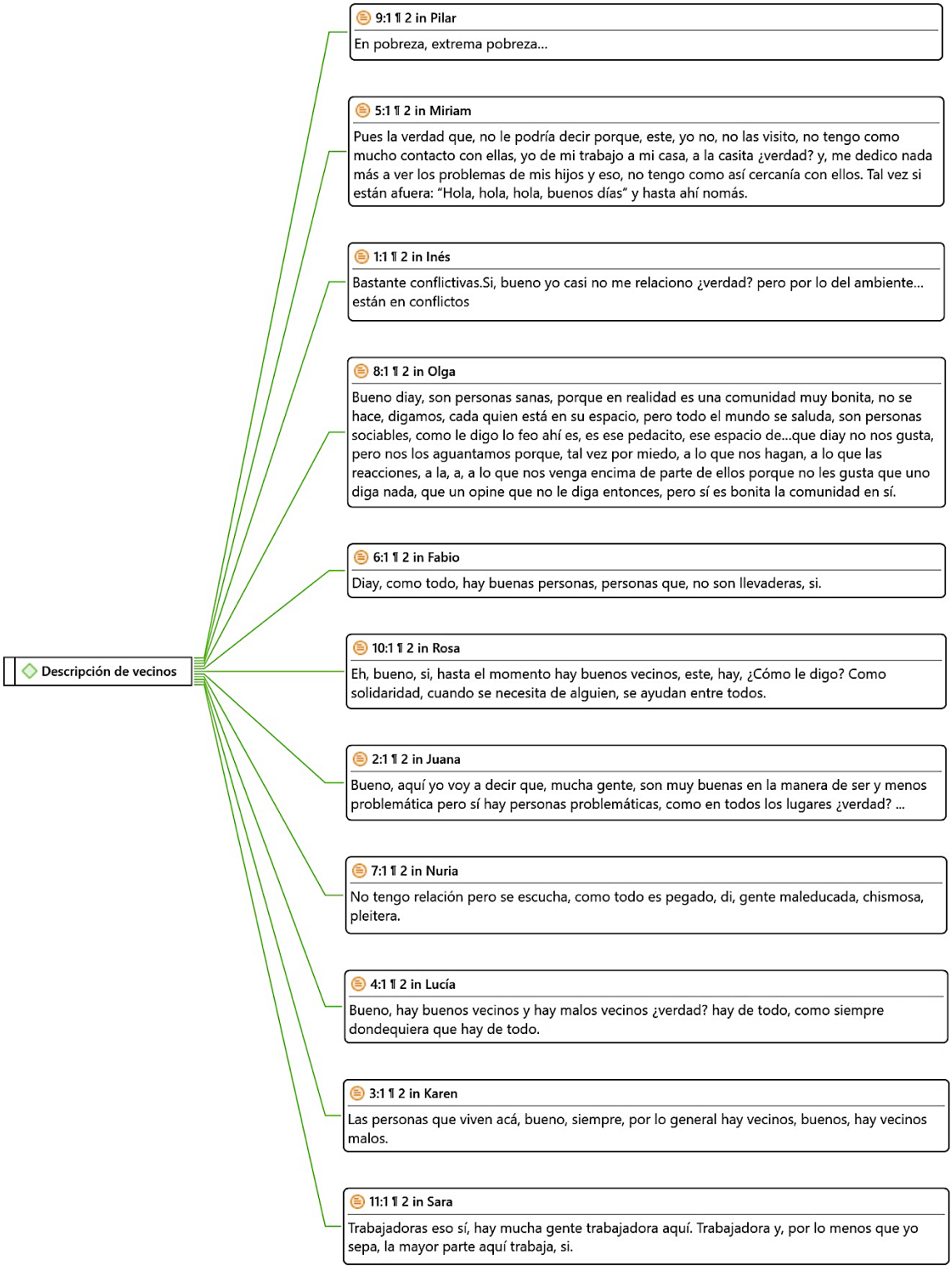
Los espacios recreativos idóneos descritos en el Lienzo de propuesta de valor para Cuenca Norte y Cuenca Sur, provocan el encuentro y la socialización de los vecinos. Así lo han hecho en sitios con características similares ubicados fuera del fraccionamiento. Allí, las personas se congregan, vinculan y construyen relaciones sociales, prácticas especialmente significativas para quienes enfrentan necesidades básicas insatisfechas en materia de vivienda. Estos pobladores viven en construcciones habitacionalmente deficientes y en situación de hacinamiento. Por este motivo, los espacios públicos lúdicos son importantes porque promueven su salud física y mental.

Hostilidades identificadas en el entorno también fueron reconocidas en el comportamiento de los habitantes por la mayoría de las personas entrevistadas. Este grupo expresó cualidades negativas de los residentes: dos los destacaron como sujetos polémicos, otros cuatro reconocieron que hay personas malas cohabitando en el fraccionamiento y una dijo no relacionarse con los vecinos por temor. En contraste, otras personas colaboradoras subrayaron aspectos positivos como el trabajo, la solidaridad y la pobreza como particularidades en los vecinos, asociándolas a la

condición de vulnerabilidad en la cual viven. Solo una definió, explícitamente, a los pobladores como “sanos”, término que alude a quienes no cometen actos ilícitos o alteran el orden en el lugar (véase figura 56).

Figura 56

Descripción de vecinos de Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Cuenca Norte y Cuenca Sur.

Al valorar las apreciaciones de forma conjunta, se observa un distanciamiento generalizado de las personas entrevistadas con respecto a sus vecinos, lejanía que fomenta la desconfianza, favorece el individualismo e impide la articulación de proyectos comunes. Desde esta óptica, se deduce que las representaciones expresadas sobre los asentamientos se elaboran desde el espacio vivido por cada uno de los individuos quienes, en su mayoría, han interiorizado la estigmatización que pesa sobre sus comunidades.

El efecto de la estigmatización se advierte en la disminución de la autoeficacia de las personas. La autoeficacia es la creencia de los sujetos en sus habilidades para afrontar situaciones específicas, obtener buenos resultados y prevenir los malos (Bandura, 2004, p. 19). Está asociada a los pensamientos porque estos pueden aumentarla o reducirla. Las experiencias negativas relatadas sobre las Cuencas exponen pensamientos que limitan la capacidad de sus residentes para enfrentar las amenazas divisadas por ellos en el asentamiento y desarrollar las habilidades sociales necesarias para revertirlas. Evitan superar situaciones desafiantes, lo que reduce su participación en actividades comunitarias y cede el control de las dinámicas sociales del lugar a otros grupos.

Un ejemplo es el dominio ejercido por el hampa sobre los espacios públicos. La presencia de delincuentes en las áreas públicas ahuyenta a los vecinos quienes optan por abandonarlas, también visitan áreas públicas fuera de la comunidad o se reúnen en el seno de sus hogares para evitar coincidir en refriegas. Consecuentemente, la renuncia de los pobladores a participar en espacios de encuentro propicia el deterioro de la infraestructura que los posibilita. Los sitios vacíos son más vulnerables a sufrir daños intencionales y sin un uso regular, no hay necesidad evidente de hacer reparaciones; de este modo esos lugares se tornan cada vez menos atractivos para interactuar y se desgasta la sociabilidad en la localidad. El siguiente testimonio ilustra la pérdida de oportunidades de disfrutar la vida comunitaria asociada a esta erosión:

> Porque diay, digamos los carajillos, cuando mis hijos estudiaron aquí, ellos no había mucha vagancia, eh jugaban ahí en el pleicito habían [*sic*] muchas actividades, todo mundo jugaban bolas cuando jugaban beisbol, eh, eh con la pelota allí en la placita, habían muchas cosas buenas y era mejor, mientras que ahora ya no, ahora todo el mundo vive dentro de la casa, y ya no podemos tener esa libertad que teníamos antes. (Lucía, comunicación personal, 2022).

3.6.1. Los espacios públicos de Cuenca Norte y Cuenca Sur

Las características físicas de los espacios públicos de Cuenca Norte y Cuenca Sur se han transformado producto de las apropiaciones que han sufrido por la acción de distintos actores, entre ellos líderes comunales, organizaciones no gubernamentales y el hampa. Sin embargo, a diferencia de la Urbanización Miraflores y el Condominio Interamericana, en el sitio no ha habido grupos comunitarios o sujetos responsables de rehabilitarlos y preservarlos permanentemente. Esta debilidad se desprende de la situación social descrita en el apartado anterior. Las obras comunes edificadas están maltrechas y no son frecuentadas, por lo tanto no se mencionan como puntos de encuentro vecinal.

El comedor multiuso es el caso más representativo, pues ningún colaborador lo identificó como espacio público, a pesar de que en su construcción participaron habitantes de los fraccionamientos y funcionó como salón comunal por un tiempo. Antes de incendiarse parcialmente en las postrimerías de 2022, fue ocupado por delincuentes y vandalizado (véase figura 57). Por ende, fue abandonado por los pobladores quienes desistieron de recuperarlo, según se constata en los siguientes relatos recopilados previo al siniestro:

> Por eso mismo han dañado el, el saloncito, porque debajo del … ahí se ponen, comienzan a fumar, hacen toda clase de, de delitos [se refiere a delincuentes] y ¡si yo hablo algo lo primero que me hacen me atacan a mí! … o digo algo, o llamo, si se dan cuenta que yo llamo, yo sola no puedo… todos, si se reunieran todos para hacer ese bien okey, a todos no nos van a hacer, pero, solo yo no. No puedo Señor, yo, tengo ese pecado, de omisión, quedarme callada, es mejor callar por mis hijos sí, pero me protejo. (Miriam, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

> Pero por ejemplo, desde que yo llegué a vivir ahí, se hizo un comedor, para niños, […] construimos el salón, luego lo bajamos, lo volvimos a armar, nos apoyó la gente de Techo, pero, este, eso fue una experiencia muy bonita porque queríamos algo para la comunidad, pero todo eso se acabó entonces todo mundo se agarró por su lado y ya… (Sara, comunicación personal, 2022).

Figura 57

Comedor multiuso ubicado en Cuenca Sur en desuso por la comunidad, 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 19/9/2022.

Una situación particular ocurrió con la cancha en Cuenca Norte. Solamente fue reconocida en una entrevista como un espacio de reunión, pero de acuerdo con la interlocutora, tal denominación no es adecuada porque los pobladores evitan visitarla para rehuir a consumidores de drogas que han cambiado su uso: "… yo digo la cancha que ya no se usa, era para jugar sino que ya llegan los vagos a fumar y, y a veces, diay, van pasando ahí la gente lo, y los asaltan" (Inés, comunicación personal, 2022).

Igualmente, una residente habló de las aceras cuando recordó que, asesorados por misioneros que llegaron a evangelizar en las Cuencas, los vecinos se unieron para construirlas. Empero, en su intervención también confesó que cuando los consejeros se apartaron no fue posible mantener los corredores, esta circunstancia revela la falta de autoeficiencia y gestión entre los

pobladores para dar continuidad a proyectos para fortalecer la vida comunitaria. En su declaración se aprecia que el deterioro de las aceras es coherente con el desgaste en las reciprocidades comunales: "… que fuéramos unidos todos, a mi parecer ¿verdad? que, para que mejoráramos un poquito la, lo que son los corredorcitos, todos están todos malitos, ¿verdad? ves, pero aquí en la comunidad, no somos unidos" (Sara, comunicación personal, 2022).

La inhabilitación de sitios para el encuentro explica las razones por las cuales cuatro de las personas colaboradoras afirmaron no tener espacios públicos en los asentamientos y dos coincidieron en identificarlos fuera de la comunidad, en los parques cercanos de Guararí. Por otra parte, entre quienes sí los reconocieron, hubo dos que señalaron las esquinas de sus callejuelas; otras, individualmente, apuntaron a la acera y a la cancha, mientras que una afirmó no visitar espacios públicos del lugar y tampoco mostró interés en citar alguno.

Las esquinas fueron precisadas como espacios de recreación infantil, principalmente. Pese a que una persona entrevistada expresó sentirse segura por la posibilidad que tiene de vigilar a sus hijos cuando juegan en los recodos de los callejones, otra indicó que son inadecuados para el entretenimiento de los niños por lo reducido del espacio, esto provoca conflictos entre los vecinos, según se percibe en su aseveración:

> Es que, digamos no es el espacio para que ellos jueguen, ellos necesitan más espacio ahí viven pegándole a las paredes, a las latas, y ahí está uno en un pleito con los pobres niños, pero es el único espacio o que los papás no le dedican el tiempo para llevarlos al *play,* que porque están trabajando o así. (Rosa, comunicación personal, 2022).

En los recorridos efectuados por los asentamientos se corroboraron las características citadas y el uso que hacen de las esquinas como espacio de recreación. Se aprecian condiciones perjudiciales para el empleo descrito, tanto para la población infantil como para la adulta. Superficies limitadas, infraestructura inadecuada y ausencia de equipamiento conducen a inferir

que es la protección de los niños la única razón por la cual estos sitios se ocupan con fines recreativos (véase figura 58).

Figura 58

Espacios públicos reconocidos en Cuenca Norte y Cuenca Sur

Figura a) Recodo en Cuenca Sur.



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/2/2020.

Figura b) Esquina de juego de pelota.

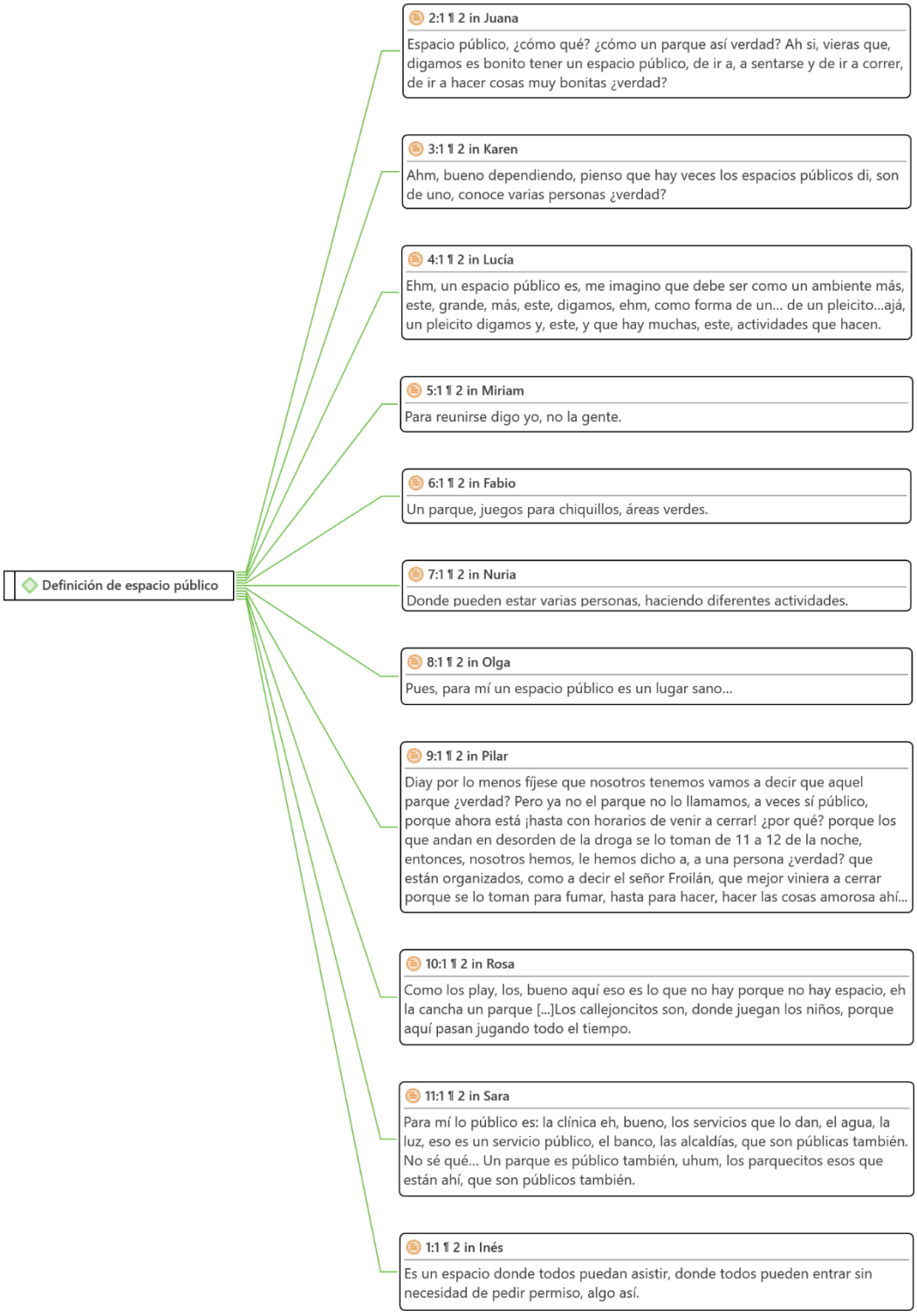


Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/3/2023.

Las declaraciones generalizadas sobre la ausencia de espacios públicos en los asentamientos están asociadas a la noción del término que tienen las personas colaboradoras. Al preguntarles por la definición, todos indicaron un rasgo relacionado con su capacidad para reunir a las personas e incluso, de forma expresa, seis personas entrevistadas lo asemejaron con un parque, sitio que extrañan en su entorno, pero que visitan en localidades aledañas. En las narraciones de las personas entrevistadas, se observa que para la mayoría los espacios públicos significan lugares de esparcimiento seguros, por tanto, proyectan una necesidad latente de socializar en entornos que no comprometan la integridad física de los usuarios (véase figura 59).

Figura 59

Definición de espacio público por personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur

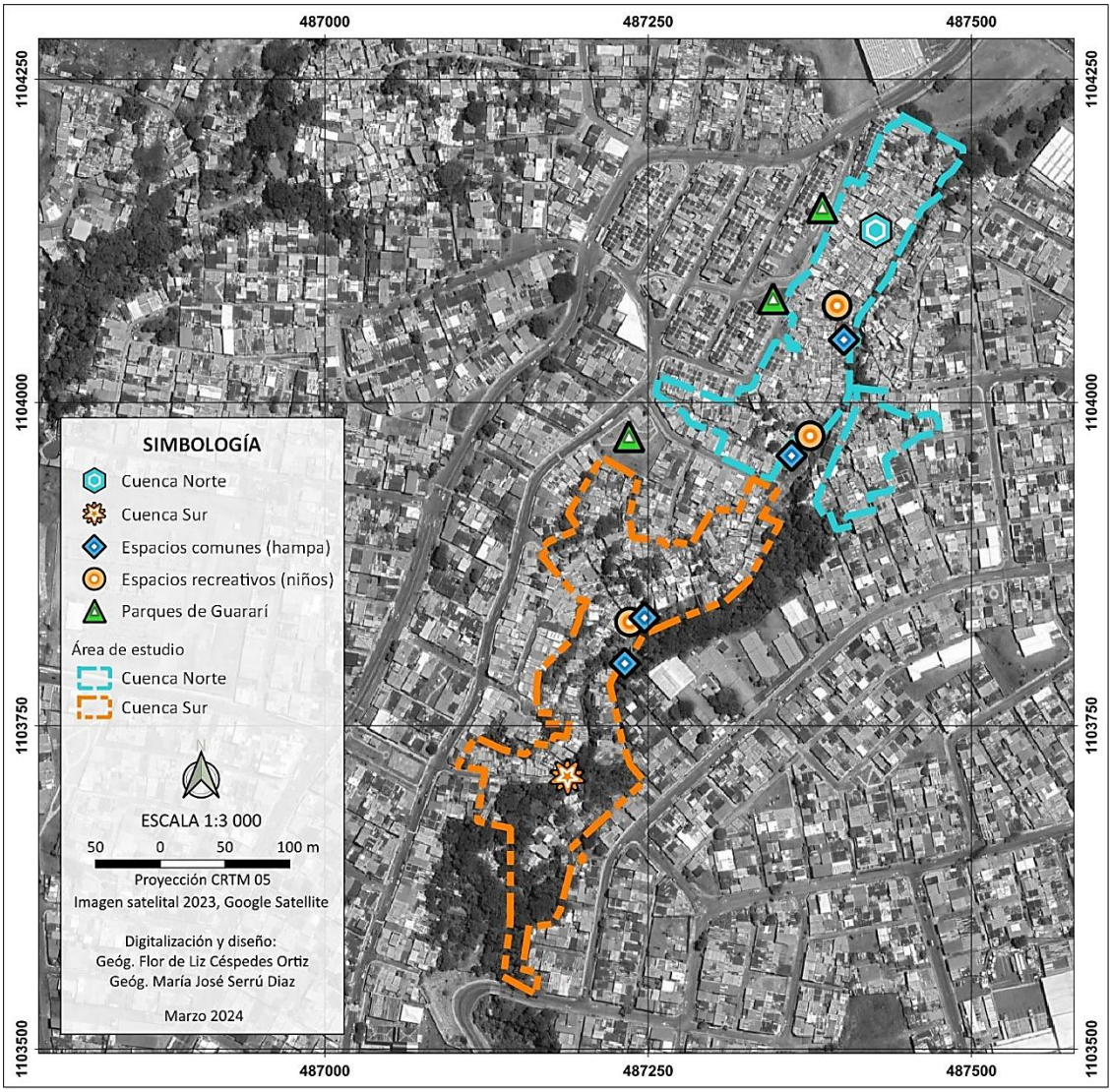


Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Cuenca Norte y Cuenca Sur.

Del mismo modo, en los relatos se nota que, debido a su hacinamiento habitacional, la noción de espacio público está vinculada a actividades casi imposibles de ejecutar en los asentamientos. En la autogestión de los conjuntos han predominado, como criterios de configuración, la construcción de casas y la disposición de las aceras para la circulación peatonal, de allí que no han existido lugares predeterminados para la socialización. Por ende, acciones mencionadas en las citas como correr, conocer y agrupar, o las que están intrínsecamente asociadas a un parque como jugar o conversar, revelan la producción de un significado a partir de experiencias vividas fuera de la zona (véase figura 60).

Figura 60

Ubicación de espacios públicos en Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Google Earth (Google Earth, 2023c).

En síntesis, la interacción social de los pobladores de Cuenca Norte y Cuenca Sur sucede en intersticios del vecindario o fuera de su perímetro, circunstancias que inhiben las relaciones entre ellos o empobrece las existentes. El control del hampa sobre inmuebles comunales, vías e intersecciones peatonales provoca una privatización de ámbitos públicos que, sumada a la precariedad de sus condiciones físicas, limita la sociabilidad o expulsa hacia otros contornos a los habitantes que desean sostener una vida social. Así, el temor a la inseguridad y la acción

intimidatoria del hampa provocan un desarraigo hacia el territorio, menoscabando la apropiación de los espacios públicos y la participación de vecinos en procesos comunitarios.

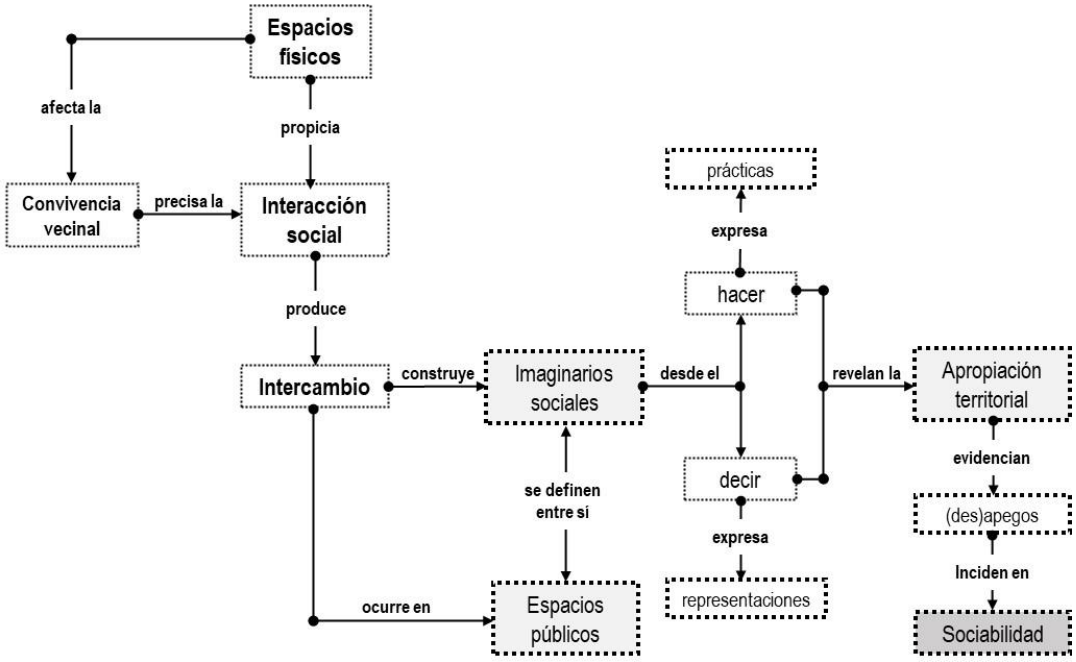
3.7. Vecinos y visiones en la instauración de imaginarios sociales

Con el objetivo de conocer los imaginarios sociales en torno al espacio público y su relación con las prácticas de sociabilidad de los fraccionamientos, se ha elaborado un esquema conceptual el cual articula nociones necesarias para facilitar la comprensión y la interconexión de las afirmaciones aportadas por las personas colaboradoras. Para cada asentamiento, se elaboró un cuadro resumen que sintetiza la información obtenida a partir de testimonios y observaciones no participantes atinentes. Este cuadro permite identificar los elementos que influyen en la instauración de los imaginarios sociales.

Los imaginarios sociales resultan del proceso histórico que conforma a una comunidad. Los espacios públicos favorecen su producción y difusión porque son lugares de interacción social donde, quienes los frecuentan, mediante el diálogo, intercambian imágenes y significaciones que les permite comprender su presencia y realidad. Esas, a la vez, rigen su praxis y derivan en formas de apropiación que revelan el apego o desapego socioterritorial, particularidad que influye en la sociabilidad de los residentes (véase figura 61).

Figura 61

Relación entre los imaginarios sociales y el espacio público



Nota. Elaboración propia a partir de referentes teóricos empleados en la investigación.

Un aspecto relevante de agregar es la correspondencia entre el espacio físico y la convivencia vecinal. Las lógicas que prevalecieron en la construcción de los asentamientos han generado experiencias particulares que permean el aprecio por el lugar, como se expresa en los atributos brindados por las personas colaboradoras del estudio. A partir de esas experiencias particulares, también se moldean los imaginarios sociales sobre los espacios físicos y estos, a su vez, influyen en cómo las personas perciben y valoran su entorno.

Los imaginarios sociales en la Urbanización Miraflores están relacionados con la conceptualización del espacio público, como un sitio de reunión, cuyo valor yace en los beneficios que ofrece a los residentes. Su definición procede de la interacción entre los pobladores fundadores quienes, para mejorar las condiciones del asentamiento, se asociaron en proyectos comunitarios y forjaron experiencias de gozo mutuo que han establecido una colectividad integrada, otro

imaginario social clarificado. Por este motivo, los moradores se conciben como un grupo cohesionado, pero que, últimamente, está amenazado por las actitudes de personas foráneas que han arribado como arrendatarios (véase tabla 31).

Tabla 31

Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en la Urbanización Miraflores

Espacio físico	Convivencia vecinal	Características Interacción social	Atributos del lugar	Prácticas en espacio público	Definición del espacio público*
▪ **Abierto al entorno** ▪ **Composición interna centralizada**	▪ Transición de cohesión a desunión	S/Viejos vecinos ▪ Respetuosa ▪ Cooperativa ▪ Cordial ▪ Proximidad ▪ Personalización S/Nuevos vecinos ▪ Distante ▪ Apática ▪ Peligrosa	▪ Tranquilo ▪ Cómodo ▪ Familiar ▪ Afable	▪ Celebraciones ▪ Convivios vecinales ▪ Torneos deportivos ▪ Juegos infantiles ▪ Asambleas de grupos organizados ▪ Consumo de licor y drogas	▪ Área compartida ▪ Congregación ▪ Esparcimiento ▪ Bienestar comunitario * *Definición dada como respuesta a la pregunta: ¿Qué es para usted un espacio público?*
Apropiación territorial **Apegos forjados por:** ▪ Camaradería instituida desde la lucha por obtener servicios básicos y esenciales de la comunidad. ▪ Tradición de servicio de algunos vecinos que crecieron en la urbanización y han ejercido una participación comunitaria. El apego se interpretó en manifestaciones de las personas colaboradoras sobre las cualidades humanas que han fomentado la socialización, la confianza y el afecto entre vecinos. Entre los términos que usaron para referirse a los residentes están: amables, cooperadores, caritativos, educados y buenos. **Desapegos forjados por:** ▪ Residencia temporal de vecinos (arrendatarios) que no son oriundos del fraccionamiento. ▪ Presencia de foráneos que consumen o comercializan drogas y alteran el orden de la comunidad. El desapego se interpretó en prácticas de visitantes en espacios públicos que molestan a los residentes y deterioran la calidad de vida comunitaria. Algunas de las expresiones de las personas colaboradoras fueron: “andan en drogas”, “venían a consumir drogas, licor y poner música” o “vienen a pedir [dinero]”					
Sociabilidad ▪ Tradicional: basada en el intercambio de favores. Ocurre en casas, parque, pulpería, alamedas, salón comunal e iglesia. ▪ Nueva: basada en el gozo personal. Ocurre en alamedas, parque y aceras.					
Imaginario social ▪ La Urbanización Miraflores es una comunidad cohesionada y organizada. ▪ La presencia de foráneos (nuevos vecinos) amenaza con modificar su tejido social. ▪ El espacio público es un espacio de interlocución, compartido con los vecinos y tiene distintas escalas (privado-público).					

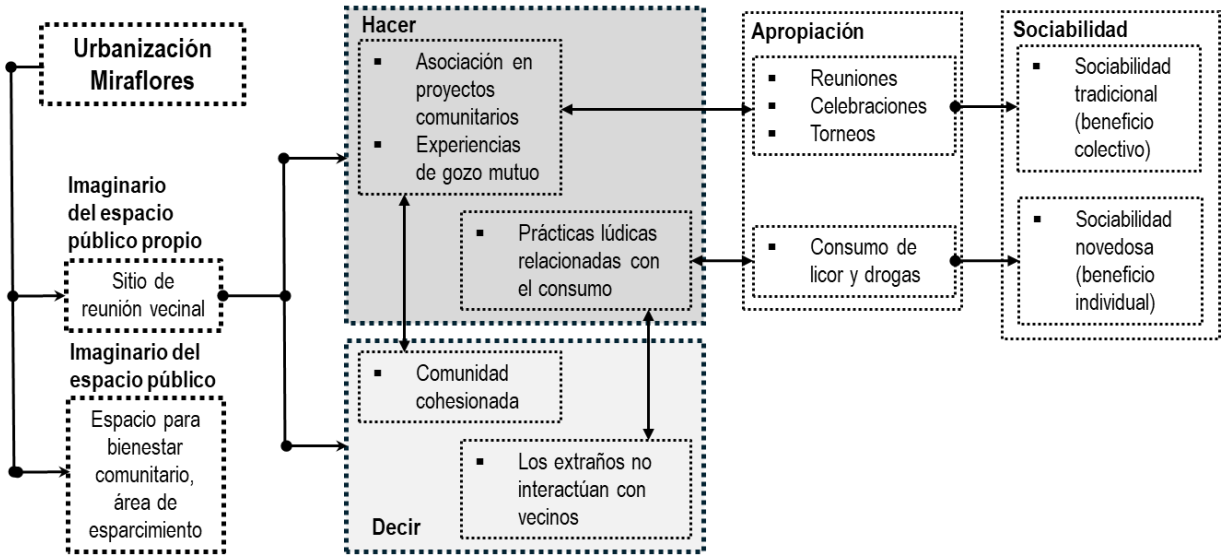
Nota. Elaboración propia.

Aun cuando los extraños no interactúan directamente con los vecinos, sus patrones de comportamiento están cambiando la connotación del espacio público e instaurando una nueva imagen de comunidad. Sus recientes apropiaciones de los espacios públicos tienden a excluir a quienes no están habituados al consumo constante de bienes y servicios, por tanto, la imagen de la comunidad proyectada se asocia a prácticas lúdicas comunes con otras poblaciones urbanas,

divergencia que trastoca los atributos asignados al sitio. Por consiguiente, se advierte la coexistencia de dos formas de sociabilidad: una tradicional, cimentada en el intercambio de favores para el provecho general, la comunidad, y una novedosa carente de arraigos basada en gozo personal, el individuo (véase figura 62).

Figura 62

Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad de la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia.

La sociabilidad tradicional ha instaurado afectos y hábitos que suscriben un sentido de pertenencia, en tanto que la sociabilidad novedosa introduce modelos de socialización los cuales, por su eventualidad, tienden a debilitar los vínculos vecinales. Por ende, se colige que la Urbanización Miraflores está enfrentando un proceso de transformación de sus valores y costumbres que deparará un nuevo orden simbólico. Empero, contrario a esta diferencia se constata que en ambos casos la configuración del espacio físico del sitio aún contribuye a congregar a los vecinos mediante los senderos peatonales (las alamedas), la habilitación de usos de suelo mixtos y la ubicación centralizada de un nodo de servicios esenciales que ha ofrecido, integralmente, bienestar a sus habitantes.

En síntesis, el imaginario social del espacio público en este conjunto habitacional se reformula como consecuencia de las distintas maneras de apropiación efectuadas por sus residentes y visitantes. Estos conforman una población dinámica que habita en una jurisdicción conurbada donde el mercado ha obtenido provecho de la infraestructura pública construida y, a través del sector privado, ha intervenido en la gestión del uso del suelo para fomentar la rentabilidad de inversiones inmobiliarias. Inmersos en este entorno, estas personas participan de un proceso creativo por medio del cual implantan nuevos sentidos para comprender su realidad.

En el Condominio Interamericana los imaginarios sociales refieren a dos ideas entrelazadas: el valor ornamental aportado por las áreas comunes al paisaje del fraccionamiento, porque se considera que sus condiciones no promueven la integración vecinal; y la conformación, en consecuencia, de una comunidad desunida. Tales constructos provienen de una lógica comercial que considera la propiedad como una mercancía, la homogeneización del uso del suelo (residencial), así como una configuración que prioriza la circulación vehicular y relega a las áreas comunes a locaciones perimetrales con usos específicos; particularidades que minimizan la interacción entre vecinos y circunscribe la sociabilidad a encuentros ocasionales en los parques (véase tabla 32).

Tabla 32

Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en el Condominio Interamericana

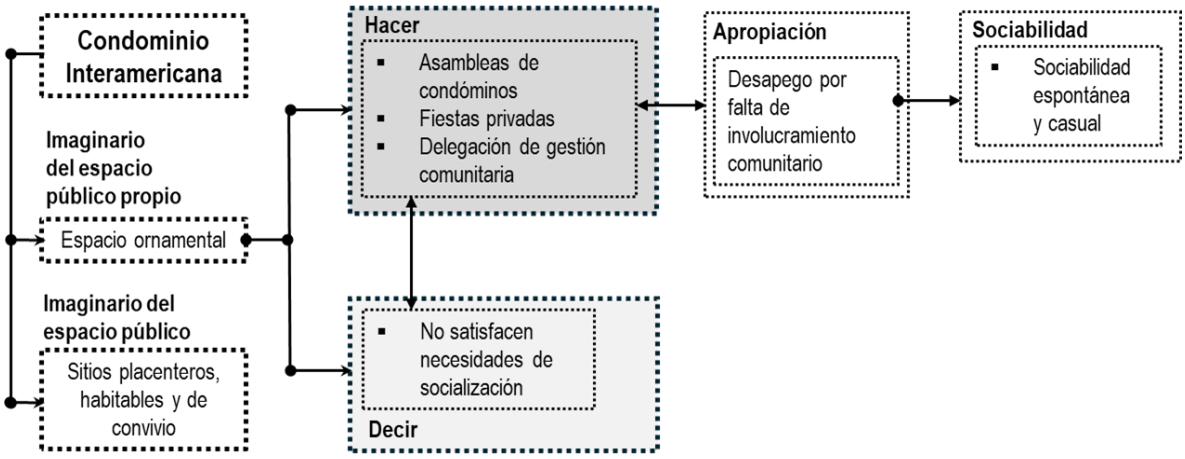
Espacio físico	Convivencia vecinal	Características interacción social	Atributos del lugar	Prácticas en áreas comunes	Definición del espacio público*
▪ **Cerrado al entorno** ▪ **Composición interna dispersa**	▪ Mediada por la persona administradora del condominio	▪ Armoniosa ▪ Conflictiva ▪ Distante ▪ Poca	▪ Seguro ▪ Céntrico ▪ Cómodo por sus amenidades ▪ Equipado con infraestructura ▪ Exclusivo ▪ Privado	▪ Asambleas de condóminos ▪ Fiestas privadas	▪ Socialización ▪ Convivencia ▪ Espacio estatal ▪ Lúdico (relajación) ▪ Responsabilidad de otro * *Definición dada como respuesta a la pregunta: ¿Qué es para usted un espacio público?*
Apropiación territorial **Desapegos forjados por:** ▪ Concesión de la gestión del condominio a un foráneo. ▪ Alquiler de viviendas que promueven la rotación de residentes. Los desapegos se interpretaron en declaraciones de las personas colaboradoras que muestran poca participación comunitaria o ausencia de residentes en el lugar tales como: “este chico [el administrador] ni siquiera, ni siquiera uno lo ve, no se ve. hay mucha despreocupación, se ve como un abandono”, “la gente no, no se interesa o ya o tienen casa acá, ya no viven aquí, entonces alquila la casa o, o pasan mucho tiempo en el extranjero”.					
Sociabilidad ▪ Espontánea: sucede muy ocasionalmente en los parques**.**					
Imaginario social ▪ El espacio público (área común) es ornamental, no satisface necesidades de socialización vecinal. ▪ El Condominio Interamericana es una comunidad desunida.					

Nota. Elaboración propia.

Debido a lo anterior, se deduce que las áreas comunes no son concebidas como espacios públicos por los residentes, pues no se usan para tal fin, por eso, allí, la interlocución es poca. Los encuentros en estos espacios suelen ser con familiares o amigos de los condóminos quienes, en su mayoría, no residen en el lugar. Esta circunstancia refuerza un desapego hacia el vecindario, el cual se intensifica cuando se le concede la gestión integral del fraccionamiento a la figura del administrador, quien resuelve situaciones cotidianas de convivencia mediante la aplicación de un reglamento, sin la participación de los vecinos (véase figura 63).

Figura 63

Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad del Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia.

En este sentido, la visión comercial y el discurso publicitario declarado con la intención de organizar una comunidad privada y que permearon el espacio concebido, en realidad, ha instituido un individualismo. Este nació del aislamiento del condominio con respecto a su entorno y, posteriormente, se materializó en la regulación de prácticas que, en otros proyectos habitacionales, promueven la negociación entre los vecinos o propician su integración, lo cual explica por qué la sociabilidad es escasa.

Por otra parte, conviene destacar que las personas entrevistadas elaboraron una noción de los espacios públicos desde la observación que, en otras comunidades, efectuaron sobre sitios de confluencia porque admiten usos espontáneos y diversos. Estas personas los describieron como sitios placenteros, habitables, donde es posible concretar el nexo comunitario y satisfacer necesidades de afiliación. Por consiguiente, se deduce que los espacios públicos imaginados tienen una connotación flexible y multifacética que les faculta cubrir carencias sociales de los individuos.

De este modo, se afirma que el imaginario social de los espacios públicos en el condominio se ha construido desde el reconocimiento de la rigidez en las formas de apropiación de sus zonas

compartidas. Estas impiden el acercamiento entre personas con puntos de vista heterogéneos, condición afianzada también por la morfología del asentamiento. Esta condición trae como resultado la contención de reciprocidades que conduzcan a reflexionar sobre otros posibles modos de organización vecinal con los cuales, se revierta el desapego de los habitantes y se fragüe una comunidad más afable y solidaria.

Las personas entrevistadas de Cuenca Norte y Cuenca Sur expusieron imaginarios sociales que proyectan su comunidad como una despojada de zonas seguras para el encuentro, además de desintegrada a causa del deterioro de la infraestructura pública y la presencia de conflictos en las áreas comunes de los asentamientos. Estas ideas son coherentes con la predisposición de los moradores a relacionarse en ámbitos privados o en parques cercanos, porque los perciben como áreas de reunión, lúdicas y protegidas, que están ausentes en su entorno. Así, las reciprocidades acontecen fuera de los barrios y se genera una desapropiación vecinal de los espacios públicos que es aprovechada por el hampa para su beneficio (véase tabla 33).

Tabla 33

Elementos constitutivos de los imaginarios sociales en Cuenca Norte y Cuenca Sur

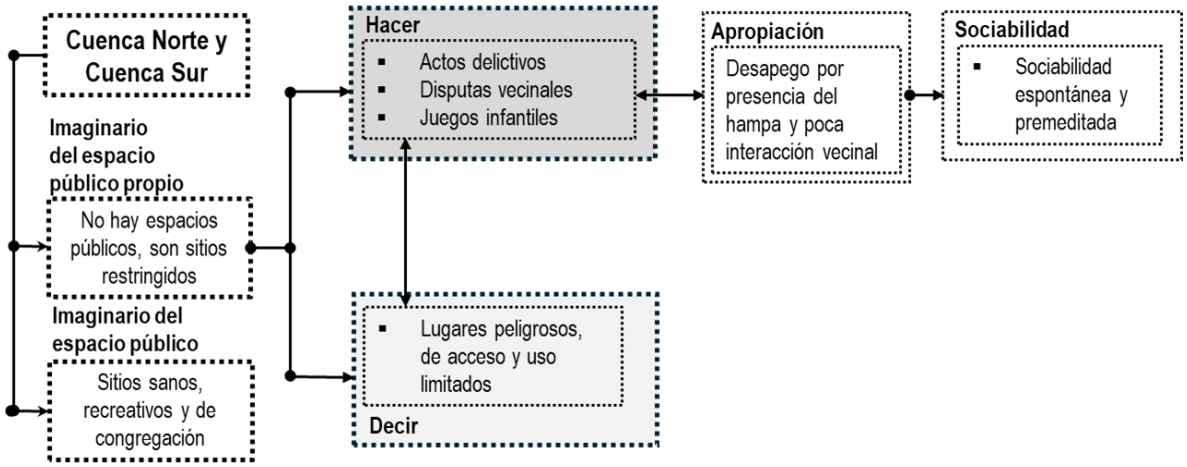
Espacio físico	Convivencia vecinal	Características Interacción social	Atributos del lugar	Prácticas en espacio público	Definición del espacio público*
▪ **Abierto al entorno** ▪ **Composición interna irregular y densa**	▪ Expuesta al hampa y permeada por el temor ▪ Basada en grupos familiares	▪ Hay propensión al individualismo ▪ Distante ▪ Conflictiva ▪ Hay desconfianza ▪ Sana	▪ Permite la autogestión habitacional ▪ Inseguro ▪ Vulnerable ▪ No habitable ▪ Peligroso ▪ Adverso ▪ Intranquilo	▪ Consumo de drogas ▪ Trasiego de drogas ▪ Disputas entre vecinos ▪ Asaltos ▪ Juegos infantiles	▪ Congregación ▪ Sanos ▪ Esparcimiento ▪ Seguros * *Definición dada como respuesta a la pregunta: ¿Qué es para usted un espacio público?*
Apropiación territorial **Desapegos forjados por:** ▪ Rotación de residentes. ▪ Falta de interacción entre vecinos. ▪ Malas condiciones de infraestructura. ▪ Presencia de delincuentes en los espacios comunitarios. Los desapegos se perciben en declaraciones de las personas colaboradoras relacionadas con las condiciones de habitabilidad del fraccionamiento y a la cohesión vecinal. Algunas aseveraciones son: “van pasando ahí la gente lo, y las asaltan” o “ellos venían y ayudan y todo, pero desde que se fueron ellos, yo ya sentí que ya todos se desaparecían”.					
Sociabilidad ▪ Espontánea: en aceras y esquinas. ▪ Premeditada: no se observa en los asentamientos, pero si ocurre en hogares, parques, templos e iglesias de comunidades aledañas.					
Imaginario social ▪ En la comunidad prevalece el individualismo. ▪ En Cuenca Norte y Cuenca Sur no hay espacios públicos.					

Nota. Elaboración propia.

Delincuentes dominan los espacios públicos y confinan simbólicamente su uso, razón por la que se distingue una privatización de hecho sobre estos sitios que aleja a los vecinos y debilita las redes comunitarias. De este modo, una limitada interacción social y el vínculo del miedo con el espacio común socavan la convivencia, por tanto, los pobladores desarrollan la sociabilidad con sus familiares o personas de otros sitios. En virtud de esta situación, hay un desconocimiento del vecino de quien, además, se desconfía y trata con recelo, actitudes que explican el imaginario existente en los habitantes de los asentamientos, la predisposición de anteponer el interés particular sobre el colectivo, de allí que se establezca el individualismo como un rasgo que les caracteriza (véase figura 64).

Figura 64

Efecto de los imaginarios sociales en la sociabilidad de Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia.

Los efectos de las situaciones anteriormente señaladas también resultan de la morfología de las localidades, así como del estado de sus obras públicas. Cuenca Norte y Cuenca Sur son parte de una red urbana, densa e irregular, que no da cabida a suficientes lugares para la interlocución; deficiencia a la cual se agrega la construcción improvisada de instalaciones cuya disposición y desgaste pone en riesgo la integridad de los residentes. Desde este enfoque, se nota que las condiciones arquitectónicas del conjunto desmejoran su habitabilidad y, con ello, contribuyen a elaborar una imagen de la comunidad frágil, acorde con los atributos señalados en las entrevistas.

En estas poblaciones, los imaginarios sociales de los espacios públicos tienen dos acepciones. Desde la perspectiva de las prácticas cotidianas, se les considera como puntos restringidos que representan un riesgo e instituyen una colectividad atemorizada con una nula participación en la gestión comunal. Sin embargo, desde la experiencia en parques cercanos, los espacios públicos se conciben como sitios sanos y seguros; son lugares idóneos para socializar y construir vínculos duraderos que contribuyen a revertir el desafecto hacia la vecindad.

Se concluye que los imaginarios sociales de los espacios públicos son el resultado de dinámicas urbanas las cuales redefinen su territorialidad. A pesar de contar con orígenes distintos que explican su existencia, los fraccionamientos en estudio son parte de una ciudad que crece en tamaño, densidad demográfica y complejidad, por ello están expuestos a fuerzas exógenas y endógenas las cuales establecen nuevas formas de apropiación y dominio simbólico. El resultado de su interacción se observa en una tendencia a modificar los nexos entre residentes debido a la instauración de nuevas reciprocidades que restringen, con diferente intensidad, la sociabilidad entre ellos.

Las prácticas que limitan la sociabilidad impiden la aprehensión compartida del entorno y de los desafíos que plantea su constante transformación, con lo cual se inhibe la participación conjunta de los vecinos en acciones para favorecer el desarrollo de sus comunidades y fomentar el arraigo hacia estas. Los espacios públicos han empezado a imaginar a partir de experiencias particulares. Esto revela una prevalencia de la satisfacción por el beneficio personal sobre el provecho general, de modo tal que su papel como lugar del encuentro colectivo, casual o premeditado, se torna estéril, lo cual sitúa y afianza un modelo urbano fragmentado.

A modo de cierre

En este capítulo se exploró la relación entre los espacios públicos y los imaginarios. Dentro de un contexto que aborda la sociabilidad vecinal y con base en los hallazgos obtenidos de las entrevistas y de las observaciones de los espacios públicos en los distintos fraccionamientos, se observó que en los imaginarios sociales sobre el espacio público han influido factores históricos, culturales y sociales los cuales moldean las experiencias de los pobladores. Tales experiencias, también, dan forma a la percepción y uso de los lugares compartidos. Así, se crea un ciclo de interacción importante para fomentar la cohesión comunitaria.

Es relevante destacar que los espacios públicos no solo fueron interpretados como sitios físicos por las personas colaboradoras. Además, fueron concebidos como entornos que exponen las relaciones sociales y la identidad colectiva de los residentes. Mediante diversas narrativas, las personas entrevistadas describieron esos espacios como puntos de confluencia donde se experimenta el gusto de socializar y de satisfacer necesidades de afiliación y pertenencia. No obstante, algunos de esos puntos están marcados por su subutilización, otros por la desconfianza entre pobladores o por el deterioro de infraestructura. Estos inconvenientes llevan a los habitantes a percibir su potencial pérdida y a preferir interactuar en contextos privados o en lugares exteriores.

Por tanto, los imaginarios sociales pueden ser un vehículo para la integración o para la segregación. En los conjuntos habitacionales analizados, se ha evidenciado que un imaginario desfavorable hacia el espacio público puede dar como resultado un desapego hacia el territorio y entre los vecinos. De este modo se limitan las interacciones y se menoscaban las posibilidades de construir un tejido social esencial para el bienestar comunitario.

La morfología del asentamiento y las características de su diseño urbano, son elementos que intervienen en ese proceso. En algunas ocasiones, como en el Condominio Interamericana, las áreas comunes se diseñaron sin tomar en cuenta las prácticas sociales de los habitantes, esta omisión dificulta la sociabilidad. La rigidez en el uso de estos espacios promueve un aislamiento el cual minimiza las posibilidades de vinculación entre personas con diferentes visiones y experiencias de vida. Se contienen las reciprocidades necesarias para cohesionar la comunidad porque se reproduce la desconfianza y se fomenta el desinterés por el bien común.

Asimismo, se observó que la falta de espacios públicos seguros y habitables afecta negativamente la inclusión y el arraigo de los pobladores hacia su comunidad, particularidad presente en Cuenca Norte y Cuenca Sur. La relación entre el espacio público y los imaginarios sociales conforma un marco que define la disposición de los sujetos para participar en proyectos

comunitarios que beneficien a todos. Conforme los residentes empiezan a imaginar los espacios públicos con base en su experiencia particular, se tiende a priorizar los intereses personales sobre los comunes. Esta situación daña las redes sociales y las relaciones interpersonales, elementos fundamentales para desarrollar una vida comunitaria satisfactoria.

También, en la investigación se advirtió que la participación de los residentes en la toma de decisiones sobre el espacio público puede ser una estrategia clave para fomentar la cohesión y el arraigo. Los testimonios de las personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores revelaron cómo la colaboración entre vecinos en proyectos comunitarios mejoró las condiciones del fraccionamiento y coadyuvó a forjar nexos duraderos y significativos. De esta manera, los espacios públicos se convierten en palestras de la vida gregaria donde los habitantes comparten sus vivencias y conocimientos.

Por lo tanto, se concluye que la relación entre imaginarios sociales y espacio público es determinante en la construcción de la convivencia vecinal. Entre las narraciones de las personas participantes en este estudio, se identificaron actitudes que afectan la sociabilidad de los fraccionamientos como el recelo, el miedo y la aprehensión; así como la familiaridad y la confianza entre los vecinos. A través de la puesta en valor de los espacios públicos como lugares de encuentro y la promoción de una participación ciudadana, es posible cultivar comunidades más integradas y esforzadas por el bienestar colectivo, de modo tal que los imaginarios sociales se transformen en motores de cambio positivo.

CAPÍTULO IV

Prácticas cotidianas y cohesión en asentamientos

Los imaginarios sociales y las prácticas de sociabilidad están relacionadas. Se erigen como dos elementos de un binomio que se moldean mutuamente porque los primeros están incorporados en la subjetividad del sujeto y guían su accionar, mientras que el significado de las segundas surge de la reflexión hecha por la persona tras su cumplimiento. Tomando en consideración que en el Capítulo III se elucidaron imaginarios sociales en torno a los fraccionamientos de la investigación, a sus espacios públicos y a su impacto en la sociabilidad, corresponde en este analizar narraciones sobre los actos habituales de los habitantes para comprender cómo influyen en el tejido comunitario y en la cohesión de los vecinos.

Para alcanzar ese objetivo, se indaga cómo las prácticas cotidianas moldean la vida social en los asentamientos y qué aspectos les afectan. A partir del estudio cualitativo de narraciones de las personas colaboradoras, de imágenes extraídas de internet y de datos obtenidos durante las giras de campo, se busca establecer la relación entre actividades recurrentes, interacciones interpersonales y el entorno físico, de modo tal que se identifiquen patrones de comportamiento los cuales favorecen o dificultan la integración social. Por ende, este capítulo se divide principalmente en cuatro apartados:

- **Lo cotidiano como práctica social.** Se trata lo cotidiano como un ámbito de relaciones sociales donde se validan y se reproducen prácticas sociales. Estas prácticas construyen la realidad social mediante el discurrir de patrones de comportamiento que reflejan la temporalidad y la espacialidad de la vida cotidiana. Para estudiar las prácticas cotidianas en los fraccionamientos y entender su impacto en la vinculación de sus pobladores, se crea una matriz de codificación con dos categorías principales: cohesión y desigualdad. Estas se subdividen en subcategorías y

descriptores específicas que se usan para analizar las menciones en los testimonios e identificar las prácticas que fomentan o dificultan la integración comunitaria.

- **Las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores.** Se analiza la vinculación social en la Urbanización Miraflores y se destaca el efecto en la cohesión vecinal de las prácticas cotidianas de los residentes. A través de testimonios y ejemplos, se exploran los elementos claves que influyen en la interacción comunal del lugar, desde actividades recreativas hasta normas de convivencia. En general, se enfatiza la relevancia de la colaboración y el activismo comunitario como costumbres que han elaborado un tejido social fuerte.
- **Las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana.** Se aborda la relación entre habitantes del condominio que influye en la gestión comunitaria. En esta sobresale la nula intervención de vecinos en proyectos comunitarios y la presencia de una administración que desestimula la participación de los vecinos, esto genera una falta de cohesión social. Asimismo, a pesar de tener servicios básicos y una infraestructura adecuada, la percepción de un entorno desolado y la ausencia de relaciones sociales afectan la calidad de vida; por lo tanto, entre los residentes se manifiesta un aislamiento.
- **Las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur.** Se consideran las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur en las que resaltan las referencias al mal estado y uso restringido de la infraestructura urbana, como aceras y espacios recreativos. Además, se alude a la falta de planificación espacial y de seguridad, esto afecta negativamente la sociabilidad de los pobladores. Los relatos de las personas colaboradoras y las imágenes de los sitios exponen la necesidad de contar con espacios públicos apropiados para actividades lúdicas, lo cual evidencia la añoranza por mejores condiciones para el desarrollo de la vida comunitaria.

Igual que en los capítulos anteriores, se consultaron diversas fuentes de información, incluyendo fuentes secundarias, entrevistas, noticias y material fotográfico. En el primer apartado: *Lo cotidiano como práctica social* se definió un punto de partida teórico. Se emplearon contribuciones conceptuales de la antropología social y de los estudios urbanos para comprender lo cotidiano como práctica social en cada uno de los fraccionamientos. Para operacionalizar los conceptos se repasaron nociones incluidas en textos de antropología, arquitectura, urbanismo, administración y en reglamentos nacionales. En estos se identificaron los conceptos clave, se extrajeron y se organizaron en una matriz de codificación que define los descriptores de las subcategorías de análisis. En *Las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores,* el segundo apartado, con el propósito de identificar las prácticas sociales se estudiaron las entrevistas hechas a las personas colaboradoras (9) e información contenida en las páginas de Facebook de la Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, de la Filial Miraflores Virgen de la Asunción y de la Municipalidad de San Pablo. Además, se utilizaron las anotaciones hechas durante las visitas al sitio en agosto de 2022 y febrero de 2023.

Con el mismo objetivo, en apartado siguiente: *Las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana,* se consideraron los testimonios de las personas colaboradoras (2) junto con fotos de sitios en internet de la Municipalidad de San Pablo y de proveedores de servicios y empresas inmobiliarias como la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, Inmobiliaria Artavia y Bienes Online que han estado vinculadas comercialmente con los propietarios del fraccionamiento. Estas imágenes fueron publicadas entre 2019 y 2023. El apartado final, *Las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur,* reúne datos obtenidos de las interlocuciones de las personas entrevistadas (11) y de las giras hechas a los asentamientos en setiembre de 2022, diciembre de 2022 y marzo de 2023. Así mismo, se incorporaron insumos recogidos de la oenegé TECHO y del periódico digital *Heredia Hoy.*

Durante el procesamiento de los datos se estudiaron las transcripciones de 22 entrevistas hechas a las personas colaboradoras, según la matriz de codificación y a través del software de análisis de datos cualitativos *Atlas.ti*. Una vez codificados los testimonios, mediante ese programa, se extrajeron las citas por código (el descriptor) y se organizaron en tablas con dos columnas: participante y citas. Su extensión varió según la cantidad de filas determinadas por el número de personas que se refirieron al descriptor. Para cada asentamiento se construyó un cuadro resumen (véanse Anexos 4.1, 4.2 y 4.3) el cual registró por participante la cantidad de menciones para cada descriptor. El total de menciones por conjunto habitacional se contabilizó y se representó en diagramas radiales, en tanto que las expresiones más ilustrativas se incorporaron en mapas de red.

En cuanto a las imágenes, estas fueron revisadas y seleccionadas de acuerdo con las categorías de análisis de la matriz de codificación. Este proceso permitió identificar e ilustrar las secuelas de dinámicas o eventos específicos que han tenido una injerencia significativa en las prácticas cotidianas en las tres comunidades estudiadas.

4.1. Lo cotidiano como práctica social

La acción humana es parte de lo cotidiano, experiencia que es importarte definir porque contribuye a instaurar y reforzar imaginarios sociales. Como referencia se alude a los aportes teóricos de Rossana Reguillo y Alicia Lindón, quienes conciben lo cotidiano como un ámbito de relaciones sociales. Desde sus estudios en Antropología Social, Reguillo establece que esos vínculos son propios de un sistema específico de interacciones, legítimas y normales, que hacen posible su producción y reproducción (Reguillo, 2000, p. 78). Para que la validación de los vínculos ocurra, la autora sostiene que la comunicación debe ser una condición inicial, pues a través de las narraciones de los sujetos se elabora colectivamente una forma compartida de comprender e interpretar la acción (Reguillo, 2000, p. 81).

Lo cotidiano se expresa a través de los actos humanos resultantes de procesos intersubjetivos. En este intercambio, los significados construidos de manera colectiva se alojan en la subjetividad del individuo y gracias a ellos las prácticas adquieren sentido. Lindón (2012) lo explica desde un enfoque interdisciplinario el cual deviene de sus investigaciones en estudios urbanos. Asevera que las prácticas exponen acciones sociales, estas emergen en la vida cotidiana desde eventualidades que fluctúan entre la rutinización —entendida como la repetición de un acto— y la innovación —comprendida como la ocurrencia de un nuevo acto que subvierte significaciones— de manera de que se evidencia, en ambos casos, la capacidad del ser humano de actuar con certeza pero sin rechazar la contingencia de incorporar nuevas posibilidades de entender la realidad por intermediación de la praxis (Lindón, 2012, p. 74).

En consecuencia, lo cotidiano está relacionado con la temporalidad, cualidad que apunta hacia el discurrir, repetitivo o emergente, de las obras. Estas conforman "secuencias de haceres" cuyo estudio permite descifrar los significados presentes en los acontecimientos y comprender cómo las personas construyen la realidad social (Lindón, 2000, p. 198). Observar la temporalidad de lo cotidiano con el propósito de discernir su trayectoria, permite identificar las variaciones en los patrones de comportamiento de los miembros de una comunidad y sus respectivos marcos de referencia[24]. Por este motivo, con una perspectiva historiográfica, se aprehende y recorre la vida cotidiana asociada a las estructuras sociales que la engendra (Reguillo, 2000, p. 78).

Por otra parte, al estar asociado a una acción social, lo cotidiano requiere de una espacialidad como otra condición para su existencia. La espacialidad se conceptualiza como la cualidad inherente a un ámbito relacional, que genera un carácter situado a partir de las

[24] El marco de referencia primario es un concepto que desarrolló Erving Goffman para referirse a dispositivos cognitivos mediante los cuales las personas reconocen e interpretan un acontecimiento sin, necesariamente, tener consciencia sobre cómo articulan su significado (2006, p. 23).

interacciones que una persona desarrolla en un espacio físico determinado. Con base en esta premisa, lo situado se manifiesta como un conocimiento el cual se desprende de las reciprocidades propias del contexto donde el individuo establece anclajes para mantener su reproducción social (Lindón, 2000, p. 188). Estos anclajes, entendidos como lugares o puntos de referencia que tienen un significado especial para los individuos y con los cuales se identifica, se inscriben en un entramado simbólico que ordena, entre varios asuntos, la socialidad de lo cotidiano (Lindón, 2000, p. 190).

Por las relaciones que admite lo cotidiano en su condición de escenario de intersubjetividad, devenir y asociación, el sujeto se concibe actuando. Ejecuta actividades que, al ser reconocidas por otros con quienes coexiste, adquieren una connotación común que alude al espacio vivido, esta dimensión contiene el conjunto de imaginarios que dirige su comportamiento. Por esta razón y por el nexo establecido por el individuo con la colectividad mediante el hacer, en este apartado se analizan las prácticas cotidianas entendidas como el conjunto de maniobras aceptadas e interpretadas por la existencia de un acervo cognitivo socialmente compartido (Reguillo, 2000, p. 81).

Dadas las características de cada uno de los conjuntos habitacionales expuestas en el Capítulo III, se aprecia que las prácticas cotidianas en esos lugares son diferentes. Son configuradas por las disparidades entre sus entornos sociales, por la accesibilidad a los fraccionamientos y por los usos de sus espacios públicos. Tales particularidades influyen en la capacidad de los individuos para integrarse y generar un sentido de comunidad, motivo por el cual se sostiene que la desigualdad influye en la cohesión social al afectar la forma en la cual los habitantes interactúan y se relacionan o no entre sí.

Barreras físicas y sociales afectan la vinculación entre los vecinos, su comunidad y poblaciones aledañas. Las restricciones de ingreso a los conjuntos habitacionales o las limitaciones

en el aprovechamiento de los espacios públicos generan un aislamiento en sus residentes que impide construir redes de apoyo fundamentales para resolver conflictos. Sin estos vínculos solidarios, las personas en condiciones socioeconómicas desfavorables están más expuestas a padecer por la falta de servicios básicos, de representación política y su exposición a riesgos ambientales; manteniendo una condición de desventaja social. Así mismo, cuando se obstaculiza el involucramiento de los individuos en actividades comunitarias, se debilita el tejido social porque las relaciones interpersonales al disminuir socavan el nivel de integración y de unidad existente entre los miembros del fraccionamiento.

De acuerdo con esta perspectiva se ha formulado una matriz de codificación en la que figuran como categorías principales de análisis la desigualdad y la cohesión. Cada una de estas categorías se han desglosado en subcategorías que permiten examinar componentes específicos de la vida cotidiana en los fraccionamientos como arreglos vecinales, nexos con los territorios, condiciones de habitabilidad y modos de inclusión o exclusión. Aun cuando en este apartado se exponen referencias teóricas que guían la interpretación de la información, los conceptos clave se integran en un sistema de categorización para mostrar sus correlaciones.

El sistema de categorización es útil para interpretar las prácticas cotidianas expresadas en la tercera parte de la entrevista que atiende este tema de manera concreta. El análisis se efectuó a partir de la codificación de los testimonios con base en 12 descriptores de las subcategorías que componen las categorías cohesión y desigualdad. El concepto de cohesión alude tanto a mecanismos institucionales de inclusión social (leyes, políticas, programas y proyectos) como al nivel de compenetración de los miembros de una comunidad, fundamentada en valoraciones y comportamientos (CEPAL, 2007, p.13). Para el presente estudio se elige este enfoque por su énfasis en las reciprocidades humanas, eje fundamental del sentido de pertenencia.

Dicho sentimiento es importante para unificar a una colectividad por intermediación de afinidades, representaciones y emociones compartidas. Estas cualidades se manifiestan en las formas de coexistencia entre grupos de individuos —no siempre armoniosas— y en circunstancias donde distintas personas se reúnen en un lugar motivadas por un interés común, que se designan como convivencia y convergencia respectivamente.

Por otro lado, teóricamente la desigualdad se entiende como la disparidad de oportunidades reales que tienen las personas para alcanzar el bienestar. Esta perspectiva incluye factores como el contexto sociohistórico, las competencias psicosociales, así como los recursos materiales y patrimoniales de los individuos. En conjunto, estos elementos determinan su capacidad para disfrutar productos y servicios esenciales para vivir una existencia digna.

En esta investigación, la desigualdad se comprende según las oportunidades que tiene el individuo de residir en un fraccionamiento habitable, al cual accede según su poder adquisitivo (Martin et al., 2016, párr. 6). Desde esta visión, la desigualdad se observa en las condiciones de comodidad, seguridad y salud que ofrece un lugar —las cuales en conjunto conforman la habitabilidad—, además, en la posibilidad de las personas para interactuar y desplazarse entre y dentro de los fraccionamientos libremente, actos que se han reunido bajo la subcategoría de accesibilidad.

La cohesión y la desigualdad mantienen una relación en la cual una suscita a la otra. La calidad del espacio, así como los beneficios o perjuicios ofrecidos a sus usuarios, influye en su coexistencia porque limita o posibilita los actos de sociabilización del individuo según el tipo de servicios y sus atributos, además de la disponibilidad de infraestructura adecuada, en buen estado, presente en los conjuntos habitacionales. Por otra parte, conforme con la naturaleza del vínculo social establecido entre los vecinos y su interrelación, el espacio adquiere características físicas particulares que le concede un significado (véase tabla 34).

Tabla 34

Matriz de codificación para analizar las prácticas cotidianas

Categorías	Subcategorías	Descriptores	Definición
Cohesión	**Convivencia**	**Acuerdos**	Resolución compartida por las partes involucradas sobre un tema particular. Se caracteriza por ser el resultado de una decisión consensuada, no impuesta, y puede ser formal o informal. El acuerdo es formal es legalmente documentado, el acuerdo informal se basa en la confianza y el compromiso verbal.
		Formas de organización	Diferenciación de entidades sociales según las propiedades que las caracterizan. La diferenciación se basa en la categoría *función* de Talcott Parsons, quien definió cuatro tipos de organización: de producción, orientada a metas políticas, integrativa y para el mantenimiento de patrones.
		Actividades gregarias	Comportamiento humano que se caracteriza por la actuación colectiva de las personas en lugar de un ejercicio individual. Esta conducta se observa cuando los sujetos se sienten amenazados o buscan un objetivo común.
	Convergencia	**Administración del territorio barrial**	Acción de gestionar y cuidar un sitio donde se desarrollan actividades sociales, culturales, lúdicas y económicas, propias de una comunidad específica. El sitio es un activo, público o privado, y suele estar a cargo del Estado o grupos organizados de vecinos.
		Construcción del lugar	Construcción social que da como resultado la conformación de un espacio con características distintivas que lo convierten en un lugar identitario, relacional e histórico.
		Apropiación del lugar	Proceso mediante el cual una persona o un grupo de sujetos hacen propio un sitio específico. A este le confieren significados, valores y usos determinados que reflejan su cultura, identidad y necesidades.
Desigualdad	**Habitabilidad**	**Confort**	Condición que genera una sensación de bienestar en las personas según condiciones ambientales como la acústica, la humedad, la temperatura o la velocidad del aire. Este concepto incluye la capacidad de propiciar actividades y la satisfacción de expectativas y deseos de las personas.
		Servicios esenciales	Servicio público cuya interrupción o falta de prestación compromete la obtención de recursos básicos para la supervivencia o pone en riesgo la seguridad e integridad física de las personas o de una población.
		Servicios básicos	Servicio público que contribuyen al bienestar de las personas o de las comunidades. Entre ellos están los relacionados con actividades que son necesarias para garantizar una vida saludable y digna en el ámbito social, ambiental, educativo, cultural y de infraestructura.
		Normas de ordenamiento	Directrices oficiales que orientan la planificación del uso del suelo y revelan los intereses, conflictos y consensos que ocurren en un territorio. Estas normas están relacionadas con políticas públicas emanadas de gobiernos que procuran una gestión eficiente del territorio a su cargo.
	Accesibilidad	**Barreras**	Obstáculos o impedimentos que dificultan o imposibilitan la movilidad, el acceso a servicios y la interacción social de las

		personas. Pueden ser materiales cuando impiden la circulación o ingreso a espacios públicos o privados, o inmateriales cuando se restringe la participación de las personas en la vida social.
	Costumbres	Conjunto de prácticas habituales y compartidas por un grupo de personas. Estas prácticas no son obligatorias, pero se desarrollan regularmente y se aprenden mediante la observación e imitación de las formas de interactuar entre los miembros del grupo. Las costumbres limitan la accesibilidad cuando establecen normas o comportamientos que excluyen o dificultan la participación de sujetos o grupos en determinados espacios o actividades.

Nota. Elaboración propia con base en los textos de ONMIDIA Ltda (2010), Universidad de Champagnat (2020), CommonLit (s. f.), Rodríguez-Gutiérrez et al. (2020), Augè (2000), Vidal y Pol (2005), Coch y Serra (2008), Código de Trabajo (Reglamento al artículo 375 del Código de Trabajo, 2015), Contraloría General de la República (2023), Gudiño (2015), Ribes (2019) y UNIR (2021).

Con base en esta matriz de codificación se analizaron las entrevistas de las personas colaboradoras unidas por conjunto habitacional. Las transcripciones se leyeron y mediante *Atlas.ti* se etiquetaron en el texto los fragmentos relacionados con los descriptores de la matriz. Posteriormente, se reunieron en redes conforme a estas etiquetas y se sistematizaron en una tabla de codificación los datos obtenidos. Las referencias a cada descriptor se les denominó menciones y se contabilizaron para medir la frecuencia de su citación en los testimonios. Luego, las menciones se sumaron por subcategoría, se totalizaron en categorías y estas se compararon para distinguir cuáles fueron las más significativas para las personas colaboradoras.

Asimismo, las menciones se dividieron según su frecuencia en altas y bajas, clasificación que permitió dividir equitativamente los descriptores en dos grupos: los más y los menos referenciados (6 para cada uno). Las menciones de alta frecuencia son las que aparecen numerosas veces dentro del corpus de datos y muestran cuáles son las etiquetas predominantes, mientras que las menciones de baja frecuencia son las que aparecen pocas veces dentro del conjunto de datos en comparación con otras y evidencian las etiquetas menos comunes. La totalidad de todas las menciones de los descriptores se representaron en un gráfico radial para cada uno de los

fraccionamientos. En el análisis de los hallazgos se identificaron rutinas clasificadas en prácticas de integración y prácticas de segregación que afectan la sociabilidad.

4.2. Las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores

En la Urbanización Miraflores, mayoritariamente, las personas participantes se refirieron a la categoría desigualdad al mencionarla en 103 ocasiones. Sobrepasó en 48 a la categoría cohesión, la cual obtuvo 55 menciones y sus subcategorías accesibilidad y habitabilidad recibieron, respectivamente, 57 y 46 menciones. En conjunto, estas cifras demuestran que las intervenciones de las personas entrevistadas se enfocaron, principalmente, en calidades del territorio y experiencias vividas en él. Cabe destacar que, de las 103 menciones a la categoría desigualdad, 79 fueron realizadas por vecinos (3 personas) que vivieron un promedio de 24 años en el fraccionamiento y cuyas edades oscilaban entre los 33 y los 50 años. Las 24 menciones restantes fueron hechas por residentes (6 personas) que habitaron en promedio 28 años en la zona y tenían edades entre los 50 y los 86 años (véase tabla 35).

Tabla 35

Componentes de las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores

Categorías (# menciones)	Subcategorías (# menciones)	Descriptores (# menciones)	Hallazgos
Cohesión (55)	**Convivencia (30)**	**Acuerdos (16)**	▪ Hay 5 menciones que refieren al mantenimiento de buenas relaciones con los vecinos (acatamiento de normas, reciprocidad, privacidad). ▪ Hay 4 menciones que aluden a la resolución de conflictos entre las partes involucradas (diálogo, respeto, riñas). ▪ Hay 2 menciones sobre acuerdos de colaboración entre vecinos en proyectos comunitarios (roles en proyectos comunitarios). ▪ Hay 1 mención sobre la falta al convenio tácito de no molestar al vecino. ▪ Hay 1 mención de los siguientes pactos: o Compartir el cuido de niños. o Participar en festividades de fin de año. o Mantener una representación ante el gobierno local. o No tratar de adoctrinar religiosamente.
		Formas de organización (10)	▪ Hay 6 menciones acerca de formas de organización comunitaria (comités, roles entre vecinos, asociaciones). ▪ Hay 2 menciones sobre organización de eventos lúdicos (convivios, festividades). ▪ Hay 2 menciones sobre participación en eventos comunitarios que ameritaron planeación (campañas para recaudar fondos).
		Actividades gregarias (4)	▪ Hay 3 menciones sobre actos de solidaridad que procuran el bienestar de los vecinos (intercambio de favores). ▪ Hay 1 mención sobre la participación en proyectos de salud física y mental (coordinación con instituciones y organizaciones de actividades para la promoción de la salud).
	Convergencia (25)	**Administración del territorio barrial (5)**	▪ Hay 2 menciones sobre formas de administración del espacio barrial (vecinos organizados por alameda y en comités). ▪ Hay 1 mención que alude a: o Injerencia del Estado en la tutela de bienes comunales (Escuela de Miraflores). o Grupos organizados del vecindario (Asociación de Desarrollo). o Administración de instalaciones bienes comunales (Decisiones de la Asociación de Desarrollo sobre inversión en infraestructura comunal).
		Construcción del lugar (7)	▪ Hay 3 menciones sobre infraestructura urbana (instalaciones públicas, alamedas y Parque Lineal). ▪ Hay 2 menciones acerca de infraestructura comunal (Salón comunal y canchas). ▪ Hay 1 mención que refiere a: o Infraestructura educativa (salón de la Escuela de Miraflores). o Tipología habitacional (ciudadela).
		Apropiación del lugar (13)	▪ Hay 4 menciones sobre el uso de espacios públicos como lugares de socialización (núcleo comunal, aceras, alamedas, salón multiusos). ▪ Hay 2 menciones acerca de:

			○ Actividades lúdicas en espacios públicos (turnos, juegos infantiles, festividades). ○ Actividades de subsistencia (recolección de residuos y reciclaje por foráneos). ○ Actividades lúdicas en instalaciones educativas (presentaciones). ▪ Hay 1 mención que refiere a: ○ Actividades que reflejan organización comunal. ○ Actividades lúdicas en espacios aledaños al fraccionamiento (cafetales). ○ Actividades de trasiego de drogas.
Desigualdad (103)	**Habitabilidad (46)**	**Confort (16)**	▪ Hay 7 menciones que refieren a mejorar la infraestructura que aluden a las condiciones de espacios construidos (aumentar el equipamiento, remodelar el salón multiuso, mejorar condiciones de espacios para adultos mayores). ▪ Hay 4 menciones sobre la tranquilidad que aluden a la comodidad emocional (lugar sin problemas sociales, seguro). ▪ Hay 2 menciones acerca de las ventajas de la infraestructura. ▪ Hay 1 mención que refiere a: ○ Necesidad de arborizar. ○ Dimensiones insuficientes de aceras. ○ Falta de instalaciones en parques (quiosco).
		Servicios esenciales (4)	▪ Hay 2 menciones sobre: ○ Servicio de salud (campañas de vacunación, presencia de una Junta de Salud). ○ Servicios educativos (educación formal en la Escuela de Miraflores, educación informal en la Casita comunal).
		Servicios básicos (18)	▪ Hay 5 menciones que aluden a los espacios públicos (Parque Lineal, alamedas, salón multiuso, parquecito infantil). ▪ Hay 4 menciones referentes al mantenimiento de sendas urbanas (calles y aceras). ▪ Hay 4 menciones sobre los servicios de seguridad (comités de seguridad por alameda, grupos organizados contra el hampa). ▪ Hay 2 menciones acerca de servicios de cuido (Centro Diurno). ▪ Hay 1 mención que trata de: ○ Servicio de transporte. ○ Servicio recreativo. ○ Prestación de espacio comunal (salón multiuso).
		Normas de ordenamiento (8)	▪ Hay 3 menciones referentes a la articulación del fraccionamiento (ubicación). ▪ Hay 1 mención acerca de: ○ Embellecimiento del paisaje urbano del fraccionamiento. ○ Densificación de la población. ○ Uso mixto en el fraccionamiento. ○ Componente de la forma urbana (alameda). ○ Expansión limitada del fraccionamiento.
	Accesibilidad (57)	**Barreras (22)**	▪ Hay 13 menciones que indican que no hay problemas para desplazase a barrios aledaños (visita a residenciales cercanos, circulación sin restricción). ▪ Hay 5 menciones de las limitaciones de acceso a condominios (barreras físicas, protocolos de ingreso).

		▪ Hay 3 menciones que exponen barreras sociales (prácticas ajenas a las propias de los pobladores, estigmas de comunidades cercanas). ▪ Hay 1 que expresó temor a contagiarse de covid-19.
	Costumbres (35)	▪ Hay 7 menciones sobre la práctica de saludo (saludo cotidiano a vecinos en la calle). ▪ Hay 6 menciones que tratan sobre actividades lúdicas (juegos infantiles, torneos de fútbol, reunión en núcleo comunal). ▪ Hay 3 menciones que expresan: o Apoyo a actividades comunales (turnos, actividades en alamedas). o Celebraciones privadas (cumpleaños, fiestas de vecinos y con foráneos). o Consumo o venta de drogas. ▪ Hay 2 menciones que aluden: o Actos de reciprocidad (intercambio de favores). o Estilo de vida tranquilo. o Actos que alteran el orden de la comunidad (foráneos con equipos de sonido que reproducen música en alto). ▪ Hay una mención que refiere a: o Visitas a vecinos. o Celebración colectiva de festividades. o Tertulia en esquinas. o Paseo con mascotas. o Actos de subsistencia (recolección de desechos). o Confrontación a un estilo de vida con más recursos. o Conocer a los vecinos.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

La diferencia en la participación de las personas colaboradoras podría deberse a que las tres primeras personas crecieron en el lugar y han sido parte de movimientos comunitarios. Han tenido mayor conocimiento de temáticas relacionadas con la satisfacción de necesidades básicas, las condiciones de los espacios públicos y las actividades ocurridas allí. En este sentido, un nivel significativo de implicación en la comunidad ha permitido que los sujetos, en su actuar consuetudinario, reconozcan disparidades en la calidad de vida de las personas que habitan en la urbanización o la visitan.

La categoría cohesión, a pesar de tener menos menciones que la desigualdad, revela la percepción de que existen modos de colaboración entre los pobladores del fraccionamiento. Particularmente, la subcategoría convivencia predominó con 30 menciones, 5 más que la

subcategoría convergencia que totalizó 25 menciones. Las mismas tres personas colaboradoras que realizaron el mayor número de referencias sobre la desigualdad, destacaron por la cantidad de menciones en cohesión dado que efectuaron 32, seguidos de tres participantes, quienes sumaron 17 referencias. Estos, con una residencia de aproximadamente 10 años en dos casos y con 35 años en uno, tenían 50, 80 y 86 años.

Es interesante señalar que el resto de los participantes (3 personas), con edades entre los 79 y 83 años, a pesar de que tenían tiempos más prolongados de residencia (entre 30 y 47 años) efectuaron menos menciones. Así, contrario a lo que podría esperarse, los períodos más prolongados de residencia no garantizan una percepción mayor de cohesión. La interrelación, la intervención en actividades lúdicas o la organización comunitaria, además del establecimiento de mecanismos para la prevención o resolución de conflictos, se vislumbran como factores que han fomentado la unión y el consenso entre los miembros de la comunidad.

Por otra parte, es relevante apuntar que, en menor medida, se registraron citas asociadas a conflictos y tensiones entre los residentes y entre estos y visitantes. Se reportaron desde altercados vecinales y segregación hacia personas provenientes de comunidades en vulnerabilidad social, hasta restricciones de acceso a condominios y problemas relacionados con drogas. Estos eventos, que presentan la complejidad de la dinámica social que envuelve a la urbanización, están incluidos en los descriptores costumbres, barreras y acuerdos.

La desigualdad y la cohesión, de este modo, se establece en relación con una división material y social en el entorno que incluye a la urbanización. En declaraciones de dos personas colaboradoras, se constató que las restricciones al acceso a condominios reflejan la existencia de barreras físicas y socioeconómicas que excluyen a los residentes que no forman parte del conjunto habitacional. Sin embargo, de acuerdo con lo expuesto en el capítulo anterior, en la urbanización también se establecen barreras sociales mediante el trato diferenciado hacia visitantes que

frecuentan el lugar para entretenerse o en busca de recursos para su sustento, pues carecen de oportunidades para trabajar y recrearse en entornos habitables y seguros.

Si bien se nombraron obstáculos que limitan la interacción vecinal, el recuento de la cantidad de menciones por descriptor ofrece una paradoja: la mayoría de las referencias de la categoría desigualdad indican la ausencia de impedimentos en el desplazamiento o en la interacción de los participantes con sus vecinos o con los habitantes de otras comunidades. También refieren a costumbres lúdicas que incitan a los residentes del fraccionamiento a socializar, así como a la disponibilidad de servicios, a equipamiento e infraestructura para dar soporte a la vida social pero que requieren mejorar su estado y adaptarse a nuevas demandas de sus pobladores.

En cuanto a la categoría cohesión, las personas colaboradoras valoraron en varias citas las relaciones interpersonales basadas en la concordia, la organización de actividades comunitarias y la participación en eventos recreativos. Además, recalcaron usos de los espacios públicos conformes a las necesidades de la comunidad y que muestran su papel como lugares de encuentro. El aprovechamiento reconocido de estos espacios revela una capacidad organizativa de los residentes consistente, forjada a lo largo de la historia del fraccionamiento.

Según los hechos narrados por los fundadores de los grupos organizados del asentamiento, cuando el INVU concibió la Urbanización Miraflores apostó por diseñar una ciudadela para formar una comunidad. Este objetivo se alcanzó mediante el involucramiento de vecinos en iniciativas comunitarias orientadas hacia la preservación de servicios y bienes públicos de provecho colectivo. Tal particularidad es coherente con las menciones de alta frecuencia y que muestran la preeminencia de los descriptores que recibieron más evocaciones: costumbres (35), barreras (22), servicios básicos (18), confort (16), acuerdos (16) y apropiación del lugar (13).

Los descriptores con menos de 13 citas se incluyeron en el grupo de menciones de baja frecuencia. Entre esos están las formas de organización (10), normas de ordenamiento (8),

construcción del lugar (7), administración del territorio barrial (5), servicios esenciales (4) y actividades gregarias (4). La menor cantidad de evocaciones podría derivar de la naturalización de prácticas relacionadas con la gestión de proyectos comunitarios, de la cotidianidad de las relaciones colaborativas entre vecinos y de la accesibilidad a recursos que garantizan una vida digna (véase figura 65).

Figura 65

Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

4.2.1. Cohesión social y desafíos urbanos en la Urbanización Miraflores

Durante décadas, la participación de vecinos en proyectos comunitarios ha sido fundamental para afirmar el sentido de pertenencia a la comunidad por los habitantes del fraccionamiento. A través de esta participación se han fortalecido vínculos sociales, se ha preservado el acceso a servicios básicos y se han instaurado normas de convivencia que garantizan una mejor calidad de vida. De esta manera, los residentes han desarrollado estrategias para vincularse de forma efectiva con su localidad, las que no están exentas de perder fuerza.

Para ilustrar lo anteriormente expuesto, se muestran extractos de las intervenciones de los personas colaboradoras e imágenes publicadas en las páginas de Facebook de la Asociación de Desarrollo Integral (ADI) de Miraflores y de la Municipalidad de San Pablo que refieren a los seis

descriptores con mayor número de menciones. Estos elementos son componentes clave que influyen en la dinámica social de la comunidad, dado que la interacción entre ellos puede fortalecer o debilitar su tejido social. Se iniciará comentado el descriptor con la menor cantidad de menciones hasta llegar al que acumuló el mayor número de referencias.

En los testimonios alusivos al descriptor apropiación del lugar (13), del total de menciones hubo ocho en las que se nombraron actividades de tipo recreativo. Según afirmaciones de los participantes, estas ocurrieron en los espacios públicos del lugar o sirvieron para el convivio de los pobladores, tal como se expresó en la cita que se muestra a continuación y se ejemplifica en las imágenes del Gimnasio Multiuso y del parque, espacios ubicados en el área comunal de la urbanización (véase figura 66):

> Yo veo que, por ejemplo, el parque se llena, el parque infantil se llena, ese se llena. He visto algunas de las actividades en el gimnasio que se llenan, realmente, se llenan ya la rotonda y otros espacios que antes se utilizaban, ya ni siquiera se podría utilizar. (César, comunicación personal, 2022).

Figura 66

Actividades recreativas en espacios públicos de la Urbanización Miraflores

Figura a) Presentación de obra teatral en Gimnasio Multiuso de Miraflores, 2018



Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2018).

Figura b) Carrera infantil en el Parque de Miraflores, 2022



Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2022).

Mediante el encuentro en los espacios comunales se conoce a quienes habitan en la comunidad. Este acercamiento permite transmitir y legitimar las ideas que sus habitantes han acuñado a lo largo de la existencia de la urbanización y que orientan su comportamiento, de modo que se señala a quienes no las comparten y ejercen otras costumbres. Como resultado, hubo tres menciones negativas destacadas: mendigar, hurgar en desechos o comercializar sustancias ilícitas en el fraccionamiento; además, imputaron a personas ajenas al vecindario su ejercicio. Esta última situación se retrata en el testimonio de uno de los residentes fundadores:

> Te lo digo porque es gracioso, en una oportunidad, un chavalo que había sido drogadicto asumió la seguridad del barrio. Él tenía muy buena relación con todos, pero entonces él, en esa buena relación, más bien creaba una conducta positiva, decía [a los consumidores de droga]: «No molesten, estoy breteando acá. Yo llamo a la policía». Incluso lo decía con naturalidad, «fulanito, zutanito y menganito se fumaron un cigarrillo ahí». En una oportunidad me contó que estaba abasteciendo la droga un chavalo de Guararí, que era el conecte y él conocía la conexión (Benito, comunicación personal, 2023, corchetes incorporados).

Asociados a la proximidad generada por la identificación entre los residentes, están los hallazgos que describen acuerdos (16). En este rubro se repara la importancia que se le concede al acto de conservar buenas relaciones con los vecinos. Para lograr este cometido, en cinco intervenciones se indicó que no molestar a otras personas es una usanza que propicia el buen convivio y en otras cuatro se afirmó que los conflictos entre vecinos se resuelven entre las personas involucradas; es decir, no hay intermediación de otros pobladores, miembros de grupos organizados ni de cuerpos policiales. Las situaciones descritas se observaron en los siguientes extractos de las entrevistas:

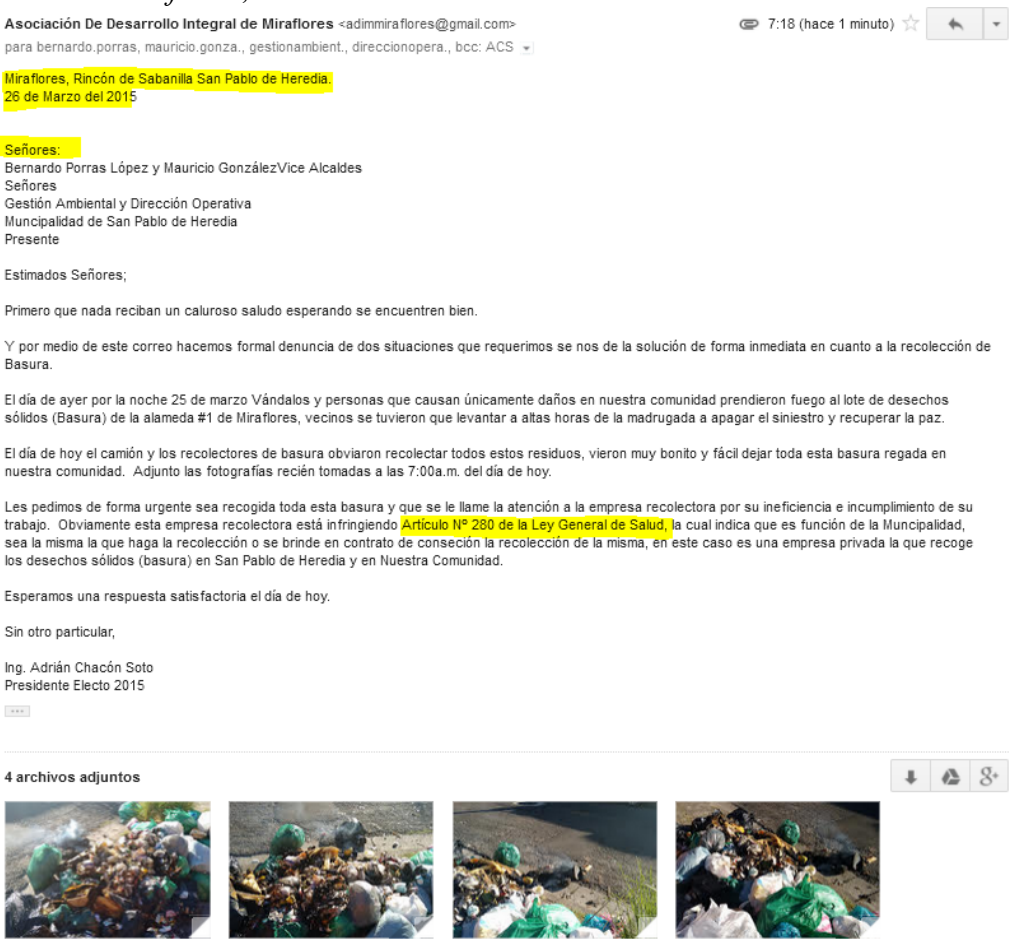
> …cuando han hecho las carnes asadas acá, ya a las 10:00 o 11:00 de la noche, ya, ya cada quien para su casa digamos y se montan todos en el carro, no hay bullas de… no hay bullas, este, de, digamos de radios duro ni nada de eso, así ¿ves? (Berta, comunicación personal, 2022).

> …entonces tiene que aflojar y, lo que en un momento estuvo desesperado, tiene que bajarle unas rayitas y reconocer, porque va a tener que vivir a la par con él hasta donde pueda ¿verdad? entonces eh, la resolución por lo general es, no volver a hablar, que es lo que yo considero que, que pasa ¿verdad? (Efrén, comunicación personal, 2023).

A pesar de la intención de mantener un trato armonioso entre los habitantes, se han presentado situaciones que contravienen este objetivo. Una se consignó en una mención sobre la presencia de personas en el fraccionamiento que alteraron la tranquilidad de los vecinos: "Así ahí en la, en la plaza están todos reunidos haciendo loqueras, pero lo que yo hago es que me quedo en la casa queditica, jajajaja, cuando andan así alborotados yo ni salgo…" (Dalia, comunicación personal, 2022). Otra se registró en un mensaje enviado por el entonces presidente de la ADI a autoridades municipales, en el cual se denuncia un acto de vandalismo que deteriora el espacio público y genera un clima de inseguridad (véase figura 67).

Figura 67

Denuncia ante la Municipalidad de San Pablo por actos vandálicos en la alameda #1 de la Urbanización Miraflores, 2015



Asociación De Desarrollo Integral de Miraflores <adimmiraflores@gmail.com> 7:18 (hace 1 minuto)

para bernardo.porras, mauricio.gonza., gestionambient., direccionopera., bcc: ACS

Miraflores, Rincón de Sabanilla San Pablo de Heredia.
26 de Marzo del 2015

Señores:
Bernardo Porras López y Mauricio GonzálezVice Alcaldes
Señores
Gestión Ambiental y Dirección Operativa
Muncipalidad de San Pablo de Heredia
Presente

Estimados Señores;

Primero que nada reciban un caluroso saludo esperando se encuentren bien.

Y por medio de este correo hacemos formal denuncia de dos situaciones que requerimos se nos de la solución de forma inmediata en cuanto a la recolección de Basura.

El día de ayer por la noche 25 de marzo Vándalos y personas que causan únicamente daños en nuestra comunidad prendieron fuego al lote de desechos sólidos (Basura) de la alameda #1 de Miraflores, vecinos se tuvieron que levantar a altas horas de la madrugada a apagar el siniestro y recuperar la paz.

El día de hoy el camión y los recolectores de basura obviaron recolectar todos estos residuos, vieron muy bonito y fácil dejar toda esta basura regada en nuestra comunidad. Adjunto las fotografías recién tomadas a las 7:00a.m. del día de hoy.

Les pedimos de forma urgente sea recogida toda esta basura y que se le llame la atención a la empresa recolectora por su ineficiencia e incumplimiento de su trabajo. Obviamente esta empresa recolectora está infringiendo Artículo Nº 280 de la Ley General de Salud, la cual indica que es función de la Muncipalidad, sea la misma la que haga la recolección o se brinde en contrato de conseción la recolección de la misma, en este caso es una empresa privada la que recoge los desechos sólidos (basura) en San Pablo de Heredia y en Nuestra Comunidad.

Esperamos una respuesta satisfactoria el día de hoy.

Sin otro particular,

Ing. Adrián Chacón Soto
Presidente Electo 2015

4 archivos adjuntos

Nota. Página de Facebook de Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores San Pablo de Heredia (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2015).

En cuanto al confort (16), diez menciones trataron sobre la necesidad de remodelar instalaciones comunitarias, mantener obras de infraestructura y modificar el paisaje urbano. Es importante destacar que estas manifestaciones apuntan a crear un entorno, físico y natural, más agradable para continuar impulsando la vida social y contribuir con el bienestar de los moradores. Tal condición está asociada a la tranquilidad mencionada en cuatro oportunidades cuando se habló sobre la comodidad que se percibe al vivir en la urbanización. En las siguientes intervenciones se detallan las demandas de algunas personas colaboradoras:

> …podría haber más presencia de árboles y de especies autóctonas eh del, de Costa Rica porque no hay. El Mira [*sic*]: se llenó alrededor de urbas [*sic*] y son urbas y urbas y urbas y urbas y lo que tenemos es cemento e infraestructura entonces sí podríamos trabajar más la arborización para darles un poquito más de tropicalización a los espacios públicos de, de la calle Cordero y del Mira [*sic*], en general, porque ya la gente expandió sus, sus espacios… (Darío, comunicación personal, 2022).

> Como a decir aquí en la cancha de básquet hay una cancha de básquet que hubiera un, un quiosco o algo, así sería bonito porque, diay, un turno o algo así como para compartir con toda la comunidad ¡qué lindo sería!, sí (Berta, comunicación personal, 2022).

Los tres recorridos efectuados en solitario en agosto de 2022, febrero de 2023 y marzo de 2023 evidenciaron que algunos espacios públicos no cuentan con las condiciones adecuadas para la socialización. Hay ausencia de mobiliario urbano, iluminación, arborización y facilidades para la circulación de personas con capacidades disminuidas en algunas alamedas. Además, estas veredas, debido a la falta de garajes y parqueo suficiente en la urbanización, se usan como estacionamiento, lo cual restringe la vida comunitaria al reducir los lugares de reunión (véase figura 68).

Figura 68

Estado y uso de alamedas que limitan prácticas de socialización, 2023

Figura a) Estado de alameda



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 28/02/2023.

Figura b) Uso de alameda como parqueo



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara 28/02/2023.

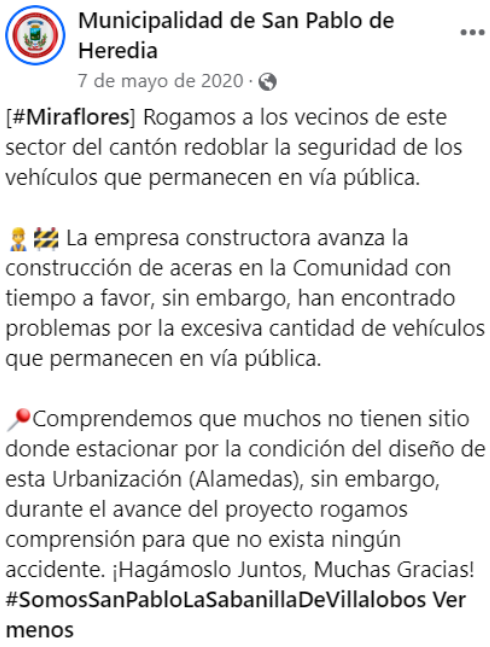
Las menciones sobre los servicios básicos (18) muestran afinidad con las expresiones sobre el estado de los espacios públicos que afectan su confort. Hay cuatro expresiones atinentes al estado de instalaciones y sendas urbanas que impide su uso. En una cantidad similar, hay citaciones sobre los servicios de seguridad los cuales recibieron una mejor valoración. En cuanto al primer grupo, sobresale la molestia por el número de carros en vías públicas, pues eso dificulta organizar fiestas populares en la localidad, incomodidad que se expresa en un comentario acerca de la cuantiosa presencia de vehículos en la rotonda y calle principal: “Para poder utilizar ese espacio [se refiere a la rotonda], para hacer un turno, habría que sacar los vehículos” (César, comunicación personal, 2022; corchetes añadidos).

El inconveniente descrito se corroboró en un comunicado emitido por la Municipalidad de San Pablo a través de su página en Facebook cuando, en 2020, procedió a reparar las aceras del fraccionamiento. La situación referida en el mensaje se constató en una visita hecha en agosto de 2022, en una hora de poca afluencia vehicular, cuando se aprecia que la ubicación de automotores en ambos lados de la calle obstaculiza el tránsito fluido y dificulta el abordaje seguro de usuarios a los autobuses porque estos no pueden aparcarse debidamente (véase figura 69).

Figura 69

Inconveniente por estacionamiento vehicular en la vía central de la Urbanización Miraflores

Figura a) Aviso ante posibles accidentes por cercanía de carros a obras en construcción, 2020



Nota. Municipalidad de San Pablo (Municipalidad de San Pablo, 2020b).

Figura b) Estacionamiento de vehículos en vías públicas y frente a parada de autobús, 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 14/08/2022.

Un aspecto relevante de describir vincula el estacionamiento de carros en la calle central con la seguridad. De acuerdo con uno de los pobladores entrevistados, la presencia de vehículos en esa vía por falta de cocheras en las casas propició la instalación de cámaras de seguridad:

> Bueno, un tema que nunca se resolvió, pero nunca generó grandes problemas es el tema de la seguridad, ¿por qué las cámaras de seguridad? Primero, el tema de la seguridad, en una comunidad tan diversa, ¿cuál es la gente que requiere la seguridad? La gente que tiene carro y no tiene garaje básicamente, ellos llegaron y no tiene garaje… (Benito, comunicación personal, 2023).

La instalación de un sistema de monitoreo redituó en beneficios para la población. Sobresale en las referencias la existencia de un grupo de vecinos que coadyuva en la vigilancia y protección de la comunidad. Si bien la zona cuenta con los servicios de la Policía Municipal y de la Fuerza Pública de San Pablo, la ADI ha dispuesto de este equipo y de comités de seguridad locales con los propósitos, además, de evitar y repeler actos delictivos en otros sectores del vecindario. El comentario de una persona entrevistada así lo confirma:

> …eh hasta la Asociación de Desarrollo, por sus, por sus medios tienen cámaras de seguridad más las cámaras de la Municipalidad, entonces yo creo que es una buena estructura organizacional que les ha permitido contar con las herramientas que da el Estado Central, como las comisiones y asesores de desarrollo y la representación ante la Municipalidad que les garantiza presupuesto y entonces son ojos municipales que observan mucho y miran con constancia (Darío, comunicación personal, 2022).

Esta misma persona agregó, posteriormente, que en el lugar los peatones pueden transitar de forma segura: "… usted va y se para ahí, Calle Cordero, va para el mall, va caminando y es súper cálido, se siente, no es ni inseguro es lindo los servicios que hay son sanos…" (Darío, comunicación personal, 2022). Esta creencia se evidencia en intervenciones de otros residentes quienes afirman sentirse tranquilos de vivir en la urbanización, tal como lo indican en las siguientes intervenciones: "… tranquilidad, tranquilidad, mucha paz, ya llego a ver a mi familia y, y cuando hemos estado viviendo solos, digamos mi, mi papá, digamos y yo, este, pues mucha más paz, sí, tranquilidad" (Berta, comunicación personal, 2022); "Diay, tranquilidad, felicidad, porque ya

disfruté un poco [se refiere a salir y compartir con amigos] y ya estoy en la casa, más segura" (Dalia, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Si bien algunas personas colaboradoras declararon sentirse tranquilas respecto a la seguridad, operativos policiales ejecutados en las alamedas de Miraflores, con resultados como la incautación de armas y sustancias ilícitas, evidencian una situación diferente. En este sentido, es importante recordar que los parques y las sendas peatonales son inmuebles públicos y requieren de una gestión municipal adecuada para garantizar condiciones óptimas y albergar posibles actividades culturales, deportivas o sociales que favorezcan a los residentes (véase figura 70).

Figura 70

Redada en alameda de la Urbanización Miraflores, 2019



Nota. Municipalidad de San Pablo (Municipalidad de San Pablo, 2019a).

Las otras menciones sobre espacios públicos relatan los esfuerzos que efectúa la ADI, junto a la Municipalidad de San Pablo, por preservar las instalaciones en buen estado y mejorar las que requieren intervención. Su propósito es establecer actividades regulares que satisfagan las necesidades de los vecinos, en consecuencia, el gimnasio multiuso, por ejemplo, requiere ampliarse

para diversificar su uso y responder a las demandas de distintas agrupaciones, deportivas y sociales, que operan allí. De igual manera, la casita comunal (antiguo local de Alcohólicos Anónimos) la están remodelando para funcionar como capilla de velación o lugar de capacitación, en tanto que las aceras se han reparado para facilitar el desplazamiento y propiciar el encuentro de los transeúntes.

La inversión en el cuidado de los senderos peatonales se ha ampliado a conjuntos residenciales aledaños y ha sido relevante para que los habitantes del fraccionamiento caminen por ellos sin percatarse de la presencia de barreras físicas que les impida acceder. También facilitan que viandantes o personas de asentamientos cercanos visiten la ciudadela motivados por la presencia de distintos establecimientos comerciales, instituciones educativas y de salud, locales religiosos y de cuido; dinámica que se expone en la siguiente afirmación: "… Panaderías, por doquier, supermercados, minisúper, muy bonito, y como están las universidades tan cercanas entonces ese paso es, también un paso universitario, de gente que va a acceder al tren, trabajadores que corren en la mañana…" (Darío, comunicación personal, 2022).

Frases como "Yo ando por todo lado" o "Sin ningún problema", fueron algunas de las proferidas cuando se preguntó a las personas entrevistas si reconocían obstáculos al frecuentar sitios contiguos. Son parte de las 13 menciones que, en el descriptor barreras (22), aluden a la ausencia de inconvenientes para transitar y desde las cuales se colige que el estado de los senderos es un factor el cual propicia el desplazamiento irrestricto de los pobladores de Miraflores por los alrededores (véase figura 71).

Figura 71

Caminata recreativa de vecinos de la Urbanización Miraflores por Calle Cordero, 2023



Nota. Caminata en el Día del Deporte (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2023a).

Con respecto a otro tipo de menciones, cinco señalaron las reservas de ingreso a los condominios que están cerca. Entre las citas sobresale el control del acceso que imposibilita la circulación dentro de la propiedad, restricción que se distingue cuando se compara con el libre tránsito existente en la urbanización. Esta condición se observa en las siguientes declaraciones:

> …lo que son ya tipo condominios como Interamericana, Santa Fe, diay las mismas limitaciones de un condominio, hay que pasar casi que con carta de admisión firmada por el vecino que te va a recibir. No es que uno pueda llegar y "Ay mirá es que voy para la casa tal, adonde fulano de tal… a sí sí, pase…" Hay limitaciones fuertes (César, comunicación personal, 2022).

> … aquí entra cualquiera, aquí puede entrar por todo lado, aquí puede estar a cualquier hora, no hay un oficial de seguridad, como lo tiene una, Altamira o como lo tiene Interamericana, o sea, es, es otro estilo de vida, o sea, aquí es totalmente a la libre, y eso libre pues tiene sus pros y sus contras… (Efrén, comunicación personal, 2023).

Es relevante indicar que las menciones en cuestión fueron efectuadas por personas (4) menores de 51 años, los de mayor edad (5) no hablaron de los condominios. Esta diferencia se

explica por el contacto que han tenido las personas colaboradoras más jóvenes, o sus familiares, con condóminos, lo cual les permite conocer los protocolos de ingreso al lugar. Por el contrario, las demás personas colaboradoras que han establecido vínculos principalmente locales parecen ser menos conscientes de los obstáculos que impiden el acceso a esos fraccionamientos y, por tanto, omitieron referirlos en sus testimonios. Dos intervenciones exponen esta oposición:

> Mi hijo, sí, el círculo de él, es de gente muy adinerada, estamos hablando de, de Santo Domingo de Heredia, Los Hidalgos, eh, eh ¿cómo se llama?, ay…en todos, me pone mal, que tengo que estar poniendo la condenada cédula y hasta que no llamen, y, y verifiquen casi hasta, qué tengo de padecimientos, no me dejan pasar ¿verdad? (Efrén, comunicación personal, 2023).

> Todos son tranquilos, muy tranquilos. Aquí en ese condominio [se refiere al Condominio Interamericana] vive mucho deportista herediano. Viven muchos que entrenan con Heredia. Sale uno y viene saliendo Austin Berry o cosas así. Pero no, todo tranquilo. En Navidad se pone lindísimo, porque los adornan preciosos. (Berta, comunicación personal, 2022).

Por otra parte, se identificó una barrera social que restringe la movilización de las personas hacia otras comunidades, como es el caso de Guararí. Este asentamiento, que abarca a Cuenca Norte y a Cuenca Sur, se concibe como una zona donde viven delincuentes o se practican actividades ilícitas, debido a esto se considera peligrosa. Esta idea disuade a los entrevistados de visitarla, según se dijo en tres oportunidades. Una de estas es la siguiente: “La Esperanza es tranquila, Guararí no porque hay, diay, hay mucha droga y mucha cosa, pero, mejor ni visitarlo ¿verdad?” (Dalia, comunicación personal, 2022).

En cuanto al descriptor costumbres, las personas colaboradoras describieron unas alusivas a la vida diaria de la comunidad. A continuación, se muestran ejemplos de rutinas que, en conjunto, para el descriptor conformaron la mayor cantidad de menciones (35). En el grupo se destacan las narraciones sobre el saludo y las actividades lúdicas como prácticas de integración, sin embargo, por quebrantar la convivencia en la urbanización, también se distinguen las que, a pesar de ser

mencionadas con menor frecuencia, reflejan situaciones problemáticas en la comunidad que tienden a segregarla.

En relación con el saludo, a través de los relatos se observó que es un gesto de cortesía habitual entre las personas colaboradoras de la localidad. Entre los vecinos más longevos, saludar les ha acercado, pues fue un acto que constituyó el preámbulo de una interacción la cual deparó en nexos estrechos. Igualmente, se mantiene como una norma de urbanidad que ha preservado las buenas relaciones entre los moradores. Dos intervenciones muestran cómo, a pesar del distanciamiento social promovido para contrarrestar el contagio por covid-19, no se limitó su puesta en práctica:

> De hecho, a mí me pasó aquí la semana pasada: llegué muy temprano aquí y pasó una vecina que la conozco de infancia temprana, ¡y yo cuando eso yo voy y le doy un abrazo! ¡que me voy a estar acordando yo: ay, la pandemia! ¡Uh, no, no tiene que…! ¡jamás!, eso no va a pasar. Es gente que nos conocemos de hace, demasiados años (César, comunicación personal, 2022).

> Pues no, este, nada más que al principio andábamos con eso [se refiere a la mascarilla sanitaria] y ahora ya como la mayoría o al menos aquí, como todos estamos vacunados, no lo, no lo usamos, pero no, siempre cordiales: adiós, buenos días y siempre nos saludamos (Celia, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Por otra parte, las actividades lúdicas descritas son variadas y de diferente escala. Se refieren a actos de socialización en las que las personas colaboradoras han participado a nivel comunal, como la organización de turnos, y a nivel personal, como la confraternización con otras familias en las celebraciones de fin de año o, en ocasiones, la reunión en alguna casa para tomar café. Estas acciones representan una satisfacción por la obtención de un provecho que mejora calidad de vida, propia y de la comunidad, justo como se expone en las siguientes aseveraciones:

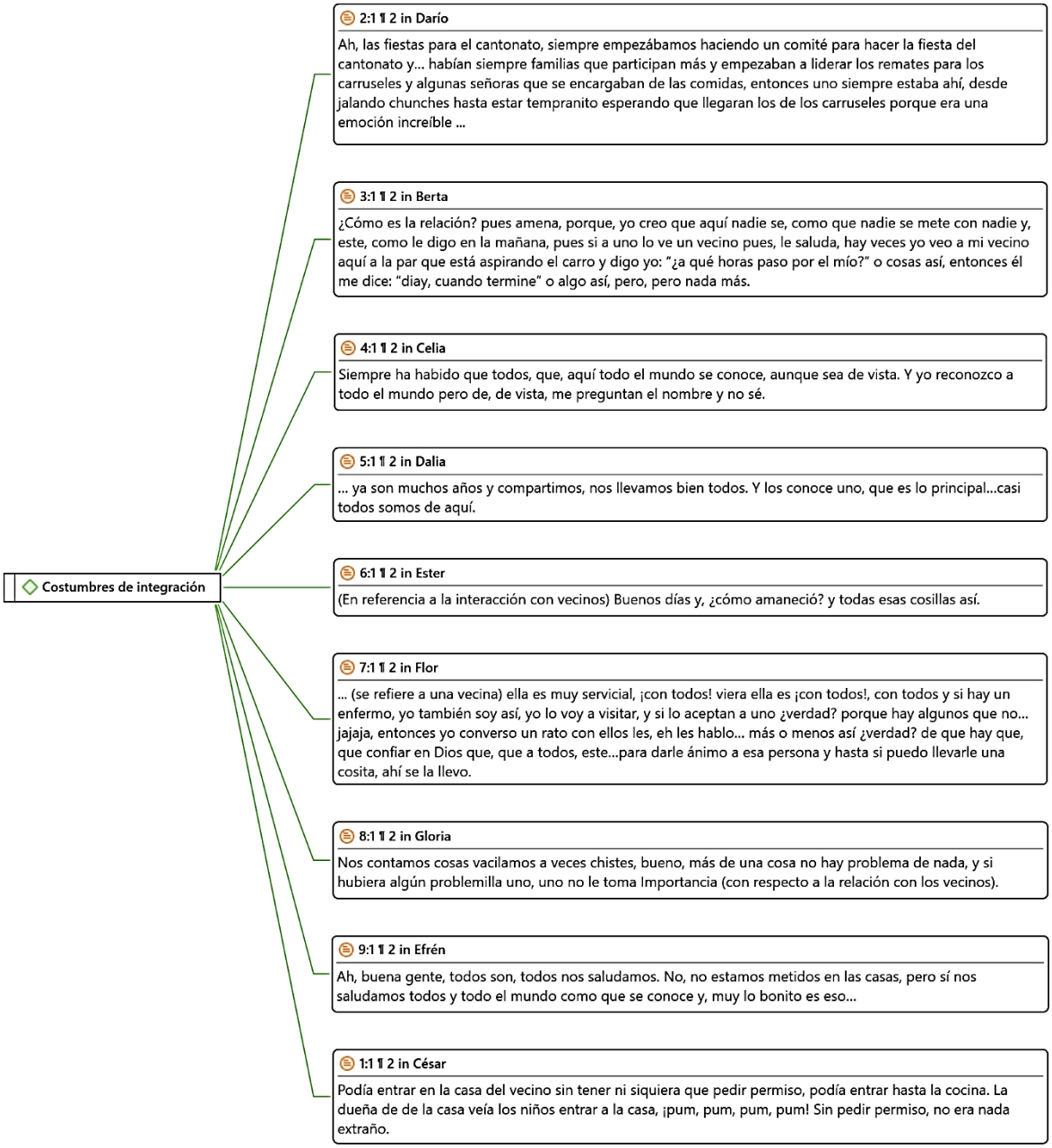
> … la gente popularmente le llama a uno bombeta cuando es así, pero yo traduciría el término tan bonito bombeta en, en activismo. Las personas activas que siempre están en todo, que si es alumno de la escuela está pro-escuela, pro-turno para que la escuela tenga su cancha, tengan sus uniformes los que no tienen recursos… (Darío, comunicación personal, 2022).

> …y cuando hacemos el rosarito de, por ejemplo de ánima yo invito a mis vecinos, algunos ¿verdad? porque hay otros, tal vez no les gusta rezar, entonces yo los invito para mí eso es lindo, que esas personas lleguen a mi casa, y tomarnos un cafecito y conversar un rato… Y para el Rosario del Niño también (Flor, comunicación personal, 2022).

En términos generales, sobre costumbres de integración se encontraron manifestaciones para expresar formas de vinculación entre residentes, muchas de ellas devenidas de una larga relación que cohesionan a los pobladores y reflejan respeto, empatía y solidaridad. En las entrevistas de las personas colaboradoras se repara la existencia de un fuerte sentido de comunidad, sociabilidad y colaboración, establecido a través de la participación en eventos comunitarios, ayudas mutuas y solidaridad, así como en la convivencia cercana y familiar entre vecinos La rutinización de estas obras ha coadyuvado a mantener costumbres y a profundizar en el conocimiento del vecino, de modo que las relaciones interpersonales tienen un papel relevante en la cotidianidad de los residentes (véase figura 72).

Figura 72

Menciones de costumbres que cohesionan a los habitantes de la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

A diferencia de las acciones que fortalecen el tejido social, también se hallaron conductas proclives a limitar la comunicación entre vecinos y a debilitar las redes comunitarias. Actividades como el trasiego de drogas y el consumo en exceso del alcohol en sitios públicos genera molestias

en los vecinos, en tanto que la demanda de estacionamiento ha llevado a usar sitios de socialización como parqueos, esta circunstancia amenaza con cambiar la morfología del lugar. Ambos casos reflejan conflictos por el uso del espacio público los cuales se evidencian en testimonios de personas colaboradoras:

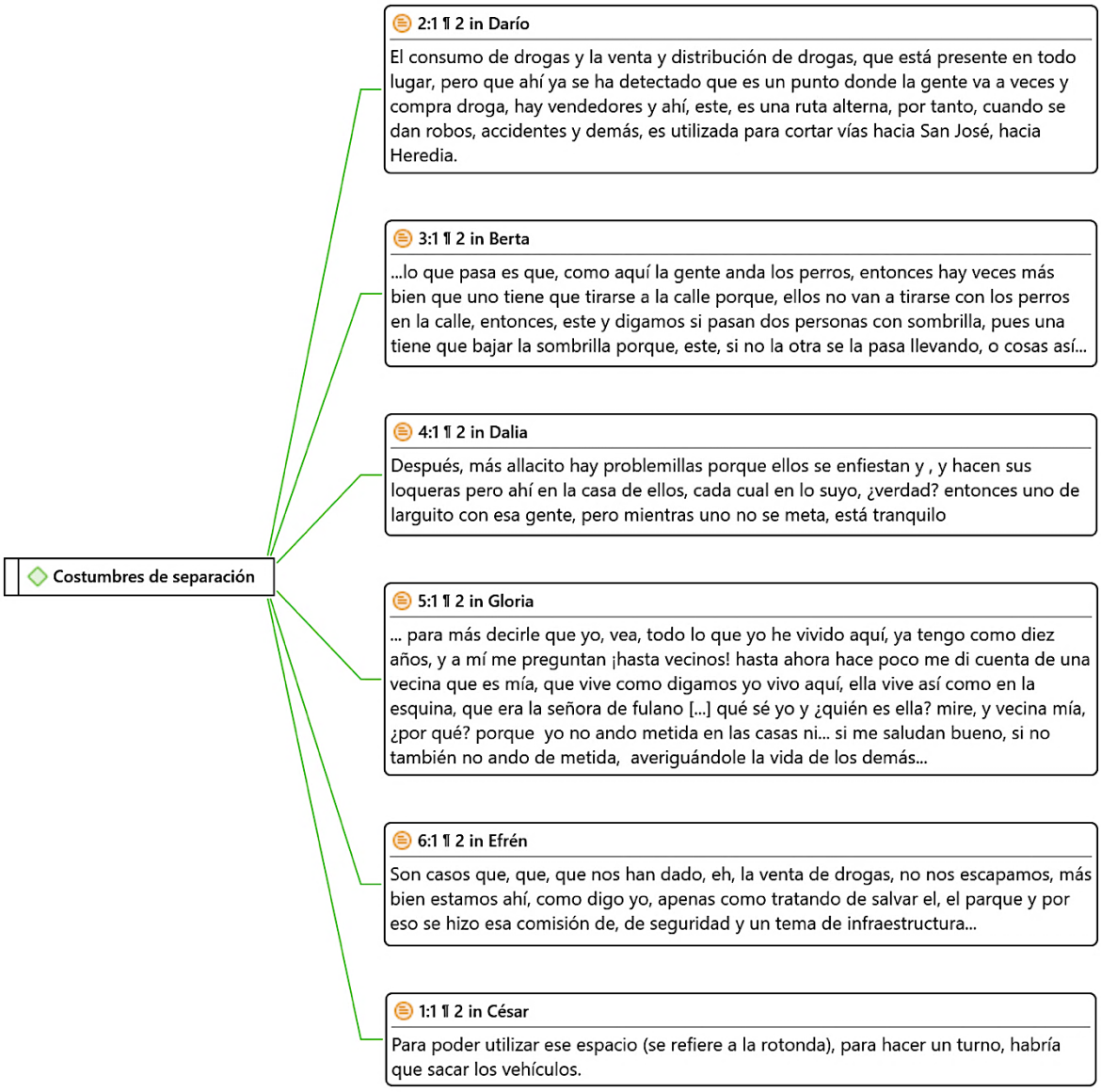
> …acaban de donarle, recientemente, un lote de 500 metros en el que los vecinos están organizándose para ver qué hacen, si un parqueo, porque es una necesidad que tienen de parqueo en las calles. Tienen una iglesia que, a la vez, aporta un parqueo, porque, repito, es una urba [*sic*]que se diseñó para papá, mamá e hijos que no tenían más que esa casa y ese primer paso; cuando crecieron, empezaron a tener carros y no era una urba [*sic*] diseñada para tener carros, es de alamedas. Entonces, tiene definidas áreas públicas muy bonitas como el Parque Lineal… (Darío, comunicación personal, 2022).

> Ahí por ejemplo en la rotonda, de la rotonda para abajo hay unas gradas, se venían a consumir licor, drogas y a poner música, con los celulares a alto volumen ¿verdad? entonces los vecinos que están a la par se molestan, obviamente (Efrén, comunicación personal, 2023).

Junto con la venta de drogas y un aprovechamiento inconveniente del espacio público, hay otros elementos que socavan la cohesión vecinal. Testimonios como los de Berta (infraestructura obsoleta), Dalia (distanciamiento social) y Gloria (desconfianza), presentan señales de un deterioro de los lazos comunitarios. Entre los indicios están aceras en condiciones inadecuadas, por lo cual minimizan las oportunidades de interacción, el miedo a la confrontación que conduce a un aislamiento social y la falta de confianza que erosiona el sentido de pertenencia a un grupo. De esta manera se debilita una sociabilidad sustentada en la camaradería y en la cooperación fraguadas desde el origen del fraccionamiento (véase figura 73).

Figura 73

Menciones de costumbres que segregan a los habitantes de la Urbanización Miraflores



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores.

En las prácticas de integración y segregación se notó el impacto de la labor de grupos organizados del fraccionamiento. Su influencia se evidenció en las intervenciones relacionadas con los descriptores que registraron menos menciones como las formas de organización (10), las normas de ordenamiento (8) y la administración del espacio barrial (5). En narraciones asociadas

al primero, se destacó la presencia de la ADI, la Junta de Salud, el Comité de Seguridad, el grupo de Alcohólicos Anónimos y la Filial Miraflores Virgen de la Asunción (iglesia católica), como agrupaciones que cuentan con una estructura organizativa. Sin embargo, los vecinos también demostraron capacidad de organización en un evento de provecho colectivo, según el aporte de un colaborador:

> Ah, las fiestas para el cantonato, siempre empezábamos haciendo un comité para hacer la fiesta del cantonato y… habían siempre familias que participan más y empezaban a liderar los remates para los carruseles y algunas señoras que se encargaban de las comidas, entonces uno siempre estaba ahí, desde jalando chunches hasta estar tempranito esperando que llegaran los de los carruseles porque era una emoción increíble… (Darío, comunicación personal, 2022).

En la cita previa, se expone un doble interés: generar ingresos económicos y promover actividades de esparcimiento para los residentes del lugar. Otros eventos lúdicos mencionados y que se derivan del trabajo de grupos comunitarios son las celebraciones navideñas, emprendidas por un conjunto de vecinos católicos y dirigidas a niños, niñas y personas adultas mayores, principalmente. Estos hallazgos corroboran el testimonio del colaborador, quien destacó, además, el papel de la organización comunitaria como estrategia para vincularse al gobierno local y gestionar recursos públicos para invertir en la ciudadela (véase figura 74):

> El Mira [se refiere a la Urbanización Miraflores] es muy organizada esa comunidad y siempre ha tenido representación política [...] entonces hay un reclamo a nivel de Cantón que todo va para el Mira, que el Mira está muy bien, que el Mira todo está nuevo, que las calles las intervienen y todo lindo y que todas las aceras lindas y que todo y lo que creo que hay y que lo he dicho ya varias veces es que hay muy buena gente que se organiza, hay un comité para todo en una sola urba… (Darío, comunicación personal, 2022; corchetes añadidos).

Figura 74

Celebraciones navideñas organizadas por grupo católico de la Filial Miraflores Virgen de la Asunción

Figura a) Posada navideña en el Parque de Miraflores, 2023



Nota. Filial Miraflores Virgen de la Asunción (Filial Miraflores Virgen de la Asunción, 2023b).

Figura b) Fiesta navideña en el Hogar Diurno Ana María Vargas, 2023



Nota. Filial Miraflores Virgen de la Asunción (Filial Miraflores Virgen de la Asunción, 2023a).

En relación con las normas de ordenamiento, las menciones más frecuentes trataron sobre las consecuencias de la ubicación de la urbanización y su diseño de conjunto. La proximidad a Heredia se considera una ventaja para hacer diligencias ante instituciones públicas, pero esta condición, junto con la cercanía a la Calle Cordero y la disposición de las alamedas, también se piensan como ventajas para que el hampa se desplace en la zona y cometa actos ilícitos en el sitio. Expresiones como: "…voy a Heredia, porque yo salgo sola hacer todos mis mandados y a traer la pensión…" (Gloria, comunicación personal, 2022) o "… hay una gran parte de personas que vienen fuera de Miraflores a reunirse, de manera de tomar licor, de estar en drogas hasta del mismo robo" (Efrén, comunicación personal, 2022), exponen las dos formas de valorar los efectos de la configuración del sitio.

Es relevante tener en cuenta que las situaciones descritas serán afectadas por nuevas normas de ordenamiento territorial definidas por la Municipalidad de San Pablo. Entre estas se prevé construir un centro de actividad comercial en el Parque Lineal de Miraflores para aprovechar la red vial nacional y a la red ferroviaria, esto atraerá a más personas al lugar. En este sentido, adquieren especial valor las menciones atinentes a la necesidad de aumentar la arborización, resolver la falta de espacios para parqueo en el asentamiento y velar por el incremento de la densidad poblacional. Estos aspectos constituyen problemas que se han desarrollado ante la ausencia de políticas de ordenamiento para el sitio coherentes con cambios demográficos. La ausencia de una planificación urbana integral se ilustra en ampliaciones de vivienda que incrementan la cantidad de personas por unidad habitacional y modifican la ocupación de los espacios públicos (véase figura 75).

Figura 75

Construcción de apartamentos en vivienda en alameda dentro de la urbanización, 2022



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 14/08/2022.

La construcción del lugar (7) contó con menciones sobre espacios que son importantes para la comunidad como la escuela y el parque. La escuela se refiere a la Escuela de Miraflores, que se toma como un logro de la gestión comunitaria, pues ha acogido a estudiantes de la ciudadela y de otros asentamientos aledaños. El parque corresponde a la antigua plaza, superficie sobre la cual se han construido obras comunales. Una persona entrevistada manifiesta su apreciación sobre estos espacios y agrega al Parque Lineal, proyecto significativo por su asociación con el ferrocarril: "… sin hablar de la escuela y el parque, que son conquistas desde que se diseñaron…" y "… el Parque Lineal que está junto al tren, porque por tercera vez, insisto, el tren es la sensación del Mira [*sic*], sin tren pierde el 50% de la identidad" (Darío, comunicación personal, 2022).

El Parque Lineal es un proyecto municipal desarrollado junto a un tramo del tren de pasajeros que pasa por Miraflores. El sitio cuenta con una parada ferroviaria, una para taxis y

mobiliario urbano para quienes transitan a pie, con lo cual se perfila como un lugar de embarque para movilizar peatones. Empero, para los vecinos más longevos del fraccionamiento, guarda un significado histórico porque el tren ha estado presente desde que se construyó el proyecto habitacional. Su presencia se constata en el próximo relato:

> Es decir, no había nada, eran solo cafetales y la línea del tren; solo cafetal, estamos hablando que es lo que tenemos, solo cafetales, la línea del tren y una callecita que partía desde la Ruta Nacional 5 a la Ruta Nacional 3, que era, prácticamente, una calle vecinal que se llama Calle Cordero. Eso era lo único (Benito, comunicación personal, 2023).

Es preciso aclarar que el parque o la plaza refieren a lugares públicos como el parque infantil y el salón multiuso. Allí tienen cabida prácticas de socialización para promover la recreación y fortalecer los vínculos entre los residentes. En el parque infantil convergen distintos grupos etarios, niños y adultos, debido a que lo visitan los más pequeños para jugar acompañados de sus cuidadoras quienes aprovechan para interactuar entre ellas. El salón multiuso, por su lado, se usa para actividades que fomentan la integración social mediante la celebración de juegos, torneos deportivos y la conmemoración de fechas importantes para los pobladores como el Día del Deporte, el Día del Niño o festejos de fin de año (véase figura 76).

Figura 76

Vecinos participantes en bingo de la Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores,2023



Nota. Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2023 (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2023b).

En lo que atañe a la administración del territorio barrial (5), las personas colaboradoras reconocieron a la ADI y a la Junta de Salud como las figuras que disponen de los espacios públicos y programan los eventos que se efectúan allí. La ADI se mencionó como el grupo responsable de mantener las instalaciones comunales y facilitarlas para actividades, públicas o privadas, que benefician a la comunidad. Adicionalmente, se señaló su relación con instituciones locales para establecer convenios y suplir las edificaciones para implementar gestiones comunitarias. Una de las personas colaboradoras habló así de negociaciones con la escuela para solventar su falta de zonas recreativas:

> La Asociación tiene que tener ese vínculo con los demás grupos; hay momentos en los que la escuela ocupa actividades para los niños. Por ejemplo, la escuela es pequeña, tiene dos pabellones y en el centro están las canchas de hacer deportes; entonces cuando a los niños rebotan la bola, le estorban a los que están recibiendo clases. Se estaba dando un convenio con la escuela para prestar el salón multiusos, porque el salón multiusos ahorita tiene participación, más que todo, en horas nocturnas y algunos de días específicos, porque los niños necesitan correr y la escuela está limitada con eso (Efrén, comunicación personal, 2023).

En cuanto a las referencias de la Junta de Salud, dos personas colaboradoras hablaron de su experiencia como integrantes de la agrupación. Una de ellas trabajó en proyectos enfocados en la familia: "… en el Ebáis, en el tiempo que estuve yo, que hacíamos fiestecitas a los padres de familia, a la madre principalmente. En el Día de las Madres o en Navidad" (Celia, comunicación personal, 2022). Se resalta la intervención de esta persona porque fue la única en evidenciar el rol de la mujer en prácticas cotidianas asociadas al cuido: al preguntársele por las razones para homenajear a las madres, aclaró que son ellas quienes asisten a las actividades relacionadas con la atención de los niños porque los hombres no acuden: "Es que uno llama a los hombres y nunca llegan [...] Usted hace una reunión de padres de familia y si acaso ve a dos. Ve solo mamás, los chiquitos son solos" (Celia, comunicación personal, 2022).

Es pertinente indicar que la ADI y la Junta de Salud colaboran entre sí para atender necesidades de la comunidad. Un ejemplo de esta colaboración fue la campaña de vacunación contra la covid-19, donde la ADI facilitó el salón multiuso para solventar la falta de espacio en el Ebáis, según narró un participante: "… con el área de salud, hemos estado participando mucho en suministrar el salón multiusos, ¿verdad? para las campañas de vacunación y todo eso, porque en el Ebáis no se podía pues por, por, por el tamaño del Ebáis…" (Efrén, comunicación personal, 2022). Esta iniciativa subraya la importancia de trabajar en conjunto para garantizar el acceso a servicios esenciales de salud y promover el bienestar de la población (véase figura 77).

Figura 77

Campaña de vacunación en Salón Multiusos de la Urbanización Miraflores, 2021



Nota. Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores (Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores, 2021).

Los servicios de salud aludidos junto con los de educación, correspondieron a las menciones de los servicios esenciales (4). En lo referente a los educativos, dos personas colaboradoras mencionaron que la Escuela de Miraflores, en atención a directrices del Ministerio de Educación Pública (MEP), acogió a alumnos de vecindarios aledaños como La Esperanza y Guararí. Ambas diferenciaron a los estudiantes que procedían de esta última localidad por su situación socioeconómica y una, en particular, admitió un distanciamiento por falta de afinidad. Así, se elucida que, si bien la institución educativa promovió la inclusión de estos niños, no necesariamente se integraron a las redes sociales del lugar:

> De hecho, mucha gente de La Esperanza, venía a la escuela de Miraflores, no se iban a la Braulio [se refiere a la escuela Braulio Morales]. Entonces, muchos de esos amigos de la infancia, también son de La Esperanza. Ya con Guararí, pues sí que es un poquito más lejana la gente por una cuestión social; sin embargo, la escuela de Miraflores tiene una alta población de Guararí. Ya no es la escuela solo del barrio, su área de extracción incluye alguna parte de Guararí (César, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Por último, las actividades gregarias (4) constituyen el descriptor con menos menciones, no obstante, ellas resultan de una relación vecinal sostenida por décadas y en las cuales ha prevalecido la solidaridad. Es importante traer a colación los esfuerzos colaborativos efectuados por los primeros habitantes de la ciudadela, algunos todavía residentes en el sitio, quienes fraguaron prácticas de ayuda mutua que se han perpetuado a través de gestos cotidianos, como auxiliar a un vecino en el hogar, o colaborar ante infortunios como el incendio de la vivienda; experiencias vividas por dos personas colaboradoras:

> En junio, que eran cuatro o cinco meses, que yo me fracturé, me quebré los dedos. Me caí en la casa a las 02:00 de la mañana, como yo no tenía quién me cuidara, la vecina llamó a la Red de Cuido. Entonces, me llevaron, yo duré como dos meses internada allá, me tuvieron en San Pablo (Gloria, comunicación personal, 2022).

> … a mi familia se le quemó la casa en el año 2001 y no hubo una familia del Mira que no se movilizara para que tuviéramos recolecta de víveres, de ropa, de todo. Es gente muy solidaria, muy defensora de los habitantes de ahí mismo; que, si alguien de afuera afecta, hay, con garantía, una unificación de vecinos que va a defender a alguno de la comunidad (Darío, comunicación personal, 2022).

Otras menciones refuerzan los actos anteriormente citados. En un caso la persona se refirió al favor recibido por parte de una vecina que se ofrece a traer los medicamentos suministrado por la Caja Costarricense de Seguro Social y, en otro, se describen actividades relacionadas con el fomento de la salud mental de los adultos mayores mediante el trabajo conjunto con la Asociación Gerontológica Costarricense (AGECO) e instituciones locales como la Municipalidad de San Pablo.

4.2.2. El impulso de las prácticas cotidianas en la construcción de comunidad

Los pobladores de la urbanización, con una larga historia de convivencia, no perciben desigualdades entre sí en la investigación. Esta percepción se explica por la empatía desarrollada por los vecinos, habilidad que les ha permitido gestionar la obtención de servicios básicos y la construcción de infraestructura que garantiza a sus pobladores una buena calidad de vida. Para

comprender este logro, es esencial relacionarlo con la rutinización de prácticas como el saludo porque fortalecen los vínculos al eliminar barreras comunicativas.

El acto de saludar en el fraccionamiento se desprende de una camaradería inicial y una solidaridad forjadas por sus primeros moradores. Esa costumbre ha contribuido a la conformación de distintos grupos organizados que hoy cuentan con una amplia trayectoria en el ámbito comunal. El hábito de saludarse causó el acercamiento y el diálogo entre los vecinos quienes interactuaron para resolver problemas comunitarios, lo que generó satisfacción en los habitantes. Esta cercanía ha favorecido el desarrollo de eventos que revelan la eficacia de la gestión comunitaria local y el establecimiento de relaciones interpersonales basadas en la confianza.

Asimismo, la importancia de los vínculos comunitarios se evidencia en la manera cómo los moradores tratan a quienes no pertenecen al fraccionamiento. A diferencia de los vecinos, las personas desconocidas, especialmente aquellas con prácticas distintas, son vistas con desconfianza y se dificulta su aceptación dentro de la comunidad. Este es el caso de los residentes de Guararí a quienes se estigmatiza por sus actividades de subsistencia, como mendigar o recolectar materiales reciclables, y se les ve con recelo.

Por otra parte, la circulación en la zona de estas personas, junto con sujetos señalados como delincuentes, se debe al libre acceso que ofrece el diseño de las veredas del conjunto habitacional. La ubicación de las alamedas en dirección hacia calles públicas de alto tránsito, vehicular y peatonal, posibilita que el asentamiento sea recorrido sin impedimento alguno, condición que también es de provecho para los habitantes de la localidad. Algunos de ellos han interiorizado el libre tránsito en sus rutinas, de manera que no encuentran dificultades para desplazarse internamente o hacia otros sectores urbanos a los cuales acuden para atender diligencias personales.

Del mismo modo, la espacialidad como condición para la existencia de la cotidianidad, remite a las calidades que debe tener un lugar para fomentar la sociabilidad entre los individuos.

En el fraccionamiento, las personas de la localidad reconocen a la escuela y el salón multiuso como espacios relacionales, en virtud de su empleo como escenarios para la socialización porque ha contado con la infraestructura para lograr este propósito. Sin embargo, el incremento de su densidad poblacional y nuevos proyectos urbanísticos, como un centro comercial y logístico cercano al Parque Lineal, requieren normas de ordenamiento territorial orientadas a satisfacer nuevas demandas de la población y a preservar la tranquilidad percibida por gran parte de las personas colaboradoras.

Aun cuando la pérdida de confort señalada en las entrevistas no es uniforme en toda la urbanización, la disminución amerita ser tratada mediante una intervención espacial planificada. Los cambios en espacios públicos diseñados hace cuatro décadas, han ocurrido a causa de los usos de visitantes que les frecuentan, con el propósito de satisfacer las necesidades actuales de los moradores. Por este motivo, la definición de pautas urbanas es fundamental para garantizar las condiciones materiales que propicien el encuentro, fomenten la convivencia y fortalezcan la vida en común.

Adicionalmente, movimientos migratorios internos dentro la GAM, la conurbación con otros poblados y la cobertura extraterritorial que ofrecen los servicios básicos de salud y educación instalados en la urbanización, son factores que atraen a personas foráneas. Por esta circunstancia es necesario contemplar su incidencia en las dinámicas locales, dado que, a la fecha, algunos vecinos (entre quienes se incluye a los más antiguos del lugar) se resisten a interactuar con ellas por la incompatibilidad de sus prácticas.

En suma, se estima oportuno salvaguardar prácticas consuetudinarias que han inducido a la sociabilidad —espontánea o planificada— de los vecinos. Este esfuerzo debe estar asociado a la habilitación de los sitios que permitan perpetuar su ejercicio para fraguar un apego socioterritorial. Igualmente, debe tomarse en consideración que, aunque las prácticas cotidianas han cohesionado

a una parte de la población, la coyuntura económica actual supone cambios en la morfología social del fraccionamiento los cuales repercuten en su tejido. Se considera importante, por ende, resguardar y reproducir aquellos actos que disminuyen la distancia entre los sujetos; un primer paso es el saludo, preferiblemente, reciprocado.

4.3. Las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana

En las intervenciones de las personas colaboradoras del Condominio Interamericana predominaron las alusiones a los descriptores de la categoría desigualdad, las cuales registraron un total de 37 referencias, nueve más que la categoría cohesión la cual contabilizó 25. Esta diferencia sugiere que aspectos asociados a la desigualdad resuenan de forma más significativa en las personas entrevistadas y plantea interrogantes sobre cómo influye en la cohesión social dentro del condominio (véase tabla 36).

Tabla 36

Componentes de las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana

Categorías (# menciones)	Subcategorías (# menciones)	Descriptores (# menciones)	Hallazgos
Cohesión (25)	**Convivencia (9)**	**Acuerdos (5)**	▪ Hay 2 menciones sobre la resolución de conflictos a través de los administradores del condominio. ▪ Hay 2 menciones que aluden a la resolución de conflictos entre las partes involucradas. ▪ Hay 1 mención sobre la votación como mecanismo para llegar a acuerdos.
		Formas de organización (3)	▪ Hay 3 menciones sobre organización de asambleas de condóminos para tratar conflictos comunitarios (falta de diálogo y conflictividad en las sesiones).
		Actividades gregarias (1)	▪ Hay 1 mención sobre: o La realización de actividades para niños del fraccionamiento.
	Convergencia (16)	**Administración del territorio barrial (3)**	▪ Hay 1 mención sobre: o Asamblea de condóminos como órgano tutelar de la administración del fraccionamiento y espacio de discusión. o Valoración del estado de las áreas comunes. o Control del acceso de los visitantes.
		Construcción del lugar (6)	▪ Hay 3 menciones que aluden a características positivas de la Urbanización Miraflores (diseño y mantenimiento de zonas públicas). ▪ Hay 1 mención sobre: o Valoración positiva del paisaje urbano del fraccionamiento

			○ Existencia de un espacio social fútil. ○ Aislamiento del entorno.
		Apropiación del lugar (7)	▪ Hay 3 menciones que aluden al disfrute de los espacios públicos junto a las mascotas. ▪ Hay 1 mención sobre: ○ Los conflictos de las asambleas de condóminos. ○ La subutilización de las áreas comunes. ○ Los problemas de movilidad vehicular en el territorio que incluye al fraccionamiento. ○ La asociación del hogar con tranquilidad y el exterior con molestia.
Desigualdad (37)	**Habitabilidad (16)**	**Confort (7)**	▪ Hay 2 menciones sobre condiciones incómodas del área común donde se celebran las asambleas de vecinos. ▪ Hay 1 mención sobre: ○ Equipamiento insuficiente o inadecuado en áreas comunes. ○ Áreas comunes poco atractivas (falta ornato). ○ Obstrucción de la entrada al condominio por cantidad de vehículos en Calle Cordero. ○ Presencia de vendedores informales o habitantes de calle en las cercanías al fraccionamiento. ○ El problema de basura en la Urbanización Miraflores.
		Servicios esenciales (1)	▪ Hay 1 mención sobre los servicios esenciales (salud) que se ofrecen en la Urbanización Miraflores.
		Servicios básicos (6)	▪ Hay 2 menciones que tratan sobre la cercanía de red vial nacional. ▪ Hay 1 mención sobre: ○ El valor paisajístico de los parques de la Urbanización Miraflores. ○ La necesidad de tener acceso a internet en las áreas comunes. ○ La acumulación de basura fuera del condominio. ○ El aporte del cableado subterráneo al paisaje del fraccionamiento.
		Normas de ordenamiento (2)	▪ Hay 1 mención sobre: ○ Uso mixto del suelo y ordenamiento de la dinámica social y económica alrededor de la calle central. ○ Se menciona al tren como un componente del sistema de movilización en la zona.
	Accesibilidad (21)	**Barreras (9)**	▪ Hay 4 menciones que tratan sobre barreras sociales (falta de espacios para dialogar y distanciamiento de las personas que entran a trabajar a las viviendas). ▪ Hay 2 menciones sobre la ausencia de barreras que impidan la movilización hacia otros barrios. ▪ Hay 1 mención sobre: ○ Los embotellamientos viales que impiden una movilización fluida. ○ La mascota como factor que propicia el diálogo entre vecinos (rompe la barrera comunicacional). ○ Inseguridad percibida en la comunidad de Guararí impide que los condóminos la visiten.
		Costumbres (12)	▪ Hay 3 menciones sobre prácticas relacionadas con las asambleas de condóminos (participación sin socialización y disputas entre vecinos).

	▪ Hay 3 menciones que tratan el hábito del saludo: es distante y poco común. ▪ Hay 2 menciones sobre los recorridos con perros. ▪ Hay 1 mención sobre: o Realiza recorridos en asentamientos aledaños. o Solo ha socializado una vez por la mascota en una fiesta. o Menciona la organización de actividades lúdicas para niños en días festivos. o No suele participar en actividades sociales dentro del condominio.

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

La accesibilidad y la habitabilidad, subcategorías de desigualdad, sumaron 21 y 16 menciones respectivamente; en los resultados de accesibilidad se concedió importancia a las costumbres (12 menciones) y a las barreras (9 menciones). Las citas a las costumbres muestran una tendencia a mantener una vida social individualizada dentro del condominio, a abstenerse de involucrarse en iniciativas comunitarias así como a establecer relaciones cotidianas superficiales. Estas preferencias se refuerzan por barreras sociales y físicas que limitan la vinculación entre los condóminos y su entorno. No obstante, sobresale la presencia de mascotas como un factor que puede facilitar la comunicación entre los vecinos.

En la categoría cohesión, la subcategoría convergencia obtuvo 16 menciones y predominó sobre la convivencia que alcanzó 9. Las personas colaboradoras priorizaron el estado y uso de las áreas comunes, así como a las características arquitectónicas del fraccionamiento, en detrimento de estrategias de organización promovidas por los propios vecinos para resolver los problemas comunitarios. Esta peculiaridad expone una falta de voluntad para trabajar en beneficio de la comunidad y es consecuencia de su experiencia como habitantes en un régimen de propiedad horizontal, donde la figura del administrador ejerce un papel fundamental en la gestión del inmueble y la regulación de la convivencia.

Es relevante indicar que los aportes de las dos personas colaboradoras son significativos porque ambas han vivido en el condominio desde su origen (13 años en el momento de la

entrevista). Su experiencia y conocimiento del entorno comunitario se reflejó en la cantidad de citas expuestas sobre las costumbres (6 menciones cada una) y las prácticas de apropiación espacial (3 menciones de Ana y 4 menciones de Alberto). No obstante, su aprehensión de la dinámica y los problemas en el fraccionamiento condujo a que enfatizaran distintas situaciones. Así, por ejemplo, mientras Ana se refirió en varias oportunidades a procesos de configuración social del condominio (4 menciones versus 2 aseveraciones de Alberto), Alberto enfatizó en las condiciones de bienestar y comodidad de las áreas comunes (5 menciones en contraposición a 2 referencias de Ana).

Conforme a los testimonios de ambos participantes, se observó que los descriptores con más menciones son consistentes con el débil tejido social percibido en el fraccionamiento y que se contrapone a la idea de comunidad concebida por el desarrollador inmobiliario cuando lo diseñó. La escasa cohesión vecinal se aprecia en los descriptores que tuvieron más menciones, conjunto en el que resaltan con seis o más evocaciones las costumbres (12), las barreras, (9), la apropiación del lugar (7), el confort (7), la construcción del lugar (6) y los servicios básicos (6). Dichos términos conciernen a hábitos, a la vinculación de los habitantes con el sitio, además de rasgos y calidades del conjunto habitacional.

Los descriptores que obtuvieron una cantidad pequeña de menciones, cinco o menos citaciones, tratan sobre pautas de ordenamiento espacial y arreglos entre vecinos para enfrentar acontecimientos que influyen en su bienestar, individual y comunal. La menor referenciación a estos descriptores refleja la abstención de las personas colaboradoras y sus vecinos a involucrarse en iniciativas comunales, actos que refuerzan la erosión de las redes sociales en el condominio. En este grupo están los acuerdos (5), las formas de organización (3), la administración del territorio barrial (3), las normas de ordenamiento (2), los servicios esenciales (1) y las actividades gregarias (1) (véase figura 78).

Figura 78

Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en el Condominio Interamericana



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras del Condominio Interamericana.

4.3.1. Infraestructura y alienación en el Condominio Interamericana

Desde su origen, el Condominio Interamericana fue imaginado como una comunidad; no obstante, la falta de espacios apropiados para socializar, conflictos vecinales y fallidos mecanismos para mantener un ambiente comunitario armonioso, han promovido prácticas de segregación dentro del fraccionamiento. A estos factores se debe añadir la valoración, antes discutida, de sus viviendas como mercancías por algunos propietarios que promueven su arrendamiento y causan la instalación de inquilinos sin arraigo, circunstancia que impacta negativamente la frágil cohesión social existente.

Mediante entrevistas se exploran las formas en que dos habitantes del fraccionamiento construyen y viven su comunidad. De manera complementaria, con imágenes obtenidas de páginas de Facebook del condominio, la Municipalidad de San Pablo y personas que han frecuentado el

sitio, se ilustran las condiciones espaciales y sociales que relatan. Así, se muestran diversas dimensiones de la vida condominal, desde la satisfacción con los servicios básicos hasta la participación en actividades colectivas, identificadas con base en descriptores del sistema categorial, según se presentan a continuación.

Las menciones (6) sobre los servicios básicos reseñan la construcción de infraestructura que afecta la calidad de vida de las personas colaboradoras. La importancia otorgada al paisaje alude de forma favorable a panoramas en la Urbanización Miraflores (2 referencias) y en el Condominio Interamericana. En este se apreció que la electrificación fuera subterránea por la limpieza visual que ofrece y la sensación de bienestar, impresión que se colige de un testimonio:

> Lo que me encanta de aquí es que no hay cables, el cableado es int…, es por abajo, entonces en la calle uno ve miles de cables feos, ¿verdad? […]Sí, eso está súper feo y acá no, entonces es visualmente limpio, ordenado. Me gusta, me gusta que tenga eso de que te desestresa a eh, nivel visual (Ana, comunicación personal, 2022).

Otras menciones tratan sobre servicios que ofrecen ventajas y desventajas. Uno es la proximidad de una red vial nacional y cantonal que facilita la conexión con otros centros urbanos¸ no obstante, la alta densidad vehicular en varios momentos durante el día produce malestar porque les impide desplazarse con diligencia. Otro servicio citado fue la disponibilidad de áreas comunes para recorrer con las mascotas pero que tienen equipamiento que no satisface sus pretensiones de uso. En relación con esta última apreciación, es importante indicar que, en el capítulo anterior, una persona entrevistada señaló la necesidad de adaptar las zonas recreativas al actual estilo de vida de los pobladores para, así, incentivar su visita e incrementar su aprovechamiento. Por este motivo fue enfático en habilitarlos para hacer teletrabajo y rediseñar algunos parques con el propósito de destinarlos al ejercicio y disfrute de los perros del vecindario (véase figura 79). En el siguiente extracto se muestra un ejemplo de una de las demandas descritas:

> … pero digamos no, no es así como, como que algo muy cómodo, no es algo así como que uno diga ¡ay sí, quiero ir a sentarme ahí! ¡instalarme ahí a, a trabajar! por ejemplo. No sé, poner un quiosco, algo […] son espacios que están mal, mal aprovechados (Alberto, comunicación personal, 2022).

Figura 79

Infraestructura del Condominio Interamericana

Figura a) Vista de calle central en el Condominio Interamericana, 2023



Nota: Inmobiliaria Artavia (Inmobiliaria Artavia, 2023a).

Figura b) Parque infantil del Condominio Interamericana, 2023



Nota: Inmobiliaria Artavia (Inmobiliaria Artavia, 2023b).

Con respecto a la construcción del lugar (6 menciones), la mitad de las referencias aluden a características positivas de la Urbanización Miraflores. Una de las personas participantes destacó la organización de esta comunidad que se expresa en el ornato de las zonas verdes y la disponibilidad de pequeños comercios locales. Esta valoración le confiere una identidad acorde con la idea de ciudadela bajo la cual fue concebida: "Miraflores es una miniciudad que tiene absolutamente de todo y la conservan. La, la, la callecita principal me encanta porque tiene miles de flores" (Ana, comunicación personal, 2022).

La organización vecinal que perciben en esa urbanización, la extrañan en su fraccionamiento debido a la dificultad de construir un espacio con identidad comunitaria por los enfrentamientos que suceden entre residentes. Las Asambleas de Propietarios (también conocidas como Juntas de Condóminos) no han constituido ámbitos para hacer tejido social, pues no son reconocidas por las personas colaboradoras como espacios de diálogo provechoso para la

colectividad. Por esta razón, se les considera espacios relacionales fútiles. De seguido se presenta la opinión de una persona colaboradora sobre la utilidad de las Asambleas:

> …siempre es con un sábado, la primera convocatoria, qué sé yo, a la diez. Entonces no llegan y hay que esperar una hora para el siguiente, a las 11, pero se hace. Pasan hasta las dos de la tarde y uno muerto de hambre porque pierden mucho el tiempo… en hablar cosas que no tienen importancia para la reunión, sí para las personas, pero no para ¿verdad? como individuos, pero no para el grupo (Ana, comunicación personal, 2022).

Sin embargo, las personas participantes apuntaron como un rasgo identitario del lugar su carácter seguro, privado y exclusivo; característica coherente con expresiones de agentes inmobiliarios sobre los atributos del condominio citados precedentemente. Una persona entrevistada lo externó así: "Para mí lo más importante del condominio es la seguridad y que nosotros podamos irnos y es difícil que alguien entre a la casa" (Alberto, comunicación personal, 2022). Otra lo hizo cuando mencionó que el acceso a la propiedad está permitido, solamente, para los invitados de los condóminos y para personas que colaboran con servicios de limpieza, de cuido o jardinería. Asimismo, junto con el control del ingreso, otros elementos como el muro perimetral y el lenguaje arquitectónico de la entrada proyectan un lugar con una alta plusvalía, percepción que compartió una habitante de la Urbanización Miraflores a la colaboradora:

> …yo solo tengo una, una referencia que es de la señora que hace las costuras […] que me preguntó si ehm… sí es cierto que acá… hay agua con oro, que si hay piletas que tienen agua con oro. Y yo no entendía eso. O sea, a ese nivel, nos tienen de… ahh… esa es línea imaginaria de ellos ¿verdad?, lo encuentro terrible (Ana, comunicación personal, 2022).

Las menciones sobre el confort (7) se enfocaron, en su mayoría, en falencias en el diseño y el estado de los espacios comunes que imposibilitan el desarrollo de actividades lúdicas. Se denunció la falta de ornato y de mobiliario adecuado en las zonas verdes, instalaciones para reuniones sociales incómodas por sus dimensiones y por el diseño de una cubierta, sin alero y sin cielo raso, que no protege de las condiciones climatológicas (véase figura 80).

Figura 80

Diseño de instalaciones en el sector de la piscina, al fondo el rancho de BBQ, 2022



Nota. Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. (Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, 2022).

Tales características se corroboran en la expresión de una persona colaboradora quien al hablar del área social bajo techo más grande del fraccionamiento, el rancho de BBQ, dijo: “Muy soleado, muy estrecho y muy caluroso” (Ana, comunicación personal, 2022).

Aun cuando las referencias a la comodidad se centraron en las condiciones materiales de espacios dentro del condominio, también las hubo sobre el malestar que han producido situaciones que ocurren fuera de él e influyen en las rutinas de las personas colaboradoras. Puntualmente, las referencias fueron a la presencia de basura en predios de barrios aledaños, a la limitación de hacer recorridos por vecindarios cercanos que perciben inseguros, además, a los embotellamientos que obstaculizan el ingreso al condominio y que se acentúan por la presencia de personas indigentes en cruces de calles cercanas.

Un elemento interesante de subrayar es la presencia de mascotas como elemento que origina, eventualmente, la ruptura de barreras comunicacionales. La vinculación se refleja en las menciones sobre las formas de apropiación del lugar (7). Dos relatos muestran esto en áreas

concebidas para otras finalidades: jardines y áreas infantiles. El primero narra el encuentro de vecinos, propietarios de perros, que coinciden en áreas comunes porque llevan a sus mascotas para satisfacer sus necesidades fisiológicas. Allí, de forma espontánea, se reúnen con otros y establecen un diálogo centrado en los animales, según se supo a través de la persona colaboradora quien narró su propia experiencia:

> …si tiene algún tipo de contacto visual saludo, si no hay interés, no saludo ehh… no sé. Pero si cuando estamos eh compartiendo espacio y están los perros mutuos, ahí si hablamos generalmente la gente que tiene perros tiene el interés común y entonces nos contamos nuestra historia (Ana, comunicación personal, 2022).

El segundo señala el interés por el bienestar de las mascotas. La persona entrevistada contó que emplea las áreas comunes para recrearse con su mascota, en este caso, frecuenta los parques infantiles:

> …todos, todos los parques son de niños excepto el, el que usted conoció, el que está aquí ¿verdad? [se refiere a una zona verde], se supone que yo no puedo soltar, yo allí no puedo soltar el perro, este, pero la gente lo suelta para que el perro corra porque si no ¿cómo hace uno? O sea, eh, hay una multa si uno lo suelta, supuestamente (Alberto, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Las dos experiencias son coherentes con un estilo de vida donde se incorpora a los animales de compañía a los núcleos familiares y ello los ha conducido a resemantizar las zonas verdes. El nuevo significado de estos sitios, como un ambiente para las mascotas, sugiere la presencia de nuevos modos de sociabilidad los cuales ameritan ser estudiados con mayor detalle posteriormente por su incorporación en planes maestros de conjuntos residenciales. Estas formas de relacionarse concuerdan con hábitos de un sector de la población para quienes el sector inmobiliario ha empezado a construir condominios denominados *pet friendly*[25] y con proyectos de algunos gobiernos locales de la GAM, como la Municipalidad de San Pablo, que han destinado espacios

[25] La expresión inglesa *pet friendly* significa que en distintos lugares, como restaurantes, hoteles, locales comerciales y conjuntos residenciales, se admiten mascotas. Para ello es necesario diseñar un espacio acorde a las necesidades de los animales de compañía y un protocolo para regular su comportamiento dentro los recintos.

públicos para el esparcimiento de las personas junto a sus perros. Ambas acciones revelan nuevas estrategias de actores protagonistas en el ordenamiento territorial, orientadas a establecer nexos entre los habitantes y sus territorios, de manera que se fomente su arraigo.

En contraposición, otras formas de apropiación del lugar trataron sobre experiencias que debilitan el apego hacia el territorio. Las presas fuera del condominio antes mencionadas y las Asambleas de Propietarios no estimulan la vinculación de las personas colaboradoras con la comunidad porque no han producido experiencias gratas. Las asambleas, en particular, han motivado que las personas colaboradoras se resistan a asistir por los problemas que se suscitan en sus sesiones, uno de los cuales fue narrado así: "Y otras veces es ahí, tratan, tratan de ventilar en la, en la Junta de Condóminos, pero eso es más como un lugar, un ring para agarrar y tirarse insultos y cosas así, pero más que para resolver ¿verdad?" (Ana, comunicación personal, 2022). La desmotivación expresada por los participantes minimiza su identificación con el lugar, crea memorias negativas del sitio y promueve en los habitantes la predilección por permanecer en los espacios personales.

En lo concerniente a las menciones sobre barreras (9), en las entrevistas se reconocieron obstáculos físicos como áreas comunes mal equipadas, cuyas condiciones y calidades fueron analizadas en el capítulo 3, que desincentivan la socialización interna; en tanto que las vallas, la caseta de seguridad y el portón de ingreso al condominio lo hacen con las personas que habitan fuera de él. Una persona entrevistada lo expuso cuando describió a los visitantes del fraccionamiento:

> No, yo creo que aquí entra, no te puedo definir quién es y cómo, pero eh son los visitantes de las familias que viven acá. Solamente ellos, no vienen ni pasan [se refiere a personas de barrios aledaños] porque esto está súper restringido, eso está claro (Ana, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Es importante resaltar que las barreras físicas perimetrales del conjunto residencial limitan el paso de foráneos, mas no restringen la salida de los residentes hacia los alrededores. Las personas colaboradoras afirmaron no tener dificultades para recorrer fraccionamientos cercanos, entre ellos la Urbanización Miraflores a donde asisten para comprar alimentos o caminar por el Parque Lineal, desplazarse por la Calle Cordero peatonalmente o visitar otros parques del cantón. La única barrera de este tipo que mencionaron fue el tránsito denso, pues este les impide movilizarse en sus vehículos (véase figura 81), tal como se expresa a continuación:

> Las presas. Y el tiempo. Si tuviera tiempo, andaría de hecho, ahora que estuve una un mes de vacaciones y yo iba todos los días con mi mamá y mi papá iba a los parques, [...]ahí estaban, pero maravillados, maravillados. Entonces es eso para mí que trabajo tanto en Alajuela, es el tiempo y la presa porque da pereza ir con presa. Y es cerca, son dos kilómetros, no sé (Ana, comunicación personal, 2022).

Figura 81

Presa en Calle Cordero que afecta a vecinos del Condominio Interamericana, 2019



Nota. Municipalidad de San Pablo (Municipalidad de San Pablo, 2019b).

Otras menciones relacionadas con las barreras son de índole social. En un relato, una persona colaboradora admitió que una emoción, el temor, ligada a la posible exposición a algún acto reprensible, le inhibe visitar Guararí: “Digamos, al único que no voy es a Guararí porque lo siento como inseguro. Siento que, que pueden [*sic*] haber actividades ahí en las que no me quiero

ver involucrado. Trato de no pasar por ahí" (Alberto, comunicación personal, 2022). De igual forma, a pesar de las visitas que hacen a la Urbanización Miraflores, las relaciones que afirmaron establecer con sus pobladores no son de camaradería, son laborales: una persona aseveró que en la ciudadela viven su costurera y su jardinero: "¿Sabes quiénes vienen bastante? Los señores que hacen servicios como el jardín, los jardineros. Él vive en Miraflores, mi jardinero ¿ves?" (Ana, comunicación personal, 2022).

Las menciones sobre costumbres (12) en los relatos de las personas colaboradoras revelan su distanciamiento social hacia los vecinos. Estas personas subrayaron que tienen por hábito recorrer las afueras del fraccionamiento con fines recreativos o utilitarios, caminar por el condominio e interactuar frugalmente con residentes que son propietarios de perros, además de saludar en algunas oportunidades. Dentro del fraccionamiento perciben que han establecido relaciones afables pero someras, es decir, ejercen normas de urbanidad pero sin fraternizar lo suficiente para congeniar o intercambiar favores. En dos citas se ilustra este tipo de nexo:

> Yo saludo a los que conozco que tienen perrito y que he hablado con ellos y es así, pero no, nunca que pasen de mi casa o a ir a comer, no, nada, no son amigos, digamos, son como… ah, buena onda… (Ana, comunicación personal, 2022).

> Ahm…si yo salgo aquí a caminar y yo veo a un vecino lo saludo, me saluda, este, todo muy bien, tal vez si hay alguna pregunta o algo pues, hay cordialidad, digamos, en eso. No es como que alguien le vuelva la cara a otro hasta donde yo he visto. Pero no, ah, no es una relación así tampoco como, la nuestra por lo menos, como muy, muy cercana. De hecho, digamos, son pocos los, los vecinos de los que yo sé el nombre (Alberto, comunicación personal, 2022).

Con menor frecuencia, afirmaron saludar ocasionalmente o participar en alguna fiesta organizada por un morador referente a mascotas. Asimismo, comentaron saber de reuniones privadas donde socializan algunos vecinos y de actividades infantiles o festejos tradicionales, ambos eventos coordinados por la administración del condominio. Sin embargo, ellos no asisten

porque ninguno tiene hijos ni perciben afinidades con los demás residentes, condición que se expone de seguido:

> Aquí se realizan algunas actividades, por ejemplo ¿en Halloween? hacen una actividad, digamos, para que los chiquitos pasen a pedir dulces, pero nosotros no participamos porque no tenemos hijos y en Navidad, a veces hacen alguna, como para que los vecinos se reúnan ahí a, a comerse algo y todo, pero como no conocemos, realmente, no, no conocemos a mucha gente y no, como que no, tampoco hemos…visto como a, como a alguna otra familia con la que hagamos *click*. Normalmente, o no vamos, o a veces no estamos en el país tampoco, porque en diciembre a veces salimos entonces… (Alberto, comunicación personal, 2022).

En este sentido, se destaca el desinterés de las personas colaboradoras por involucrarse en actividades en la comunidad porque influye en la construcción del tejido social. Esta falta de motivación se debe en gran medida a las experiencias negativas vividas en Asambleas de Propietarios recientes. Una de ellas explicó que en los primeros años las reuniones eran tranquilas pues eran menos vecinos y el representante del desarrollador del condominio, propietario en ese momento de varias fincas por comercializar, intervenía en la resolución de problemas comunes.

La situación cambió cuando se vendieron todas las fincas filiales y el representante inmobiliario dejó de ir a las sesiones. Entonces, surgieron rencillas entre los condóminos por discrepancias en asuntos administrativos que desestimularon la asistencia de las personas entrevistadas, según se evidencia en la siguiente expresión: “Pero es que ahora cambió todo. Ahora, ¿sabes? los chicos pelean porque no les gusta la administración actual o el anterior y que el vecino tal, son muy muy conflictivos. Yo no sé por qué” (Ana, comunicación personal, 2022). En otra intervención, se aprecia que las diferencias no se lograron conciliar mediante el diálogo y se recurrió a la violencia para solventarlas:

> … cuando hay una Junta Condóminos y las últimas, en las que yo he estado, han sido pleitos feos, incluso han [*sic*] habido vecinos que son parte de la, de la Junta de cond…, de, de, de, de la Junta Administrativa, que incluso hasta han amenazado a darse de golpes a otros vecinos, este, de repente la gente se pone un poco agresiva. Uhm… pero, eso es en, eso es en las reuniones (Alberto, comunicación personal, 2022).

Conforme a lo indicado por una de las personas colaboradoras, se supo que la afluencia de residentes en las asambleas es poca. Esta circunstancia, ha impedido el desarrollo de prácticas que fortalezcan el sentido de comunidad, lo cual se ha exacerbado por la delegación de acciones comunales a un administrador quien es considerado negligente en sus labores por una persona participante:

> Hicieron una asamblea, una asamblea… después de la pandemia. Las decisiones que toman no, no me gusta, porque ahora hay una empresa que administra, un administrador, que es una empresa que no vive acá. […] Y este chico ni siquiera, ni siquiera uno lo ve, no se ve. Hay mucha despreocupación, se ve como un abandono (Ana, comunicación personal, 2022).

Con base en lo narrado por las personas colaboradoras, se infiere que la apatía ha derivado en costumbres las cuales no han contribuido con el establecimiento de vínculos persistentes entre los vecinos. El saludo o la plática no trascienden del gesto cordial porque no hay actividades que estimulen una vinculación más fuerte. En este sentido, la uniformidad del uso residencial de suelo y el trazo del sitio, han coadyuvado. En el fraccionamiento se aprecia la prioridad otorgada a las vías de circulación vehicular que delimitan cuadras compuestas por viviendas y en las que no se contemplan otras ocupaciones. Como consecuencia de la configuración, se carece de lugares que promuevan el encuentro e incentiven un diálogo que instaure relaciones sociales más provechosas para la comunidad (véase figura 82).

Figura 82

Vías de circulación en el Condominio Interamericana, 2020



Nota. Bienes Online (Bienes online, 2020).

La falta de interacción entre condóminos señalada repercute, también, en las subcategorías cuyos descriptores se mencionaron con menor frecuencia. Entre estos se hallan acuerdos (5), formas de organización (3), administración del territorio barrial (3), normas de ordenamiento (2), servicios esenciales (1) y actividades gregarias (1). En los tres primeros descriptores, la desvinculación es particularmente notoria.

Entre las menciones sobre los arreglos entre vecinos para solventar discrepancias citaron la intermediación de la junta administradora, aunque aclararon que su intervención no es efectiva como lo profiere una persona entrevistada: “Eh, bueno, yo sé, que muchos acuden a la administración… pero creo que no es muy eficiente” (Alberto, comunicación personal, 2022). Esta misma persona, ante un conflicto, solicitó a la administración su mediación para solucionarlo pero el esfuerzo fue inútil, por ello lo resolvió directamente con la contraparte involucrada.

Una opinión similar externó la otra persona colaboradora, cuando afirmó que los residentes deben resolver los problemas por su cuenta: "Yo creo que cada uno tiene que negociar con el vecino porque aquí nadie te salva. O sea… con esta administración yo creo que no hay mucho… apoyo, son todo lo contrario lo que uno espera" (Ana, comunicación personal, 2022). Los testimonios exponen una pérdida de confianza en los mecanismos formales de resolución de conflictos dentro de la comunidad y la tendencia a buscar soluciones particulares a los problemas vecinales. Estos han consistido, según especificaron, en daños generados a la propiedad privada por mascotas (perros y gatos) que recorren la vecindad sin supervisión y en la celebración de fiestas ruidosas en horarios no permitidos.

Las dificultades para resolver las discrepancias entre los residentes también se evidenciaron en las Asambleas de Propietarios. Mención aparte de recurrir a la violencia para zanjarlas, se aludió a comentarios de asambleístas y se expresó la pérdida de tolerancia hacia ellos por una de las personas colaboradoras: "A veces hay gente que dice, tengo que decirlo: cosas demasiado estúpidas y entonces, llega un pum…, llega… ya hay un límite para esas cosas…" (Alberto, comunicación personal, 2022). Ante esta circunstancia, se advierte que las figuras mediadoras son ineficientes porque no establecen las estrategias requeridas para conciliar diferencias.

Las tensas relaciones sociales en asambleas condominales, espacios legalmente establecidos para deliberar y decidir temas locales, revelan formas de organización endebles y arreglos cuestionados para establecer consensos. En el primer caso, la baja asistencia es atribuida al desinterés de algunos propietarios al considerar la vivienda como una mera inversión, en consecuencia, son apáticos al tratar con la comunidad. Otros vecinos han desistido de ir por los enfrentamientos suscitados en esos espacios o porque viven fuera del país, de modo tal que se aprecia que los instrumentos formales para reunir a los vecinos son infructuosos.

En el segundo caso, los participantes mencionaron que un grupo de personas, en apariencia con lazos de parentesco, asumieron el control de la junta administradora y han tomado de forma autoritaria decisiones que afectan a la colectividad. Las dos personas denunciaron lo sucedido cuando se destituyó a un administrador y comentaron la molestia por el accionar de los nuevos directivos:

> Si quitaron el que era excelente, excelente […] y se tomaron el poder porque son como una familia, entonces… fueron criticando al anterior y la gente votó por ellos y no se puede quitar, no se pueden quitar, hacen, hacen cosas sin acuerdo de nadie y lo que ellos quieren es la ley, pero eso está mal porque no, no lo hacen como asamblea para decidir (Ana, comunicación personal, 2022).

> …no han hecho las cosas como debe ser y entonces se siente como más pesado el, el, digamos, todo, todo el momento desde que ellos hicieron la toma del condominio hasta ahora, se ha hecho muy pesado, digamos, el, el ambiente en ese aspecto… (Alberto, comunicación personal, 2022).

La administración del territorio barrial, entonces, ha estado bajo la tutela de las figuras establecidas reglamentariamente para esta labor. En la información suministrada por las personas colaboradoras no se señalan a otros vecinos, comités o grupos involucrados en la tutela del inmueble sino todo lo contrario. Han señalado a los miembros de las juntas administradoras y al administrador como los encargados de asumir la gestión de tareas comunitarias, en su mayoría relacionadas con el mantenimiento del inmueble, como se ejemplifica en esta cita:

> Y hay meses, hubo meses en que había esa, ahí está pues, esa como fuga de agua lleva… un año y así, cosas así. El portón lo chocan una vez a la semana, el portón o algo pasa. Y siempre está en reparación, uno tiene que entrar por el lado. Tengo muchas quejas sobre la administración, como que son muy ehh… ¿cómo se llaman?... dejados (Ana, comunicación personal, 2022).

En cuanto a las menciones de normas de ordenamiento, las expresiones correspondieron a particularidades urbanas que se observaron fuera del condominio. En las intervenciones se destacó, específicamente, a la Urbanización Miraflores por tener un uso mixto del suelo en su calle principal y contar con el Parque Lineal. Este último es un espacio público que es parte de un proyecto en

desarrollo por la Municipalidad de San Pablo; a pesar de que un tramo bordea el Condominio Interamericana, no figura entre los sitios frecuentados por las personas colaboradoras (véase figura 83).

Figura 83

Segmento del Parque Lineal que discurre junto al Condominio Interamericana, 2020



Nota. Municipalidad de San Pablo de Heredia (Municipalidad de San Pablo, 2020a).

Al igual que en el descriptor anterior, los servicios esenciales se reconocieron en la Urbanización Miraflores cuando, al recordar su lugar de origen, una de las personas colaboradoras describió a Miraflores como una pequeña ciudad: “Miraflores es una mini ciudad…” (Ana, comunicación personal, 2022). Ella identificó las prestaciones que ofrecen instituciones públicas que operan en el lugar y sugirió que su presencia debería replicarse en otras comunidades: “Hay

un Ebáis, una escuelita, hay unas canchas de fut [*sic*], o sea, todo eso es lo que falta allá, u hum [se refiere a su lugar de nacimiento]…" (Ana, comunicación personal, 2022; corchetes añadidos).

Finalmente, el descriptor sobre actividades gregarias solo obtuvo una mención y estuvo relacionada con la participación de vecinos en fiestas infantiles. Esta peculiaridad es coherente con la falta de cohesión social antes descrita entre los habitantes del condominio, quienes no manifiestan tener objetivos comunes que los lleve a cooperar entre sí para revertir situaciones adversas. Los únicos eventos de esta naturaleza son las Asambleas de Propietarios porque, por ley, allí se deben manejar y resolver todos los asuntos que atentan contra la tranquilidad, seguridad y comodidad de los condóminos, empero los participantes no lo identificaron como tal.

4.3.2. La paradoja de una convivencia distante en un entorno ideal

En otro contexto, las condiciones de habitabilidad y accesibilidad del Condominio Interamericana se considerarían óptimas para el desarrollo de prácticas de sociabilidad. El estado de su infraestructura es bueno y los servicios básicos disponibles (particularmente el de seguridad) son eficaces, con lo cual sus habitantes cuentan, por igual, con los recursos necesarios para construir e integrar una red social. No obstante, la convivencia descrita por las personas colaboradoras y las áreas comunes solitarias observadas durante los recorridos al sitio, revelan que no han sido factores centrales para establecer vínculos entre los condóminos.

La clave para interpretar esa paradoja está en prácticas de segregación comunitaria asentadas, básicamente, en la ausencia de puntos de encuentro porque no hay variedad de zonas comunes y se delega a un foráneo del tratamiento de los asuntos comunales. La uniformidad en cuanto a los usos destinados de las áreas comunes —originalmente concebidas para el juego de niños o para la contemplación, en el caso de los jardines— niega la posibilidad de socialización a partir de nuevas motivaciones acordes con un estilo de vida distinto al previsto cuando se concibió el conjunto habitacional. En este sentido, la ausencia de espacios de recreación para los animales

de compañía, por ejemplo, demuestra que las costumbres de los residentes han cambiado pero no han encontrado una espacialidad para afianzarse colectivamente, de allí que prácticas de integración incipientes, surgidas de forma espontánea, no han prosperado porque no tienen lugar para la rutinización.

Así, se puede inferir que un diseño ya caduco de las áreas comunes se ha convertido en una barrera que inhibe el intercambio entre condóminos, por ello esos lugares están vacíos. Su resultado es un distanciamiento y este obstaculiza la cohesión entre vecinos, lo cual se manifiesta en la poca disposición mostrada para la resolución de sus conflictos. Esta actitud se fundamenta, además, en la encomienda de la administración del inmueble, por reglamento, a una persona o empresa que no tiene ligamen con la comunidad.

En principio, por lo demandante que resulta la labor de mantenimiento de la finca madre, es acertado contratar a un tercer sujeto con esa característica para responsabilizarse de las operaciones diarias del condominio. Empero, el inconveniente se presenta cuando se le confía el manejo de las relaciones entre los vecinos porque, legalmente, no le compete. En la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio se estipula que su responsabilidad es administrativa y se corrobora en el Reglamento del Condominio Interamericana, estatuto en el cual se determina, incluso, la creación de comisiones para ejecutar proyectos de interés comunal. En vista de lo expuesto, ha existido una interpretación errónea del alcance del trabajo del administrador, lo que ha ocasionado que los vecinos no se ocupen de gestionar proyectos comunitarios ni sus interacciones.

El ejercicio de la omisión, entonces, aparece como una práctica que contraviene a la socialización. Esta se proyecta en los testimonios sobre los desacuerdos, en la ausencia de actividades gregarias, de forma involuntaria, y en el reconocimiento del carácter relacional de los espacios públicos de la Urbanización Miraflores. Asimismo, el silencio urbano, percibido en la homogenización de las fachadas, en el estado de los parques infantiles y los senderos solitarios

proyecta una praxis en la que el mundo individual prevalece sobre el social, preeminencia que resta valor identitario al fraccionamiento (véase figura 84).

Figura 84

Estampa de un rincón del Condominio Interamericana, 2022



Nota. Néstor Monterrosa (Néstor Monterrosa, 2022).

4.4. Las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur

Las personas colaboradoras en Cuenca Norte y Cuenca Sur se refirieron a los descriptores de la categoría desigualdad 108 veces, mientras que lo hicieron en 78 oportunidades con respecto a la categoría cohesión. Las subcategorías que alcanzaron una mayor cantidad de menciones fueron habitabilidad y accesibilidad, las cuales contabilizaron 44 y 64 citas respectivamente. Este registro muestra que la disposición de servicios básicos, las condiciones del entorno urbano, la presencia de obstáculos sociales y la forma en que se vive en los asentamientos se reconocen como factores relevantes que repercuten en la calidad de vida de los residentes (véase tabla 37).

Tabla 37

Componentes de las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur

Categorías (# menciones)	Subcategorías (# menciones)	Descriptores (# menciones)	Hallazgos
Cohesión (78)	**Convivencia (36)**	**Acuerdos (16)**	▪ Hay 7 menciones sobre la violencia como medio para la resolución de las desavenencias (riñas, balaceras, destrucción de bienes). ▪ Hay 6 menciones sobre la intervención de la policía en la resolución de las desavenencias (mediar en conflictos vecinales). ▪ Hay 1 mención sobre: o Lugares para la socialización (casas de vecinas o salidas fuera de los asentamientos). o Aportes para la construcción de obras de infraestructura peatonal (puentes y gradas). o Llegar acuerdos por precepto religioso.
		Formas de organización (9)	▪ Hay 4 menciones que indican que las formas de organización las dirigían personas ajenas al asentamiento (Asociación de Vivienda, organizaciones religiosas y TECHO). ▪ Hay 3 menciones de patrones relacionados con el ornato (aseo y orden en espacios públicos). ▪ Hay 2 menciones que expresan la no identificación de formas de organización (se indica que no hay organización).
		Actividades gregarias (11)	▪ Hay 6 menciones sobre actividades gregarias de orden lúdico o religioso (cumpleaños, celebraciones a la Virgen María, Viacrucis, ventas para recaudar fondos). ▪ Hay 3 menciones que aluden a la ausencia de actividades gregarias (aislamiento de la comunidad y desconocimiento de reuniones). ▪ Hay 2 menciones sobre actividades gregarias que refieren a la gestión de obras comunitarias (colaboración en proyectos comunales: construcción de salón comunal y senderos).
	Convergencia (42)	**Administración del territorio barrial (4)**	▪ Hay 3 menciones sobre grupos organizados de vecinos que atendieron el estado de las aceras y callejuelas) ▪ Hay 1 mención sobre la falta de coordinación para gestionar la recolección de basura.
		Construcción del lugar (13)	▪ Hay 6 menciones que asocian la experiencia en el espacio público con la construcción de la comunidad y la califican negativamente (espacio público asociado a escenarios de enfrentamientos entre vecinos, de luchas por dominar territorios o venta de drogas). ▪ Hay 4 menciones que refieren a la necesidad de tener lugares de socialización. Se alude al disfrute de estos en fraccionamientos vecinos, a expectativas generadas por la Municipalidad de Heredia y a la pérdida de un salón comunal relevante para los asentamientos. ▪ Hay 2 menciones sobre la plaza como el lugar recreativo infantil. ▪ Hay 1 mención de las esquinas y del hogar como construcción de lugar para la socialización.
		Apropiación del lugar (25)	▪ Hay 9 menciones que refieren a apropiaciones relacionadas con actos delictivos (consumo y comercialización de drogas, disputas con armas de fuego y robos).

			▪ Hay 6 menciones que aluden a actividades lúdicas o productivas (compras en negocios locales, juegos infantiles en los hogares). ▪ Hay 5 menciones sobre el uso de esquinas y aceras como espacios apropiados para la socialización (esquinas y cruces de aceras para juegos infantiles, aceras para la socialización de los adultos). ▪ Hay 2 menciones relacionadas con usos de parques infantiles como espacios de socialización (visita a parques fuera de los asentamientos por seguridad y comodidad). ▪ Hay 2 menciones relacionadas con usos de los hogares como sitios de socialización (cumpleaños y visitas entre vecinos) ▪ Hay 1 mención sobre la apropiación de espacios públicos propios por personas foráneas.
Desigualdad (108)	**Habitabilidad (34)**	**Confort (16)**	▪ Hay 10 menciones sobre el estado de los espacios públicos (unos han sido privatizados, otros no tienen mobiliario ni edificaciones para la protección contra la lluvia y el sol, sin árboles, sin iluminación y sin juegos para los niños). ▪ Hay 3 menciones sobre las condiciones de ornato de los espacios públicos (oscuros, sucios, y anegados con aguas jabonosas). ▪ Hay 3 menciones sobre la seguridad en los espacios públicos (vandalismo, riesgo por instalaciones eléctricas sobre demandadas y solitarios durante la noche).
		Servicios esenciales (0)	▪ No se mencionan servicios esenciales.
		Servicios básicos (17)	Los servicios básicos refieren a espacios públicos y obras de infraestructura. Las menciones en las entrevistas fueron: ▪ Parques infantiles: 4 ▪ Senderos: 4 ▪ Servicios eléctricos: 3 ▪ Parques: 2 ▪ Cancha deportiva: 1 ▪ Salón comunal: 1 ▪ Puente: 1 ▪ Rampa: 1
		Normas de ordenamiento (11)	▪ Hay 5 menciones que refieren a la necesidad de espacios públicos en los asentamientos en el diseño del sitio (se requieren espacios deportivos para jóvenes, kioscos y zonas verdes). ▪ Hay 4 menciones sobre las aceras: 2 tratan del estado, una del trazo y otra del tamaño (más anchas). ▪ Hay 1 mención sobre la disposición de senderos. ▪ Hay 1 mención sobre el ordenamiento de otros espacios urbanos (Villa Paola).
	Accesibilidad (64)	**Barreras (20)**	▪ Hay 8 menciones que refieren a la ausencia de barreras que impidan el desplazamiento de las personas colaboradoras hacia barrios aledaños (no hay obstáculos para visitar otros sitios ni para impedir el ingreso de personas foráneas). ▪ Hay 8 menciones que aluden a la existencia de barreras sociales que inhiben de movilizarse dentro del asentamiento y hacia otros cercanos (se identifican el trasiego de droga y problemas de alcoholismo en los asentamientos que

		restringen la movilidad de los residentes en determinadas horas del día). ▪ Hay 2 menciones de barreras físicas (gradas y rampas). ▪ Hay 1 mención al desconocimiento de las personas que obstaculiza interactuar.
	Costumbres (44)	▪ Hay 9 menciones que aluden a hábitos delictivos (consumo de drogas, enfrentamientos violentos entre vecinos, asaltos recurrentes). ▪ Hay 6 menciones que aluden al hábito de aislarse por las personas colaboradoras (la gente se mantiene en sus hogares, hay malas experiencias en el trato con los vecinos, reconocen a la comunidad como un grupo de personas desunidas). ▪ Hay 5 menciones sobre la realización de reuniones sociales privadas (se socializa a través de cumpleaños, tardes de café en casas, celebraciones de fin de año). ▪ Hay 5 menciones sobre la participación recurrente en actividades religiosas (celebración de la Purísima Concepción de María, de Semana Santa, visitas de catequistas y sacerdotes, rezos). ▪ Hay 4 menciones referentes a un saludo distante entre residentes. ▪ Hay 4 menciones referentes a la recreación o socialización en lugares ajenos al asentamiento (tertulias a parques foráneos, salidas a tomar café a Heredia con vecinas, participación en partidos de futbol masculino los domingos). ▪ Hay 3 menciones que tratan sobre prácticas de reciprocidad (apoyo al comercio local, colaboración en actividades recreativas, apoyo en situaciones de apremio económico). ▪ Hay 3 menciones que tratan sobre prácticas que dañan inmuebles públicos (destrozos de obras comunales como el salón, mallas perimetrales de parques y aceras). ▪ Hay 3 menciones acerca del hábito de hacer tertulias en lugares públicos (conversaciones en aceras, reuniones en cancha deportiva y parques). ▪ Hay 2 menciones acerca de hacer recorridos en el asentamiento (uso de los senderos de los asentamientos como lugares de paso hacia otros vecindarios).

Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

De las 108 menciones alusivas a desigualdad, cinco participantes efectuaron 66. Al momento de la entrevista, las edades de estas personas estaban comprendidas entre los 42 y 57 años y habían vivido en los sitios a lo largo de un período de 20 a 30 años. Las otras seis personas colaboradoras, con una residencia de 12 a 22 años y edades entre 30 y 52 años, efectuaron las 42 menciones restantes. Estos resultados exponen que las personas colaboradoras más longevas y antiguas de habitar en los asentamientos expresaron una mayor sensibilidad a problemáticas

asociadas a diferencias en el disfrute de condiciones básicas necesarias para vivir una vida plena y saludable, lo que sugiere una posible relación entre estas y la experiencia de vivir en los lugares.

Al vivir durante más tiempo en entornos con carencias materiales y sociales, los habitantes más antiguos se han expuesto de manera más prolongada a las desigualdades presentes en sus poblados. La acumulación de esta experiencia refleja una mayor familiaridad con el acontecer de las Cuencas. Tal aprehensión les permite identificar y comprender, con profundidad, en comparación con otros fraccionamientos vecinos, las brechas existentes que afectan a su comunidad. Así se observa en los casos de Juana y Sara, dos colaboradoras con más de dos décadas de residir en el sector, quienes hicieron 15 y 16 menciones cada una sobre la desigualdad, varias acerca de su exposición al hampa, barreras físicas y deficiencias en infraestructura.

Las menciones sobre los descriptores asociados a la cohesión, aunque menos en relación con la desigualdad, son considerables, por lo tanto, se infiere que las personas entrevistadas valoraron aspectos relacionados con los vínculos entre los habitantes y entre estos y el lugar. Cuatro personas colaboradoras, responsables de 44 de las 78 menciones (con un promedio de 11 citaciones cada una) poseen edades entre los 31 y 63 años, así como tiempos de residencia que van desde los 12 hasta los 22 años. Ellas demuestran que los temas de esta categoría no están limitados en específico a un grupo etario, sino que es compartido por personas con diferentes trayectorias de vida. Una situación similar ocurrió con las demás siete personas colaboradoras quienes, con edades comprendidas entre los 30 y 50 años y residencias de 18 a 30 años, promediaron aproximadamente cinco menciones. A pesar de ser esta una cantidad más pequeña a la del primer grupo, para todas se reconoce la importancia de los asuntos relacionados con la cohesión.

Asimismo, se observa que las personas colaboradoras son conscientes de las disparidades y los nexos existentes en sus comunidades. También, les conceden un papel importante a las costumbres y la apropiación de lugar en su reproducción y construcción, descriptores con más

referencias. Las costumbres obtuvieron 44 menciones las cuales pueden perpetuar la desigualdad dado que varias interlocuciones aludieron a actos delictivos en espacios públicos que son dañados. Por ello, se restringen las oportunidades de socializar y se incentiva la individualización. Estas prácticas tienen relación con la apropiación de lugar, componente con 25 menciones, en el que se destaca la presencia de foráneos y es descrita en varias intervenciones como peligrosa por las prácticas ilícitas que ellos ejecutan, lo que debilita el sentido de pertenencia de los habitantes.

Las menciones con más registros reflejan una relación entre hábitos de los residentes, los usos y las condiciones del espacio público. Estas influyen en la calidad de vida en Cuenca Norte y Cuenca Sur, donde la inseguridad y la falta de lugares para la socialización favorecen el aislamiento de las personas y aminoran la cohesión de la comunidad. Esta afirmación se basa en la interpretación conjunta que se efectuó de los descriptores que tuvieron más referencias como costumbres (44), apropiación del lugar (25), barreras (20), servicios básicos (17), confort (16) y acuerdos (16).

Los descriptores aludidos en menor cantidad exponen la baja capacidad de gestión comunitaria que tienen los pobladores de los asentamientos. Su débil asociación no ha facilitado la atención de las necesidades de sociabilidad que han manifestado las personas colaboradoras y que se elucidan en la cantidad de citas referentes a la organización comunal. En este grupo están la construcción del lugar (13), las actividades gregarias (11), las normas de ordenamiento (11), las formas de organización (9) y la administración del territorio barrial (4); los servicios esenciales no fueron nombrados (véase figura 85).

Figura 85

Cantidad de menciones de los descriptores que definen las prácticas cotidianas en Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

4.4.1. La conflictividad urbana como obstáculo para la convivencia comunitaria

De acuerdo con la información obtenida de las entrevistas con las personas participantes, actualmente, en los asentamientos no existen organizaciones comunitarias abocadas a la formulación de iniciativas que mejoren la calidad de vida de los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur. La desarticulación obedece al distanciamiento entre vecinos que ha provocado, en el ámbito de las relaciones interpersonales, el desarrollo de enfrentamientos violentos cuando hay discrepancias y la inhibición en los vecinos de intervenir para conciliar.

En relación con los acuerdos, en siete ocasiones se narraron ese tipo de hechos. Dos de estos ilustran las formas de resolver los conflictos “A manazos, si, es cuando ya la policía ha venido a manazos se han agarrado, si, solo así a la violencia, nada más” (Pilar, 2022); “Diay, a veces vuelan balazos, o, bueno, ellos verán cómo, pero uno está adentro y no se da cuenta, digamos, solo se oye

que se agarraron o que se hicieron algunas cosas, digamos, uhum, pero si, nadie sale" (Lucía, comunicación personal, 2022).

En uno de los relatos anteriores se menciona la participación de la policía para detener la refriega y reestablecer el orden, intrusión que es consecuencia de las dificultades de comunicación que impiden instituir pactos para cohabitar. Dos personas colaboradoras reiteraron lo dicho por las anteriores colaboradoras: "De la única forma que hacen es que llaman a la policía para poderlos resolver" (Olga, comunicación personal, 2022), "La policía en veces vienen [*sic*], cuando no tiene miedo, baja ahí ya la policía, pero si no, ahora ya es más, ¿verdad? antes no bajaban, pero ahora si bajan más, cuando hay pleito, entonces viene la policía, sí" (Sara, comunicación personal, 2022).

Debido a las riñas, los pobladores permanecen en sus hogares porque perciben inseguridad en los espacios públicos. El temor, entonces, obstaculiza la socialización y produce una separación entre los residentes de los asentamientos; adicionalmente, por la ausencia de sitios para la reunión dentro de los asentamientos, por las condiciones inadecuadas de los parques cercanos o por la presencia de personas que consumen drogas en ellos. Tal estado se expresó en diez menciones relacionadas con el descriptor confort, dos de las cuales son las siguientes:

> Es que, si el parquecito es cómodo lo, lo, lo único es que, diay a veces uno va y están, ya como le mencioné antes, están esos los piedreros fumando piedra, entonces uno tiene que, diay, pues venirse o sino los mismos niños que están, comienzan a tirarse piedras o, a estar peliando [*sic*] entonces yo mejor me, me vengo, para que no me golpeen al bebé (Inés, comunicación personal, 2022).

> Qué le digo? Me gustaría por lo menos eh, un espacio muy bonito [se refiere a un parque] donde, de verdad que uno se siente, hable, y, y dure un poquito ahí hablando uno porque a veces, usted sabe que en una soda usted va y sabe que no puede quedarse mucho tiempo sentado (Juana, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

En un recorrido efectuado en los alrededores de los asentamientos se corroboraron las debilidades que poseen los espacios públicos en lo relacionado con comodidad material. En dos áreas recreativas frecuentadas por las personas colaboradoras y pertenecientes al fraccionamiento

vecino Villa Paola, se apreció que no cuentan con instalaciones que protejan contra la intemperie, el mobiliario es insuficiente para la cantidad de personas que viven en barrios aledaños y el ornato es deficitario (véase figura 86).

Figura 86

Estado de parques en Urbanización Villa Paola, 2022

Figura. A) Área de juegos infantiles frente a la entrada de Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 19/09/2022.

Figura B) Área de juegos infantiles ubicado a 100m de la entrada de Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 19/09/2022.

Un aspecto relevante que explica la visita de vecinos de las Cuencas a esas áreas comunales está asociado a la condición autogestionada de los asentamientos. Como se ha indicado antes, Cuenca Norte y Cuenca Sur se construyeron como resultado de una toma de tierras en un lote destinado para zonas recreativas, comunales y de protección a la quebrada, por lo tanto, no cuenta con infraestructura ni prestaciones urbanas como áreas para juegos infantiles o canchas deportivas. Los parques de Villa Paola son los sitios disponibles para el esparcimiento de sus pobladores**.**

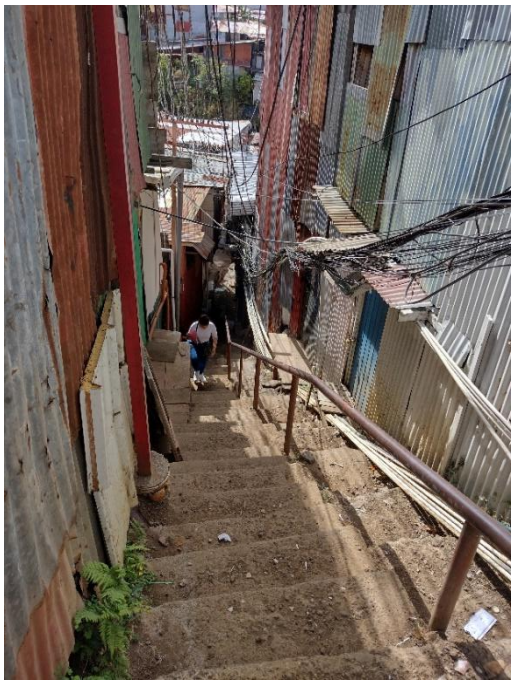
Los senderos, elementos de los servicios básicos aludidos en las entrevistas, son las únicas obras desarrolladas dentro del conjunto que permiten el recorrido peatonal y la interacción entre vecinos; sin embargo, no cumplen con normas de seguridad, comodidad y aseo. Esas sendas fueron construidas por los vecinos del lugar de forma intuitiva para resolver un problema interno de movilidad. Empero, los peatones continúan enfrentándose a inconvenientes durante sus desplazamientos. Las aceras recogen aguas servidas de las viviendas y son estrechas en la mayoría de los tramos, los peldaños de las escalinatas no cumplen las dimensiones reglamentarias y se

necesitan rampas para la circulación de personas con capacidades disminuidas tal como se dice en comentarios de las personas colaboradoras (véase figura 87).

Figura 87

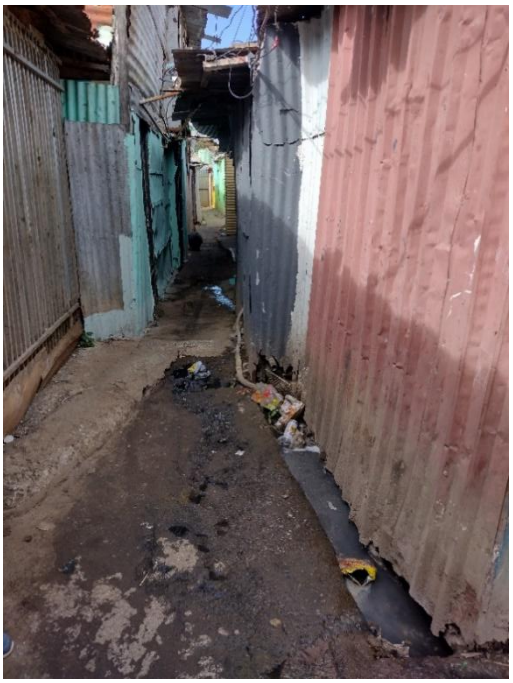
Estado de los senderos peatonales en Cuenca Norte, 2023

Figura A) Escaleras en Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

Figura B) Aceras dentro de Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

Una persona denunció el manejo de las aguas grises así: “Las aguas, las aguas de la lavadora, de, de la cocina, los cañitos, sí, de que hay partecitas de que si están tapadas, pero hay partecitas que no y se llenan de basura, se rebalsa el agua”. (Rosa, comunicación personal, 2022). Con respecto a los inconvenientes en las escaleras, otra expresó lo siguiente:

> Esas gradas, son problemas porque, por lo menos digo yo el alcalde, pues ya que no, que no, que no le haga a uno la casa, pero, por lo menos le diera uno el chance de que entre la comunidad que estamos ¿verdad? Sí, se hiciera una grande para subir, porque acá hay gente descapacitada [*sic*], ya le digo, hay como tres o cuatro personas capacitadas aquí, y es una lucha para sacarlos a ellos (Sara, comunicación personal, 2022).

La calidad de los espacios peatonales establece un uso utilitario, básicamente. Durante las visitas al sitio no se observaron encuentros ocasionales entre viandantes y solamente en un cruce

de caminos en Cuenca Sur se advirtió la presencia de niños jugando bajo la supervisión de adultos, escenas que se comprendieron a partir de las declaraciones de una colaboradora (Rosa, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos): “Digamos, por ejemplo, de la Milpa, que pasan para el trabajo, pero que vengan acá no. Si, que va a su trabajo, solo que pasa, de pasada”; “Bueno, arriba hay uno que es de Villa Paola [se refiere a un parque infantil], pero muchos no lo llevan a los niños, entonces ellos siempre juegan acá [junto a la casa]”

Los desplazamientos son, entonces, rutinas de otros pobladores de urbanizaciones vecinas que atraviesan el sitio para acortar la distancia en sus caminatas; asimismo, son prácticas de los residentes de las Cuencas. La ubicación de estos asentamientos y la red peatonal construida en ellos, junto con los puentes levantados sobre la Quebrada Tropical que los comunican con barrios adyacentes, permiten el movimiento de lugareños que, en alusión al descriptor barreras, fue mencionado por las personas colaboradoras en ocho oportunidades cuando afirmaron recorrer libremente los vecindarios porque no percibieron obstáculos físicos. Una persona entrevistada así lo manifestó:

> La Milpa si, en una entrada ahí hay unos medidores ¿cómo se llama ahí ese lado? Yo tengo ahí unas… que hicieron, que hicieron, que hicieron, este, como una, una, una, como unas gradas así que corrieron a la gente más pa´cá [*sic*], es aquí, de subiendo las gradas para allá, hay una Cuenquita así, ahí yo voy, ahí yo tengo unas amistades… (Juana, comunicación personal, 2022).

Por el contrario, la presencia de foráneos en espacios públicos en los barrios si fue expuesta como una barrera social que les ha imposibilitado relacionarse con sus vecinos. En varias narraciones los desconocidos fueron percibidos como una amenaza y, por consiguiente, la aprensión hacia ellos les ha impulsado a socializar o recrearse en otras zonas; dos testimonios así lo confirmaron:

> … a veces vienen a los otros lugares como a hacer daño ¿me entiende? y a veces, este, diay uno se asusta porque yo aquí he visto varia gente, que ni siquiera son de aquí, porque la mayoría yo las veo y ellos, diay… un día estaban ellos ahí sentados, bueno, yo me les quedo viendo; "uhm", me dicen, "estamos cuidando" … (Juana, comunicación personal, 2022).

> Yo visito muchos [con respecto a los otros vecindarios]. Un poquito más sano, más organizado, en sí, más limpio […] Uno puede pasar más tranquilo, no hay esos grupitos que uno tiene miedo a pasar. Todo eso es que, eh a uno esos son cosas que a uno le da miedito. Ya uno sabe… (Olga, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Estos fuereños se asocian a infracciones a la vida humana como lo acontecido en un puente que conduce a Cuenca Sur. El puente, junto con un sendero que comunica con el fraccionamiento La Milpa, sirven como vía de tránsito para los vecinos y, lamentablemente, también son frecuentados por delincuentes para cometer delitos, incluyendo actos violentos, otorgando un uso del espacio que los distingue como lugares peligrosos (véase figura 88).

Figura 88

Puente y sendero peatonales que comunican Cuenca Sur con la Milpa, 2023

Figura A) Homicidio en puente peatonal sobre Quebrada Tropical en Cuenca Sur



Nota. Heredia hoy (*A tiros asesinan a hombre en la Milpa*, 2023).

Figura B) Sendero peatonal en Cuenca Sur



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

Asociaciones similares entre espacio y transgresión se vincularon al descriptor apropiación del lugar y se mencionaron en nueve ocasiones mediante intervenciones como la siguiente: "Porque no solo acá, es que también de allá vienen acá, de los puentillos de arriba, vienen acá, hacen el daño y ahí se vienen para acá también, ahí por Guararí o por este lado [se refiere al barrio La Milpa] …" (Miriam, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

Actos ilícitos también suceden en otros espacios públicos de las Cuencas. En la imagen B de la figura anterior se observa, frente al inmueble verde (antiguo comedor multiuso), un sector que se emplea para el trasiego de drogas porque tiene una posición estratégica: es el cruce de varias rutas que conducen a Cuenca Norte, Villa Paola, La Milpa y Cuenca Sur. Una persona colaboradora describió así la disputa de esa área y propuso ocuparlo para evitar conflictos, aunque declinó involucrarse en la tarea:

> Ahí a veces, en ese pedacito [se refiere al cruce frente al antiguo comedor multiuso] que dejaron porque … pues la verdad a veces se, se hacen unas balaceras y todo, digo yo que tal vez habiendo un ranchito ahí o algo que hagan. Pero ahora como ya no, ni me meto en nada, ahí que hagan lo que quieran con el pedacito (Miriam, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

La mercantilización de drogas es una actividad que sucede, además, en viviendas cercanas a este punto. Debido a esto atraen a comerciantes y consumidores de otros sectores de Guararí quienes, a causa de su reputación, conforme a lo manifestado por la colaboradora anterior, representan una amenaza para los lugareños:

> Los que andan en malos caminos, los chiquillos que andan en malos caminos son los que a veces abajan [*sic*] de allí arriba, hay chiquillos que abajan, y a comprar, y también los, los que andan enfermos con la droga ¿cómo es que le dicen? ¿indigentes? Vienen y bajan a comprar, porque le digo que aquí no, no hace mucho, no como a unos tres ranchitos allá había una señora que es amiga de esta, por eso es mejor…que vende, la piedrilla (Miriam, comunicación personal, 2022).

La peligrosidad vinculada a áreas públicas de fácil acceso ha provocado que algunos padres de familia usen las esquinas y las aceras cercanas a sus hogares como zonas de juegos para vigilar a los niños, pese a que las condiciones retratadas en párrafos previos demuestran que no son lugares adecuados para fines recreativos. Una persona entrevistada compartió las razones por las cuales permite que sus hijos jueguen en un recodo próximo a su vivienda: "Porque, nos sentimos bien estando ahí en la esquinita, aparte de que estamos cerca, no voy a dejar sola la casa y estar viendo a los chiquillos ahí cerca también" (Fabio, comunicación personal, 2022).

Otra persona narró la dedicación que pone en mantener limpia las aceras para que su hijo juegue:

> … a veces uno limpia o así y vuelven a ensuciar, entre, a veces los mismos niños o la gente que va pasando ahí tira la basura [...] y para que ellos jueguen ahí, por lo menos porque uno lo sacan, a él yo lo saco ahí camina corriendito, si por lo menos lo saco un ratito ahí camina [se refiere a su hijo] (Rosa, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

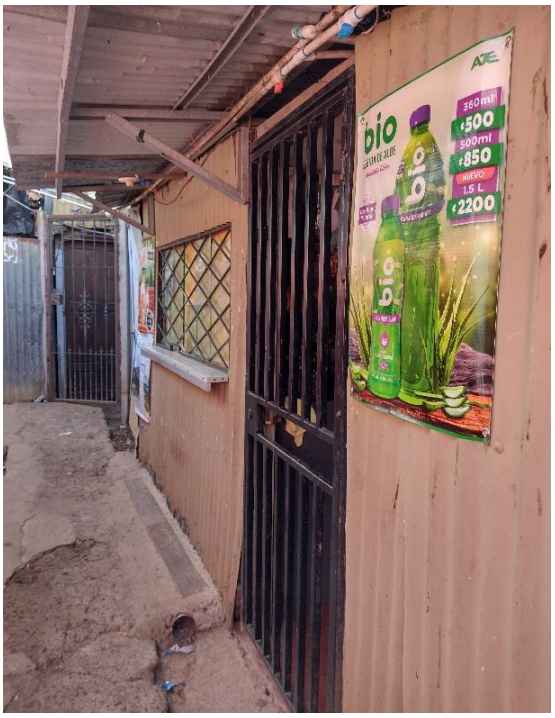
Adicionalmente, en su testimonio la persona colaboradora indicó que se dedica a la venta de comida, actividad que le permite interactuar con los residentes: "Bueno, estando esto con esto acá si, todos los días ellos vienen [se refiere a vecinos], compran, platicamos ahí un ratito si todavía no están [alude a la preparación de las órdenes]" (Rosa, comunicación personal, 2022, corchetes

añadidos). No obstante, el diálogo se establece mediante una verja que separa su vivienda de la acera donde esperan sus clientes. En las giras, este patrón de atención se observó en otros negocios como las pulperías. Al cliente se le sirve desde el interior de la casa a través de una ventana o puerta, así que debe permanecer en la vía hasta recibir la mercadería. En este lapso unos socializaron para retirarse rápidamente una vez obtenido el o los productos (véase figura 89).

Figura 89

Barreras físicas en viviendas donde operan negocios de consumo local, 2023

Figura. A) Pulpería en Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

Figura B) Niños en acera, atentos a ser atendidos en pulpería, Cuenca Sur



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

En declaraciones de las personas colaboradoras se leen formas de apropiación delictivas, en particular las relacionadas con robos, la comercialización y el consumo de drogas. La preeminencia de estos actos se advirtió, además, en el número mayoritario de menciones sobre las costumbres dado que nueve trataron sobre conductas punibles de residentes y visitantes a los asentamientos. Dos personas colaboradoras aludieron a su comportamiento en estos extractos:

> Uhm, si, di mucha gente vaga que, di, pasan tal vez asaltando o no tienen algún, alguna actividad, que solo pasa por hacerse en una esquina, fumando, buscando como hacer daño, no trabajan, no estudian, no hacen nada, la mayoría jóvenes (Nuria, comunicación personal, 2022).

> La chusma le aparece a todo el lugar, porque este que vino ahorita que le dije que era uno de los mismos que viene a consumir, supuestamente el papá tiene fincas por Birrí, ha venido la policía a veces cuando los ha agarrado aquí fumando; si no son de San Pablo, que son de, de allá donde vive este señor, de allá ¿cómo se llama? por los Piratas, por los Piratas… ¡Los Sauces! Si, entonces a veces seguro no hallan allá, entonces se vienen aquí, hay veces hay muchos problemas es por drogas (Olga, comunicación personal, 2022).

Con intensidad variable, el vagabundeo y la drogadicción han afectado negativamente las rutinas de las personas entrevistadas en los espacios comunitarios. Aquí, unas afirmaron haber presenciado actos violentos perpetrados por sujetos que están ociosos o bajo los efectos de estupefacientes y otras narraron las experiencias de familiares sufridas por los ataques del hampa. Tales circunstancias las ha llevado a socializar intencionalmente en sus viviendas o en otros vecindarios. Cumpleaños, cafés o fiestas son ejemplos de eventos organizados de esta manera, según comentaron: “Ya sea en, en la casa que, que sea el cumpleaños o donde, o donde establezca uno que va a estar el fin de año…” (Fabio, comunicación personal, 2022); “Así que si una los invita vienen a su ranchito o uno va a los ranchitos de ellos si hay algún cumpleañitos así” (Rosa, comunicación personal, 2022);

> … tal vez cuando de vez en cuando vienen aquí o yo voy a las casas a tomar café, si no, entre nosotros, como así que, digamos a la vecina del frente viene y yo le diga: “ay, vamos, jale a tomar café” entonces ya viene ella aquí donde mí a tomar café, hablamos y ya tomamos, sí. Igual ellas que yo voy ahí ellas vienen y hablamos de la situación económica, de que nosotros deseáramos tener alguna casita propia (Juana, comunicación personal, 2022).

Las celebraciones religiosas católicas, por otro lado, aglutinan a una parte de la población de las Cuencas. Actividades de Semana Santa fueron citadas por la alta concurrencia vecinal; también enfatizaron en la festividad de la Inmaculada Concepción de María (conocida popularmente como la Purísima, así llamada a la Virgen María en Nicaragua), por la gran cantidad

de habitantes de procedencia nicaragüense que viven en la zona y asisten a honrarla. Conforme a lo dicho por una persona colaboradora, esta fiesta reúne a los residentes en diferentes casas durante una semana en diciembre, pero no logra generar relaciones estrechas entre ellos porque, cuando termina, las personas no continúan interactuando:

> **…** la única actividad es que cuando nos reunimos y no, vienen los chiquitos y las mamases [*sic*], es nada más es cuando nosotros celebramos la Purísima, que es para en diciembre ¿ve? comienzan del 29 al 8 de diciembre, 29 de noviembre al 8 de diciembre […] A esas casas vamos y rezamos, ahí andamos toda una parte de la comunidad. Andamos ahí, pero después ya pasaron y ni nos volvemos a ver (Sara, comunicación personal, 2022).

A lo frágil del nexo contribuye lo estacional del festejo y el hecho de que otras actividades complementarias, como la misa de cierre y el refrigerio para los niños, se efectúan fuera de los asentamientos, en la Iglesia de La Milpa que está ubicada, aproximadamente, a 2 km de Cuenca Norte. Al oficio religioso acuden residentes de otros fraccionamientos, sin embargo, se pudo constatar la presencia de algunas personas colaboradoras en el servicio del año 2022. En este acto no se advirtió la socialización de los feligreses pues, tras la distribución del refrigerio a los niños, cada familia se dirigió a su casa (véase figura 90).

Figura 90

Celebración de la Purísima Concepción de la María, Iglesia de la Milpa, 2022

Figura A) Fila para recoger la merienda de los niños



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 7/12/2022.

Figura B) Niños retirándose a sus hogares tras tomar el refrigerio



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 7/12/2022.

Al respecto, es relevante decir que la iglesia, en esa fecha, no contaba con infraestructura exterior para promover tertulias o juegos infantiles. Se colocaron sillas en los alrededores del templo para los asistentes, pero no fueron utilizadas. Tal gesto se interpretó como una práctica que deviene del individualismo que viven varios habitantes de Guararí, incluso los de Cuenca Norte y Cuenca Sur, pues refleja una pérdida del sentido de comunidad.

En relación con esta apreciación, hay un detalle importante señalado por la participante anterior referente al vínculo que han establecido algunos organizadores de la actividad. A pesar de su permanencia, por años, en la coordinación del festejo de la Purísima de forma ininterrumpida para preservar la tradición, ha habido cambios en las dinámicas del grupo. Estas modificaciones muestran un menoscabo en la participación de los pobladores que afecta la unidad social de las comunidades. El debilitamiento de la vinculación comunal se nota en la siguiente aseveración:

> Ahora solo hemos quedado Angelita, Estela y yo, que somos las más viejas; bueno, la más viejita es Estela y yo. Esa otra gente, hasta ahora ya está, el año antepasado y estos años pasaditos ya han estado con nosotros. Antes era otra gente que andaba con Riguito y todo, ahora cambió el personal (Sara, comunicación personal, 2022).

Por otra parte, aun cuando se advierte que la intervención de esta persona en actividades religiosas es destacada, la relación cotidiana con la mayoría de sus vecinos es lejana. Tal vinculación, en sus palabras, la describe así: "… no me visitan, no los visito, del hola, del adiós ahí no pasamos" (Sara, comunicación personal, 2022). Otras personas colaboradoras coincidieron en el mismo hábito: "Es que yo, solo, como buenos días, hola si y, hasta ahí sinceramente. No tengo como, así que voy a ir sentarme a tomar café con un vecino de mi casa, así, no" (Inés, comunicación personal, 2022); "Pues la verdad, no le podría decir. Yo no los visito, no tengo mucho contacto con ellos [...] No tengo cercanía con ellos. Tal vez, si están afuera, «¡Hola!» y nada más, listo" (Miriam, comunicación personal, 2022).

El saludo es, entonces, un acto de cortesía pero no hay una intención de establecer comunicación con los residentes porque la costumbre es permanecer en la vivienda, luego de cumplir con responsabilidades como el trabajo o el estudio. Tres personas colaboradoras lo expusieron con claridad en sus testimonios cuando hablaron sobre sus rutinas: "Prácticamente de mi trabajo a la, a la casa" (Miriam, comunicación personal, 2022); "Siento que vivimos en una rutina como del trabajo a la casa, el trabajo y la mayoría de la gente sigue, como que una rutina así" (Rosa, comunicación personal, 2022); "No, no es que, es que yo soy de, de mi casa, de mi trabajo a mi casa, de mi casa a mi trabajo" (Sara, comunicación personal, 2022). Asimismo, estas prácticas fueron confirmadas por una colaboradora foránea quien, con base en su trabajo en los asentamientos afirmó:

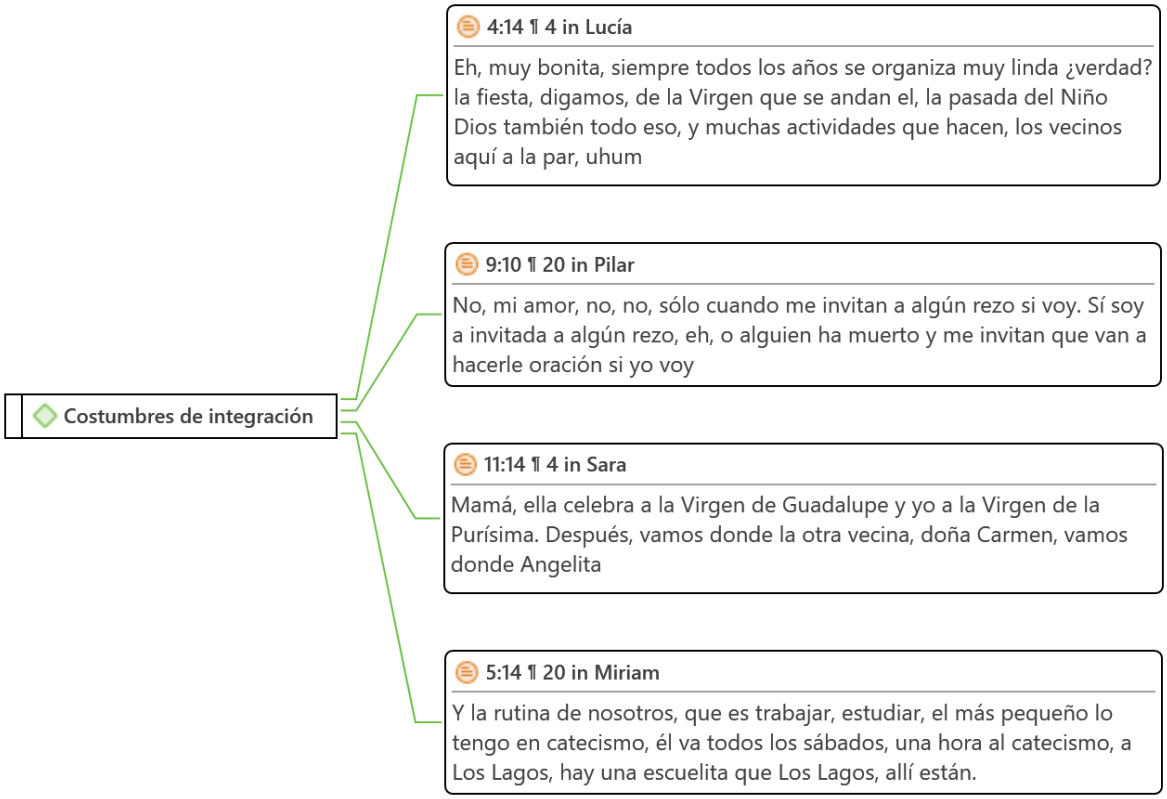
> Conociendo un poco la parte de Las Cuencas, y lo que ellos externan a veces, a veces bloquean esa parte de la amistad, son solo ellos dentro de su casa, su lugar y nada más. Son muy pocos los que comparten como se debe hacer en una comunidad (Hilda, comunicación personal, 2022).

En ciertas narraciones, unas personas colaboradoras reconocieron que los vecinos se saludan. Lo hacen en las esquinas, en las pulperías u otros comercios del lugar, sin embargo, varias mencionaron que sus necesidades sociales las satisfacen fuera de las Cuencas. Expresiones como: "Comparto en el trabajo y en la iglesia, pero no pertenece a esta comunidad [se refiere a la iglesia]" (Inés, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos); "A veces vamos a Heredia, a bebernos un cafecito en la soda, o en los parques de Heredia" (Juana, comunicación personal, 2022) o "Sí salgo, yo salgo los domingos que voy a jugar […] en Barva, en Alajuela" (Fabio, comunicación personal, 2022), revelan que sus vínculos afectivos y recreativos se extienden más allá de la comunidad donde habitan.

Sin embargo, es importante acotar que ha existido iniciativas en el entorno local que han forjado vínculos entre los pobladores. En las narraciones de las personas colaboradoras, se observa una recurrente valoración de las actividades religiosas como un elemento clave para fortalecer los nexos comunitarios. Esta preferencia sugiere que este tipo de experiencias previas han tenido referencias satisfactorias y, por ende, son percibidas como prácticas de integración que pueden fomentar la cohesión social entre los residentes (véase figura 91).

Figura 91

Menciones de experiencias satisfactorias de los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

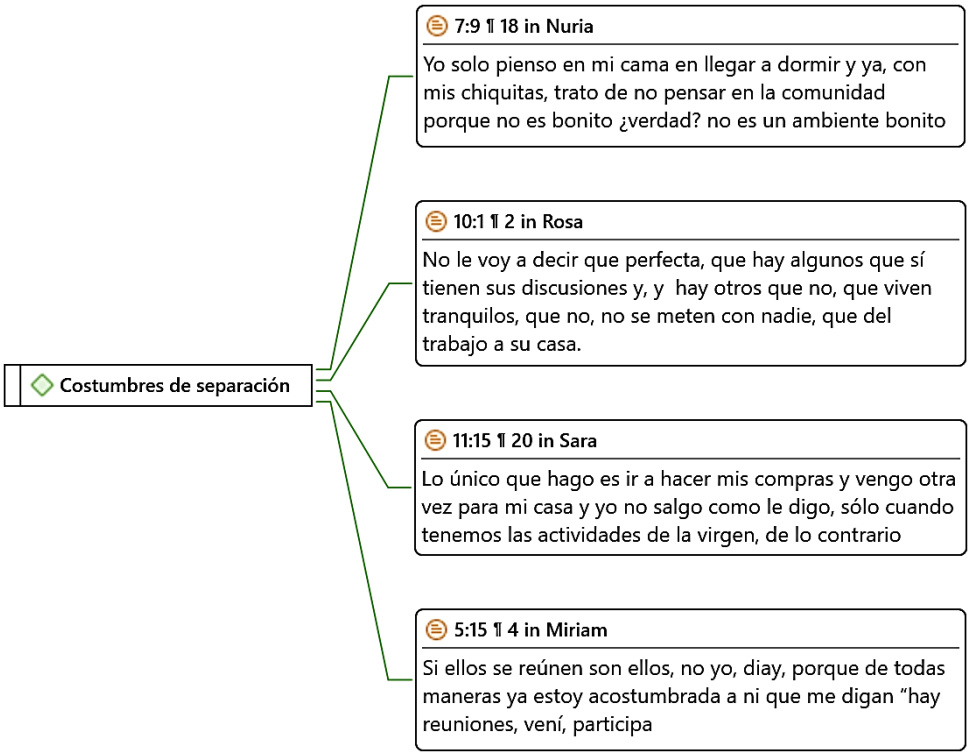
Si bien algunas iniciativas fomentan la unión entre los habitantes de las Cuencas, otros factores como la inseguridad provocan el efecto contrario. Varias personas colaboradoras manifestaron prescindir de interactuar con los vecinos por la intimidación que sienten ante los conflictos que genera la criminalidad en los espacios públicos locales, miedo que los lleva a priorizar la seguridad de sus hogares y limita sus relaciones en el entorno comunitario. De sus casas salen para cumplir con sus responsabilidades laborales, académicas o personales y para compensar, también, necesidades humanas como la recreación y la alimentación.

Desde esta perspectiva, se aprecia que las dinámicas sociales en las Cuencas están marcadas por una tensión entre la cohesión comunitaria y el aislamiento individual. La percepción de

inseguridad en los pobladores ha limitado significativamente su sociabilidad porque ha promovido costumbres de separación que pretenden preservar su integridad y la de sus familiares, interés que anteponen a iniciativas comunes que les podría procurar un mayor bienestar (véase figura 92).

Figura 92

Menciones de hábitos que revelan alejamiento entre los habitantes de Cuenca Norte y Cuenca Sur



Nota. Elaboración propia con base en información obtenida de entrevistas hechas a personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur.

La tendencia al aislamiento en los residentes erosiona su conexión con el territorio. Esta desconexión se nota en las intervenciones de las personas colaboradoras relacionadas con los descriptores menos citados como construcción del lugar. Las referencias a este aspecto se concentraron en apreciaciones negativas como señalamientos a la inseguridad y falta de ornato en espacios públicos, así como una actitud de apatía y desdén hacia los asentamientos, tal como se revela en las siguientes tres citas: "Es así como le digo, no es en sí el lugar [se refiere a la casa],

sino el… pero es el lugar donde uno vive. Entonces a mí me da igual. Yo entro normal, ya no tengo miedo de vivir ahí" (Olga, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos);

> Y si es aquí arriba, sube y están ahí fumando [se refiere a la "piedra"], entonces tiene que regresarse con el chiquito, porque no va a estar ahí [se refiere al parque infantil de Villa Paola]. Es lo que le digo, la falta de cultura, destruyen todo, lleno de basura… (Inés, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos);

> Como está el mundo aquí uno no quiere estar. Tengo ganas de irme, por mis hijos, poder salir pronto de acá, poder dejar esto atrás. Y ya no es lo mismo. Mucha basura imagínese, la gente no, no quiere nada bueno acá, todo mundo hace lo que se le da la gana (Miriam, comunicación personal, 2022).

Cabe resaltar que en las entrevistas se ha aludido a la falta de espacios de socialización en los asentamientos que contribuyan a generar un sentido de pertenencia. Esta carencia se ha debido a la poca superficie disponible para áreas comunes, a las malas condiciones de las áreas públicas y a su control por delincuentes. Estas particularidades limitan el uso por los habitantes y los lleva a disfrutar de otras en localidades vecinas. Así, junto a la necesidad de estos espacios, en los testimonios de algunas colaboradoras se advirtió una añoranza por tenerlos que evidencia la demanda de reapropiar los existentes: "Si, es que aquí un lugar abierto aquí solo que sería, tendría que ir a los parquecitos uno, y aquí para conseguir un lugarcito cuesta mucho" (Sara, comunicación personal, 2022);

> Bueno, debería de tener muchos espacios bonitos para las actividades de los chiquitos, más que todo por los nietos. Actividades para uno, para participar en bingos, en cosas que quieran hacer (Lucía, comunicación personal, 2022).

En cuanto al descriptor actividades gregarias, resalta la mención recurrente que trata sobre actos solidarios vividos en las Cuencas, especialmente aquellos relacionados con celebraciones religiosas. Dichas actividades, en un entorno percibido como amenazante, adquieren relevancia al proporcionar bienestar emocional a los pobladores, según se desprende de narraciones de las personas colaboradoras como estas:

> Muy bonita. Todos los años se organiza muy linda, la fiesta de la Virgen, la pasada del Niño Dios, todo eso. Todas esas actividades que hacen los vecinos de aquí a la par. [...] Muy bien. Alegre, contenta, porque todos nos ayudamos unos a otros [se refiere a cómo se siente cuando participa en la actividad] (Lucía, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos).

> Una vez vino un sacerdote aquí, nos divertimos mucho, había muchos chamaquitos, pero la comunidad comenzó a decir que, el sacerdote, no era sacerdote, que era cualquier hombre. Entonces, el señor también se alejó y se fue, pero sí que se compartió muy bonito (Pilar, comunicación personal, 2022).

Dos personas colaboradoras, también, relataron haberse reunido para enfrentar las circunstancias adversas que genera vivir en un asentamiento privado de casas seguras e infraestructura urbana. Estas acciones incluyeron la participación en un comité de vivienda y la autogestión de senderos y áreas recreativas. En el primer caso, una persona colaboradora explicó que su motivación para asistir a las convocatorias del comité era participar en un proyecto habitacional: "… cuando estaba la Asociación de Vivienda, que me iba mucho a con ellos a las reuniones, pero como en ese tiempo no tenía yo la cédula, no alcancé la casita. Sí, pero yo, este, cooperé mucho" (Pilar, comunicación personal, 2022).

En relación con el segundo caso, la persona recordó su aporte para la construcción de senderos peatonales que facilitan el desplazamiento dentro del asentamiento y el acceso a las viviendas. Además, se mencionó la creación de espacios recreativos para los habitantes, principalmente para los niños:

> Aquí trabajábamos, hicimos esas gradas, hicimos el *play* que queda allá por la plaza. Claro, yo no iba, sino tenía que pagarle a alguien para que cuidara el cemento, la arena, todo para hacer ese planché que está ahí. Esa acerita que usted mira, a nosotros nos costó con el sudor de nosotros, la platita y a ayudarnos […] Sí, eso a nosotros nos costó. Ahora casi no vamos; viera anteriormente, se habían apoderado de un montón de barrio y después querían sacarnos […] no se podían llevar a los chiquitos ahí, después de que eso se hizo para que fueran los chiquitos a jugar (Juana, comunicación personal, 2022).

Las narraciones sobre la responsabilidad asumida por los vecinos de construir infraestructura urbana, remite a las menciones del descriptor normas de ordenamiento. En relación con estas, las personas colaboradoras enumeraron una serie de necesidades básicas insatisfechas

asociadas a la seguridad y a la salud como el riesgo de incendios por instalaciones eléctricas expuestas o la exposición a enfermedades por la circulación a cielo abierto de aguas servidas. Adicionalmente, pocas aceras y escampaderos, una nula iluminación exterior o espacios lúdicos y zonas verdes insuficientes, denotan un entorno potencialmente peligroso para los residentes y es consecuencia de un desarrollo sin una planificación urbana que les garantice comodidad y protección.

Al respecto, algunos de sus comentarios fueron: "… y ese espacio que, si usted se va ahorita se baña todita de agua [se refiere a la lluvia], no hay un corredor donde usted diga voy a escampar un poquito, es un desorden…" (Sara, comunicación personal, 2022, corchetes añadidos); "Que tuviera dos aceras, un espacio si más ancho, al lugar que haiga [*sic*] luces y que sea un poquito más, más sano y es que, es que eso de los espacios que no hay…si, si, no" (Olga, comunicación personal, 2022) y

> …cuando todavía estaban pequeños, los dos más pequeños, pues me hubiera, hubiera gustado que hubiera parquecito, pero ahora no, no me interesa nada de eso. Pero en aquel entonces sí, tal vez una cancha donde jugara bola él, ahí, que tuvieran unas mallas y unas, ahí, donde jugaran bola… (Miriam, comunicación personal, 2022).

La causa de estas privaciones está en la ubicación de los poblados que antes se mencionó. Los terrenos donde se asientan las comunidades pertenecen a la Municipalidad de Heredia y están destinados para construir un parque urbano con facilidades comunales y juegos infantiles, no un área residencial. La definición del uso de suelo obedece a un criterio técnico y ambiental porque la propiedad es parte de la zona de protección de la Quebrada La Tropical, condición que prohíbe la edificación en ella de proyectos habitacionales. Ante este escenario, el gobierno local está imposibilitado de ofrecer instalaciones, servicios o cualquier otro recurso atinente a un uso que no sea el admitido legalmente.

La inacción de esta institución ha promovido la autogestión de obras urbanas en las dos Cuencas pero sus resultados han sido desiguales. Mientras en la Norte se evidencia un esfuerzo por mejorar la movilidad peatonal, en el Sur persiste el deterioro de los senderos, diferencia que refleja distintos niveles de organización comunitaria. A pesar del esfuerzo por resolver sus problemas de infraestructura, las comunidades han contado con la ayuda de grupos externos como organizaciones no gubernamentales y agrupaciones religiosas para desarrollar iniciativas que mejoren sus condiciones de vida (véase figura 93).

Figura 93

Estado de senderos peatonales en los asentamientos Cuenca Norte y Cuenca Sur, 2023

Figura a) Tramo del sendero con aceras en Cuenca Norte



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/3/2023.

Figura b) Tramo del sendero sin aceras en Cuenca Sur



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

Tanto TECHO como asociaciones de laicos católicos han sido dos actores que han trabajado para mejorar el entorno de los residentes de las Cuencas. TECHO es una organización sin fines de

lucro dedicada a la gestión de proyectos de viviendas y a la implementación de talleres de capacitación para personas que viven en condición de pobreza (véase figura 94).

Figura 94

Capacitación impartida por TECHO para residentes de Cuenca Norte, 2016



Nota. TECHO (TECHO, 2016).

En los asentamientos, TECHO construyó el comedor multiuso, impartió cursos y promovió actividades recreativas que, con el advenimiento de la pandemia, se cancelaron y no fueron retomadas por los pobladores, según se lee en esta declaración:

> Organizaba mucho la gente de TECHO, la gente da tutorías, ellos le hacen fiestas y actividades. Todo eso se acabó. [...] Es bonito, porque nos organizaban bailes de zumba para las mamás, les hacían juegos para los niños y participábamos en hacer las piñatas. Era muy bonito, porque participábamos todas las mamás. Pero ahora ya todo eso se acabó (Olga, comunicación personal, 2022).

El grupo de laicos católicos aludidos pertenecían a la Parroquia Nuestra Señora de Guadalupe de la comunidad de Los Lagos, Heredia. Ellos trabajaron en proyectos de evangelización en los asentamientos y, por un tiempo, fueron responsables de un comedor infantil el cual funcionó en el inmueble que construyó TECHO. Ahí asistían niños de las Cuencas pero el

servicio también fue suspendido sin que algún miembro de la comunidad lo asumiera, como se explica en la siguiente intervención de otra persona colaboradora:

> Cuando trabajábamos en la iglesia, que aquí trabajaba don Rigo, Paty, había un personal bastante y yo me sentía bien. Pero, desde que don Rigo ya no trabaja aquí en la comunidad, antes yo sentía que la comunidad estaba unida, porque don Rigo siempre estaba con nosotros; pero, desde que don Rigo se fue, aquí se murió esta comunidad. Aquí cuesta mucho que alguien nos venga a visitar y todo. Antes sí venían, nos visitaban, pero ahora ya no. Como le digo, desde que ellos trabajaban aquí con doña Patricia, él y otras personas, pero, ya después de que ellos se fueron, cada quién agarró su camino (Olga, comunicación personal, 2022).

En términos generales, se puede afirmar que las formas de organización exponen la dificultad que enfrentan los vecinos para, de modo proactivo, retomar y coordinar actividades de provecho comunal. En la cotidianidad, esta baja capacidad se aprecia en el trabajo aislado que ejecutan algunas personas colaboradoras para manejar la basura cerca de sus casas. Al menos dos afirmaron que ellas o sus familiares asumían el aseo en los alrededores de sus viviendas y que no contaron con la consideración de otros residentes: “Es un desorden, eso es otra cosa, uno limpia, viene el otro y le pone la basura allá. ¡Viera qué terrible! Ensuciándose en la callecita” (Sara, comunicación personal, 2022).

> Entonces, vea esa basura, ya no tiene por qué estar ahí; teníamos bien limpiecito, pero apenas doy la vuelta yo o da la vuelta mi marido, es más fácil tirar ahí. Eso es lo que usted dice, no hay una comunidad organizada, ni se quieren organizar (Pilar, comunicación personal, 2022).

Las iniciativas individuales revelan la desarticulación vecinal y constituyen formas atomizadas de participación ciudadana que sustituyen, en cuanto a labores comunitarias, a grupos de residentes quienes, debidamente organizados, podrían asumir la gestión y tutela de proyectos locales. No obstante, una persona entrevistada justificó la poca intervención de algunos residentes en la comisión de obras vecinales, cuando mencionó que las amplias jornadas laborales les impide involucrarse regularmente. De este modo, la alternativa por la que unos se han decantado ha sido colaborar pero sin comprometerse o afiliarse a una asociación:

> No, se daba, se daba una cuota, se recogía y, y, y se daba, y ya compraban el material. Aquí casi no se hacía mucho porque, eh digamos, este, mucha gente trabajaba y no les quedaba tiempo para hacer algo los días sábados, los domingos que a veces tal vez, este, alguna gente hacían[*sic*], pero no era todas las veces (Juana, comunicación personal, 2022).

Otra persona entrevistada reveló que sujetos particulares se han apropiado de salones comunales para su propio favor. La aparente usurpación de estos sitios ocurre por la inexistencia de una figura colectiva para custodiarlos e impedir la privación de uso o su deterioro como ocurrió con el comedor multiuso. En el testimonio de esta persona colaboradora, se advierte la denuncia de la toma del inmueble y su desaprobación:

> …porque habiendo salones comunales, el salón que está por ahí nomás, que lo mantiene una gente, no sé por qué esa gente vino a parar ahí. Ese salón, ellos ahora lo alquilan para piñata, cosas así, porque si fuera de la comunidad, sería algo diferente, pero es que saloncito ahí, no sé, no sé en qué momento vino esa gente y se metió ahí. Y el otro, el de allá abajo, el de la plaza, lo han agarrado como iglesia. O sea, no hay nada de salones comunales. Más bien, las personas que están encargadas de eso, lo acaparan para ellos, para sus cosas; pero ellos, decir que le van a facilitar a los vecinos, cuesta mucho (Sara, comunicación personal, 2022).

Para concluir, es importante acotar que, durante el diálogo con las personas colaboradoras, no hubo menciones directas sobre el descriptor servicios esenciales, a pesar de que varios afirmaron que se acudía a los policías como mediadores en enfrentamientos violentos. Tampoco aludieron a servicios de educación o de salud institucionales que, por lo general, involucran a miembros de la comunidad en sus Juntas, así llamados a los comités que coadyuvan a orientar la prestación que brindan en las localidades y que fomentan a la formulación e implementación comunitaria de proyectos.

4.4.2. Tejido social en riesgo

A partir del diálogo con las personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur, se infiere que la porosidad de los asentamientos, establecida por su localización estratégica dentro de Guararí y su red de senderos, junto con dificultades de organización comunitaria, determinan prácticas cotidianas las cuales fomentan la separación social entre sus habitantes. La supresión de

barreras físicas que bloqueaban el tránsito peatonal, entre ellas, la Quebrada La Tropical, y las pronunciadas pendientes sobre las que se edificaron las viviendas, facilitó la circulación de las personas y de mercancías, lo que ha favorecido el desarrollo de actividades ilícitas, afianzadas en sitios cercanos, y obliga a los pobladores de las Cuencas a interactuar socialmente en el ámbito privado.

Desde esta perspectiva, traspasar una barrera material ha significado el levantamiento de otra —intangible— que impide la comunicación entre vecinos; por consiguiente, se suprimen intercambios que conducen a elaborar conocimientos compartidos a partir de experiencias comunitarias, en especial las espontáneas. Las referencias en las entrevistas a reuniones privadas, o a la organización de ciertas actividades religiosas, exponen prácticas de sociabilidad, generalmente premeditadas, que se desarrollan fuera del espacio comunal, por lo que limitan la intervención de residentes que se mantienen desconocidos y con los que hay, también, un alejamiento afectivo.

Por otra parte, los actos de congregación supracitados son, adicionalmente, germinales, porque requieren de entornos y recursos particulares para reproducirse, ampliarse, y consolidarse en el tiempo, de manera tal que su rutinización aporte a la producción de tejido social. Entre los primeros actos están aquellos que ofrecen condiciones de habitabilidad, como la seguridad, el confort y la inclusión. Estos se materializan en parques, nodos (estancias intermedias a lo largo de recorridos) y veredas —debidamente construidas e iluminadas— dentro de los asentamientos que satisfacen las necesidades urbanas manifestadas por las personas colaboradoras.

Los segundos incluyen actividades de cohesión (preferiblemente lúdicas) que promuevan el conocimiento del otro y fomenten la apropiación constante de lugares de socialización actualmente usurpados, de modo que se establezcan nuevas relaciones entre los habitantes, y de estos con el territorio. El surgimiento de diferentes maneras de vinculación posibilitaría un proceso

de formulación identitaria en el que los asentamientos se reconstruirían como lugares donde, muy probablemente, los desafectos hacia la comunidad disminuyen.

Vinculado a lo anterior, es pertinente señalar que, a través de los testimonios de algunas personas colaboradoras, se supo que proyectos sociales efectuados antes de la pandemia por covid-19, fueron muy bien acogidos. Aunque efímeros, establecieron vínculos positivos entre varios residentes; por esta razón, se vislumbra la disponibilidad de unos vecinos a participar en este tipo de iniciativas. Charlas, tutorías, clases de baile y distribución de meriendas fueron vivencias agradables porque los residentes, además del beneficio inmediato, obtuvieron la satisfacción de compartir con sus pares más cercanos. Es así como se registra la posibilidad de revertir prácticas de segregación que, paradójicamente, ocurren en los hogares donde la proximidad entre las unidades habitacionales es pequeña, dado el hacinamiento en el que coexisten.

Es relevante agregar que, si bien los problemas asociados a actividades ilícitas recurrentes en la localidad perjudican la convivencia vecinal, también lo hace la falta de organización para solventar problemas cotidianos derivados de la edificación autogestionada de los asentamientos, y de discrepancias sobre el uso de instalaciones comunitarias. La disposición de los desechos de distintos tipos y la evacuación de aguas servidas en áreas públicas, así como la vandalización de obras comunales, representan prácticas que deterioran el ambiente y reducen las dinámicas recreativas dentro de una zona urbana que, además, presenta el agravante de ser densamente poblada.

Así, de las narraciones de las personas colaboradoras se deduce que la degradación ambiental es percibida a través del impacto del paisaje urbano local. Esto les aflige, por cuanto ellos observan desorden e insalubridad; adicionalmente, el destrozo de las inmuebles les expulsa a socializar fuera de los asentamientos, lo que trae como consecuencia el desapego al sitio y el distanciamiento de quien vive al lado (véase figura 95).

Figura 95

Sendero peatonal en Cuenca Norte, un sábado a las 10:00 am.



Nota. Fotografía tomada por Marcela Otárola Guevara, 11/03/2023.

A modo de cierre

Comparando las prácticas cotidianas de los conjuntos habitacionales, se observa que están moldeadas por las características específicas de cada entorno. Estas particularidades influyen en la capacidad de sus habitantes para integrarse y generar arraigo hacia su comunidad, lo que a la vez influye en la manera cómo interactúan entre sí y en su cohesión social. Al definirse lo cotidiano como un ámbito de relaciones sociales que se producen y se reproducen a través de la comunicación, las disparidades en las condiciones de vida de las personas afectan las oportunidades de socialización que facilita su intercambio.

Por lo tanto, la desigualdad apreciada en el estado de la infraestructura y equipamiento urbano de los asentamientos, además de la calidad de sus espacios públicos y su segregación física,

influye en la convivencia vecinal. En esta, barreras arquitectónicas como muros o senderos deteriorados, y sociales como la estigmatización, la condición de ser diferente o la intimidación, establecen costumbres que tienden menoscabar el tejido social, como ocurre en el Condominio Interamericana, en Cuenca Norte y Cuenca Sur. En estos sitios las prácticas cotidianas tienen a ser más individualizadas o atomizadas, con un menor involucramiento en la gestión comunitaria, así que existe una tendencia al aislamiento de los residentes.

En contraste, en la Urbanización Miraflores, por lo general, la convivencia entre los pobladores se ha basado en la concordia y la colaboración como resultado de la intervención histórica de vecinos en proyectos diversos que se gestan en áreas comunales de fácil acceso. Estas, si bien requieren mejoras, constituyen lugares de encuentro donde los residentes socializan. A partir de esta experiencia se constata que la posibilidad de coincidir e interactuar de forma constante en el vecindario, entonces, produce acercamientos entre los pobladores que reducen sus conflictos y tensiones y promueven su disposición a participar en iniciativas comunitarias. Así, las buenas relaciones interpersonales y la confianza se entrevén como pilares de su cohesión social.

Al cotejar las relaciones sociales en los tres fraccionamientos, se repara que, mientras que en la ciudadela hay un interés por mantener vínculos vecinales satisfactorios; tanto los factores de inseguridad como la falta de espacios sociales adecuados en los asentamientos autogestionados y en el condominio, reducen la voluntad; limitan además la capacidad de los residentes para desarrollar una sociabilidad más comprometida y provechosa (véase tabla 38).

Tabla 38

Impacto de prácticas cotidianas en la sociabilidad de los asentamientos de la investigación

	Urbanización Miraflores	Condominio Interamericana	Cuenca Norte y Cuenca Sur
Temporalidad de las relaciones sociales	Constante	Transitorias	Prolongada
Espacialidad de las relaciones sociales	Variada y con potencial para fomentar la interacción comunitaria	Inadecuada e insuficiente para la socialización	Restringida física y socialmente
Prácticas cotidianas	Muestran interés por mantener buenas relaciones vecinales	Muestran falta de voluntad para trabajar en iniciativas comunitarias	Obstaculizadas por la violencia y la percepción de inseguridad
Sociabilidad	Colaborativa y participativa	Fragmentada y efímera	Limitada y aislada

Nota. Elaboración propia

En la Urbanización Miraflores las relaciones sociales son permanentes, suceden en diferentes lugares y responden a demandas compartidas o intereses comunes de distintos colectivos organizados de la comunidad (adultos mayores, jóvenes o comités de vecinos). Su aportación refleja la intención de preservar e incluso recomponer el tejido social comunitario, propósito que deviene de la tradición en gestión comunal heredada de sus pobladores originales, lo cual ofrece como resultado la existencia de una sociabilidad basada en la colaboración y participación de residentes.

Las relaciones sociales en el Condominio Interamericana son momentáneas. Ocurren transitoriamente porque los ámbitos para que los condóminos se relacionen son estructurados (como las asambleas y la resolución de problemas vecinales) o las áreas no se adaptan a sus necesidades para la socialización. Tales circunstancias producen un alejamiento entre los habitantes que explica la falta de voluntad para involucrase de forma constante en iniciativas comunales y superar los encuentros casuales (propiciados en algunos casos por las mascotas), eventos que revelan una sociabilidad fragmentada y efímera.

Los vecinos de Cuenca Norte y Cuenca Sur han establecido relaciones sociales que se han mantenido pero que se encuentran restringidas por el estado y uso de los espacios públicos. La violencia y la inseguridad presente en dichos lugares obstaculiza que los pobladores socialicen ahí, por esa razón lo hacen en espacios privados, en sus viviendas, o en sitios fuera de las comunidades como parques vecinos, iglesias o sodas. En consecuencia, la imposibilidad de interactuar ha generado un sentimiento de aislamiento y ha debilitado el sentido de pertenencia a la comunidad.

En conclusión, el estudio de las prácticas cotidianas en estos tres conjuntos habitacionales revela la estrecha vinculación entre el diseño urbano, la infraestructura, la seguridad y la cohesión social. Si bien la historia y las características del entorno de cada comunidad influyen en la forma en la cual sus habitantes se relacionan, se aprecia que su organización local desempeña un papel fundamental en el fortalecimiento de los lazos entre los pobladores dado que crean confianza y redes de apoyo. Promover la creación de espacios públicos de calidad, fomentar la participación vecinal en la toma de decisiones y garantizar la seguridad son factores clave para impulsar la sociabilidad, fortalecer la integración social y mejorar la calidad de vida en las comunidades.

CONSIDERACIONES FINALES

Este apartado incluye las respuestas a las preguntas de investigación formuladas para cada objetivo específico. No obstante, ofrecer una respuesta concisa para cada interrogante ha sido difícil, pues los procesos sociales estudiados no pueden ser comprendidos en su totalidad de forma aislada. Así, se usaron para estructurar este acápite y presentar un resultado articulado que exponga las causas y las formas de la socialización en asentamientos urbanos, los cuales incluso cuando tienen más de dos décadas de establecidos, poseen un tejido social en transformación. Por esta naturaleza cambiante y por otras inquietudes nacidas durante la indagación, se proponen al final una discusión sobre los aportes del estudio al debate socio espacial y futuras líneas de estudio sobre el espacio urbano.

El Capítulo I revela cómo la relación entre los actos de gobiernos nacionales de las últimas tres décadas del siglo XX, de las administraciones municipales de los últimos diez años y de empresas inmobiliarias consolidadas del sector de bienes raíces ha configurado una zona conurbada entre los cantones de Heredia y San Pablo. Estas acciones, impulsadas por estrategias políticas y económicas cambiantes según el contexto histórico — por ejemplo la reorganización del aparato estatal y la transformación de actividades productivas que modificaron el uso del suelo —, fueron ejecutadas por actores que promovieron la creación de diferentes conjuntos habitacionales. Esto generó una heterogeneidad social y espacial.

Las acciones de esos actores respondieron a lógicas de mercado y acumulación de capital. Prepararon el camino para impulsar las inversiones en la construcción y venta de inmuebles con el propósito de generar riqueza con la especulación de propiedades y la edificación de espacios de consumo. En los últimos cuarenta años, tres eventos muestran la relevancia de sus acciones con esa orientación: el primero, el fortalecimiento de un sector productivo el cual estableció polos de

expansión urbana; el segundo, la financiarización de la vivienda popular; y el tercero, una disminución del rol estatal en el ordenamiento del territorio.

Luego de la crisis económica que afectó a Costa Rica entre 1970 y 1980, el Estado costarricense, presionado por organismos financieros internacionales, reorganizó el sector público y varió el modelo de desarrollo económico del país. Al apoyar al sector exportador, se instituyeron las condiciones para la captación de inversión extranjera, la cual deparó en el desarrollo de las zonas industriales, conocidas actualmente como Zonas Francas. En Heredia, estos lugares se convirtieron en importantes puntos de expansión urbana debido a la atracción de inmigrantes locales que llegaron a trabajar en ellos. De esta manera, se suscitaron transformaciones demográficas y estas demandaron bienes y servicios, entre ellos la vivienda, así como otros complementarios como el comercio, la educación y la recreación, lo cual produjo un uso del suelo más diverso.

Se desplazó el uso de suelo agrícola, en especial el dedicado a la caficultura, este predominó en la zona hasta la mitad del siglo XX. En su lugar, a partir de 1980 se establecieron parques empresariales, conjuntos residenciales, comercios y servicios que acrecentaron la superficie construida, maniobras con las cuales se dinamizó la economía; también, se extendió la ciudad al concentrarse la población en los cantones de Heredia y San Pablo. En estos municipios, el incremento demográfico produjo una demanda residencial la cual impulsó significativamente la construcción de viviendas urbanas. Así, entre 1984 y 2011 San Pablo contabilizó un aumento de 6919 casas, mientras que Heredia registró la cantidad absoluta más alta en los cantones de la GAM para ese período con 27.110 unidades habitacionales (Sánchez, 2014, p. 17).

Mayoritariamente, los fraccionamientos fueron concebidos y comercializados por empresas privadas enfocadas en obtener la mayor ganancia de las propiedades; por esta razón las áreas comunes, al no ser rentables, han sido diseñadas según el estándar mínimo establecido por la

legislación urbanística y no tienen una posición relevante en el plano del sitio como se observó en el caso del Condominio Interamericana. El razonamiento mercantil primó en el espacio proyectado y se impuso a otro de índole social que pretendió crear comunidades mediante la inclusión de espacios públicos para la socialización. Tal lógica se propagó debido al protagonismo obtenido por esas compañías en la configuración de espacios habitacionales ante la pérdida de injerencia del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) en temas de edificación residencial, como se explicará a continuación.

En 1986 se crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) y empieza a disminuir la inversión pública en el sector habitacional. Con esta figura, las casas populares pudieron ser financiadas por entidades autorizadas bajo distintas modalidades, además de ser diseñadas y levantadas en fraccionamientos de bajo costo por contratistas, algunos de los cuales ya tenían experiencia en este tipo de obras como Vivicom (1968), desarrollador de las urbanizaciones Los Lagos y La Aurora, y Fomento Urbano (1972), desarrollador del proyecto El Progreso. Este tipo de compañías, orientadas por objetivos comerciales, adoptaron una racionalidad constructiva donde se priorizó la maximización del valor comercial del suelo. Esta optimización minimizó las áreas públicas para incrementar la superficie vendible, dicha visión contravino el esquema de ciudadela propuesto por el INVU, el cual destinaba espacio para facilidades comunales con el objetivo de fundar pequeñas comunidades.

Adicionalmente, con la creación del SFNV el INVU deja de intervenir en los procesos de urbanización, labor que asumió el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). Sus ingresos disminuyeron y se abocó al financiamiento y construcción de casas, con lo cual se limitó una de sus finalidades más relevante plasmada en la ley que la originó: “Planear el desarrollo y el crecimiento de las ciudades y de los centros menores…” (Asamblea Legislativa, 1954). Luego de esta modificación, la función del Estado como ente orientador y regulador del ordenamiento

territorial se redujo y se abandonó el objetivo conjunto de diseñar y edificar asentamientos que impulsaran la formación de tejido social en ellos.

Así, hubo una pérdida del enfoque social en la planificación residencial y se priorizó otro más orientado al mercado, este giro fue aprovechado por gobiernos locales para constituir sus propios planes de organización territorial. Para ampliar y diversificar el área comercial en sus jurisdicciones e impulsar el desarrollo de sus poblaciones, los municipios de Heredia y de San Pablo han aprobado proyectos afines a un capitalismo financiero que encontró en el sector inmobiliario un nicho para generar riqueza. La proliferación de comunidades cerradas (condominios verticales y horizontales) y el surgimiento de corredores urbanos terciarios en torno a carreteras nacionales son prueba de ello.

Las políticas públicas locales se encaminaron a elaborar herramientas de planificación para promover una distribución espacial acorde con economías de aglomeración identificables geográficamente. Para lograrlo, se apoyaron en la universalización de narrativas que posicionaron la imagen de los cantones como espacios de crecimiento económico. La Municipalidad de Heredia consolidó la morfología del nodo central del Área Metropolitana de Heredia y se ha esforzado en proyectarla como una estructura sustentada en redes comerciales, como se observó en el Plan de Ordenamiento Territorial Sostenible del Cantón de Heredia (POTS-HEREDIA) descrito en el Capítulo II. En ese mismo apartado, se presenta el Modelo de Ocupación Territorial (MOT) de la Municipalidad de San Pablo donde, dentro de su trama urbana, se destaca un sistema de transporte que combina lo vial con lo ferroviario; además, lo presenta como un factor clave para intensificar la economía local, atraer inversión y ordenar su territorio.

Así, las municipalidades mencionadas posibilitan la ejecución de actividades económicas que, mediante encadenamientos productivos, dinamizan el flujo del capital. En este proceso, al construir y mercantilizar proyectos habitacionales, promotores inmobiliarios se muestran como

actores clave y revelan su injerencia en la producción diferencial de la vivienda. Su interés en las utilidades los conduce a conceptualizar conjuntos residenciales como productos del mercado. Consecuentemente, prescinden de diseños que consideran los fraccionamientos como unidades vecinales (lugares con servicios, infraestructura y equipamiento propios) que buscan forjar un sentido de comunidad. Asimismo, omiten la formulación de propuestas de vivienda para habitantes quienes, en palabras de Bauman (2007, p. 82), son consumidores fallados por su muy limitada capacidad adquisitiva. En este contexto, estas personas tienen nulas oportunidades de aportación al mercado inmobiliario, dicha condición los ha llevado a autogestionar sus hogares y asentamientos.

El Condominio Interamericana marcó el inicio de una tendencia de urbanización al concebir la vivienda como una mercancía. Se desarrolló en un sector donde, actualmente, predominan fraccionamientos similares, debido a que atienden al mismo segmento de mercado con alto poder de compra. Así mismo, su localización, cercana al corredor urbano terciario contiguo a la Ruta Nacional 3, junto con la infraestructura y prestaciones urbanas de las que dispone, son reconocidos como elementos favorecedores de la plusvalía de sus viviendas, de allí que se han adquirido, en algunos casos, para arrendar o vender, según se apreció en anuncios de bienes raíces revisados para esta investigación.

Esta acción es adversa al argumento de crear con el condominio una comunidad, idea original de su desarrollador inmobiliario. El uso homogéneo del espacio, centrado básicamente en viviendas, impide la incorporación de servicios complementarios como establecimientos comerciales parecidos a pulperías, bazares, librerías y ventas de comidas; o áreas recreativas que ampliaran la gama de amenidades, como parques para mascotas o espacios comunitarios multigeneracionales, fundamentales para fomentar la socialización entre los residentes.

Por otra parte, la Urbanización Miraflores sí ha contado con las condiciones urbanísticas para promover la interacción entre sus vecinos. Pensada para ofrecerles un entorno social saludable, en ella se previó la construcción de espacios de usos mixtos (escuela, salud, recreación y comercio local), los cuales fueron apropiados para esos fines, esto redituó en un tejido social que cohesiona a una parte de sus habitantes. Empero, a pesar del impacto positivo en la población de la ciudadela —su modelo de desarrollo urbano— este ha empezado a desgastarse por la afluencia de personas ajenas a la comunidad. Estos individuos, atraídos al fraccionamiento por su accesibilidad y por la habitabilidad de sus áreas comunes, ejecutan prácticas que transgreden las normas y costumbres locales, por lo cual han empezado a socavar la armonía en la comunidad.

La presencia de estos foráneos, procedentes de otras poblaciones heredianas con las cuales se ha conurbado el municipio, tiende a afianzarse porque la urbanización fue incluida en 2021 en la zona urbana de uso mixto en el Plan de Ordenamiento Territorial de la Municipalidad de San Pablo. Esta situación permite la coexistencia de diferentes usos de suelo en un solo espacio y, aunque promueve la densificación urbana, produce conflictos derivados de la contaminación acústica, la congestión vehicular o la escasez de estacionamiento. Tales inconvenientes pueden desencadenar el desplazamiento de antiguos residentes y su sustitución por otros nuevos, sin arraigo territorial, lo cual modificaría la composición social del conjunto habitacional y alteraría la convivencia de sus pobladores.

Cuenca Norte y Cuenca Sur muestran las formas propias de gestionar la vivienda que emprenden los individuos marginados del capitalismo financiero contemporáneo, sistema económico que ha convertido a la vivienda en un activo bancario. Los habitantes de esos asentamientos, por su condición socioeconómica, no pueden obtener un crédito para comprar o construir su casa. Ellos viven en situación de pobreza, han llegado al lugar motivados por las oportunidades de empleo, formal e informal, así como por la posibilidad de contar con servicios

básicos y esenciales disponibles en localidades cercanas. Se han instalado en terrenos calificados jurídicamente como inalienables, no aptos para la edificación; sin embargo, levantaron sus hogares pese a los peligros que los coloca en un estado de vulnerabilidad socioambiental. Sin posibilidad de alquilar o comprar una casa con título de propiedad, habitan en terrenos que carecen de instalaciones e infraestructura urbana adecuadas para la interacción social.

Lo descrito muestra la preeminencia de lineamientos territoriales orientados a generar utilidades mediante la especulación inmobiliaria dentro de la política pública. El aumento de la construcción residencial, especialmente cerca de los corredores terciarios del área de estudio entre 1998 y 2019, ha establecido condiciones de desigualdad para los habitantes de un sector del Área Metropolitana de Heredia, circunstancia que perjudica a quienes no tienen la misma oportunidad de disfrutar de un alojamiento digno. A partir de los aportes de las personas colaboradoras de la investigación, se observó que la posibilidad de vivir en un conjunto habitacional urbanísticamente bien equipado y tener una casa habitable es proporcional al nivel de ingresos y la estabilidad laboral. Tener un empleo estable bien remunerado, a su vez, permite alquilar o comprar una casa para habitar en un fraccionamiento con infraestructura y obras exteriores con un ambiente cómodo y seguro.

La calidad del espacio urbano de cada uno de los fraccionamientos del estudio revela, entonces, una desigualdad en el acceso a un entorno idóneo para el bienestar social e individual de las personas. También expone que la habilitación del sitio es solo la base material, pues para obtener tales beneficios se requiere una participación ciudadana continua en la formulación y la puesta en ejercicio de iniciativas comunitarias para fortalecer la integración vecinal. Los espacios públicos, al propiciar una sociabilidad basadas en intereses comunes, desempeñan una función fundamental en la cohesión social de las comunidades al reunir a las personas, frecuentemente de manera lúdica. Esta capacidad fue señalada por todas las personas entrevistadas en la investigación

en el Capítulo III, lo cual indica que sobre estos sitios han elaborado un imaginario donde los posiciona como lugares de congregación.

A pesar de esta idea compartida, quienes brindaron información, desde distintas experiencias, conceptualizaron los espacios públicos de su entorno según las posibilidades de encuentro que proporcionan. Solamente en la Urbanización Miraflores se observó una consistencia entre los usos dados y su significación como lugar de interlocución y provecho comunitario; en el Condominio Interamericana y en Cuencas Norte y Sur los espacios públicos significaron, respectivamente, sitios inconexos de nuevas rutinas sociales y ausencias (espacios inexistentes) dentro de los asentamientos.

Es importante señalar que varias de las interpretaciones declaradas por las personas participantes de los dos últimos fraccionamientos, han sido el resultado de sus vivencias en espacios públicos de localidades cercanas. Las personas colaboradoras del Condominio Interamericana, apremiadas por la necesidad de adquirir bienes y servicios esenciales para mantener su hogar, además de buscar distracción, afirmaron transitar por los espacios públicos de la Urbanización Miraflores. Quienes participaron de Cuenca Norte y Cuenca Sur, en cambio, expresaron conocer áreas de dominio público vecinas que frecuentan cuando hacen paseos o salidas para recrearse de forma segura, es decir, sin exponerse a actos delictivos recurrentes en sus barrios.

La diferencia entre el modelo de ciudadela y el resto de los asentamientos es coherente con el imaginario social elucidado sobre ellos como comunidad. En términos generales, mientras que la urbanización fue considerada cohesionada y organizada, el condominio fue calificado como desunido y los asentamientos autogestionados como individualistas, circunstancia que presenta la siguiente particularidad: las localidades más desiguales en términos de habitabilidad residencial comparten un imaginario similar acerca de sí mismas como colectividad, el cual está vinculado con espacios públicos que se muestran atrofiados.

Una de las razones de esta situación radica en el tipo de interacción advertida entre los habitantes; en su mayoría fue espontánea, frugal y expedita. Denotó una sociabilidad comedida, limitada al seguimiento de las normas de urbanidad, lo cual explica que se establezcan nexos débiles entre los pobladores. Asimismo, las áreas comunes y los espacios públicos no contribuyen al acercamiento ni a la vinculación social porque su disfrute es restringido por factores que inducen a su desuso, como por ejemplo, su localización dentro del conjunto, la inadvertencia de acoger demandas pertinentes de rediseño, su vandalización o empleo para actividades ilícitas.

La Urbanización Miraflores, por su lado, ha contado con espacios públicos disponibles en distintas escalas y proximidades, como la alameda y el salón multiuso. La remodelación constante de estos lugares, en respuesta a las necesidades expresadas por sus usuarios, ha provocado una alta ocupación que propicia una correspondencia más estrecha entre residentes. Igualmente, se observó que la interacción entre moradores ha avanzado hacia relaciones más profundas y duraderas basadas en la confianza y la camaradería; lo cual ha dado lugar a la formación de redes sociales más sólidas, capaces de organizarse para asumir desafíos comunes y promover el desarrollo de la localidad.

A partir de lo señalado, se concluye que es menester la apropiación del espacio público por los residentes para fortalecer prácticas de sociabilidad tendientes a crear tejido social. Su rol como elemento catalizador en la vida urbana consiste en apoyar procesos de intersubjetividad que permiten elaborar, sin perder la singularidad de cada poblador, visiones compartidas sobre cómo convivir satisfactoriamente y actuar día con día para lograrlo, de manera tal que se genere un vínculo socioafectivo hacia la comunidad.

En este sentido, las prácticas cotidianas contribuyeron a comprender el impacto en los espacios públicos en el mundo social de los habitantes de los asentamientos como se expuso en el Capítulo IV. Una vez más, en los conjuntos residenciales más desiguales se observó que algunos

de sus habitantes, para satisfacer sus necesidades fundamentales, lejos de cohesionarse con sus pares e integrar redes sociales dentro de la localidad, frecuentaron los espacios públicos de otros sitios para mejorar su calidad de vida. Sin embargo, esta práctica no implicó su involucramiento en el tejido social de esos lugares. Las personas colaboradoras afirmaron ser visitantes espectadores, se identificaron como individuos que buscan disfrutar de las áreas públicas pero no manifestaron su integración al mundo social de esa localidad.

Esta práctica, si bien fortalece el nexo entre personas cercanas, está posibilitando la creación de vínculos individualizados inhibidores del desarrollo de una sociabilidad robusta, dentro y fuera de los asentamientos. La idea de que el bienestar personal se logra a través del acceso a bienes y servicios y no a través de la participación comunitaria, es un rasgo distintivo de las sociedades capitalistas. Por este motivo, se colige que el mismo capitalismo financiero que ha promovido la creación de los dos asentamientos mediante la exclusión/inclusión de sus residentes según su capacidad de consumo, promueve prácticas de separación que establecen un modelo de socialización que impide crear comunidades.

Minimizar la interacción entre vecinos, limita su capacidad de organización y facilita su control por grupos de poder económico, lo cual, en una zona urbana comercial como la que incluye a los tres conjuntos habitacionales, resulta muy conveniente para incrementar las utilidades por la venta de mercancías o prestaciones. La Urbanización Miraflores ha sido el contrapunto en esta tendencia; sus prácticas de integración se han forjado por décadas, de allí que su rutinización produzca una sociabilidad más arraigada por estar inserta dentro de los hábitos de un grupo de residentes que se han abocado fortalecer y desarrollar a la comunidad.

A pesar de lo anterior, un aspecto que no se debe soslayar es el impacto de las diversas formas donde los visitantes se apropian de sus espacios públicos, aquellos sin limitaciones de uso, físicas o legales, las cuales permiten el intercambio entre individuos. Según las fuentes

documentales y orales, estas áreas han sido frecuentadas por personas que contravienen las normas de convivencia locales o se dedican a cometer actos delictivos, como ingesta de sustancias ilícitas, exceso en el consumo de bebidas alcohólicas o asaltos. Esta circunstancia provoca una barrera social que restringe su uso, la mayoría de las veces recreativo, por los residentes y trunca las ocasiones de comunicarse entre sí.

Esta situación ocurre porque es consecuencia directa del diseño de sitio, tanto en la urbanización como en los asentamientos autogestionados, donde se han establecido recorridos peatonales que permiten la circulación en ellos. Así mismo, la inserción de estos conjuntos en una trama urbana cada vez más compleja, marcada por la diversificación de actividades y la llegada de inmigrantes, ha ayudado a la movilidad de sus habitantes. Sin embargo, el contexto de inseguridad relatado por las personas entrevistadas en este estudio tiende a coartar la capacidad de estos espacios para provocar la sociabilidad y fortalecer los vínculos sociales. Esta particularidad amenaza con debilitar las redes comunitarias en Miraflores, malograr iniciativas de integración en Cuenca Norte y Cuenca Sur, e incentivar la creación de comunidades cerradas como el Condominio Interamericana.

Los tres conjuntos habitacionales han sido el resultado de dinámicas socioeconómicas que muestran un rol disminuido del estado y una fuerte intervención del mercado inmobiliario en la conformación del Área Metropolitana de Heredia. Han sido estimuladas por agentes sociales quienes, desde distintas posiciones en la sociedad, proyectaron espacios concebidos que se materializaron en forma de ciudadela y enclave, mientras que los asentamientos autogestionados surgieron como respuesta a la exclusión de sectores de la población sin acceso a créditos para obtener vivienda. De este modo, la morfología espacial y la localización de estos modelos habitacionales reflejan una reorganización territorial impulsada por el mercado mediante estrategias financieras. Sus acciones han repercutido en la interacción de los habitantes y su efecto

se advirtió a través de las prácticas cotidianas y en el nivel de cohesión social de los pobladores de los asentamientos analizados.

Las narraciones de las personas colaboradoras aportaron muestras sobre el potencial de los residentes de establecer vínculos cercanos y significativos, pero, adicionalmente, revelaron obstáculos que impiden su desarrollo. Aunque no todas identificaron barreras físicas facilitadoras de la segregación urbana, sí expusieron obstáculos sociales que han dificultado construir entornos urbanos integrados e inclusivos. Ellos se levantan, precisamente, en los espacios públicos. Por consiguiente, se estima oportuno revalorizar estos espacios como promotores de la vida comunitaria y anteponer este aspecto sobre su función como bienes de especulación inmobiliaria o lugares de temor.

La realidad del Condominio Interamericana evidencia una brecha entre el objetivo social para el cual fueron planificadas (para construir una comunidad) y el uso actual de sus áreas comunes, pues los vecinos están distanciados. Las prácticas cotidianas ahí acontecidas no provocan la interacción vecinal porque su valor se ha fijado en función de incrementar el precio del condominio para, así, promover la venta o arrendamiento de sus unidades habitacionales con amplios márgenes de ganancias. Por este motivo, la sociabilidad de los condóminos es casual y no es suficiente para animar a un activismo comunitario.

En cuanto a la experiencia en los espacios públicos de la Urbanización Miraflores, de Cuenca Norte y de Cuenca Sur, aunque distinta por su devenir, comparten un denominador común: la susceptibilidad a ser apropiados para ejecutar actos que generan inseguridad entre los residentes, esto produce tensiones dentro de las comunidades. Las prácticas cotidianas en la urbanización exponen un contraste entre una sociabilidad tradicional enfocada en la obtención de beneficios colectivos de larga duración, frente a otra novedosa y personal que desconsidera las normas de

convivencia comunal. Esta discordancia se percibe como una amenaza porque debilitaría la red vecinal.

En tanto que en los asentamientos autogestionados las prácticas cotidianas de sus pobladores presentan formas de sociabilidad las cuales no abonan significativamente a la construcción del tejido social. Una es espontánea, surge en los senderos, pero exigua para organizar a los pobladores en grupos de apoyo comunitario; otra es planeada, pero tiende a disminuir el apego socioterritorial porque acontece fuera de los conjuntos habitacionales. La razón que origina este tipo de encuentros radica en los inconvenientes provocados por la presencia del hampa en el espacio social, pues suscita en él la sensación de peligro.

Para devolver el valor social de los espacios públicos en estas localidades es necesario, en primera instancia, considerarlos como ámbitos de relación; expresiones espaciales de los vínculos, existentes o ausentes, que han forjado las personas entre sí y con su entorno. Para instaurarlos como lugares efectivos de interlocución, es importante adaptarlos a las necesidades de la comunidad y garantizar que sean accesibles para todos los sujetos sin importar sus capacidades, este proceso debe ir asociado a pautas que aseguren su habitabilidad. Entre estas medidas deben incluirse las que prevengan el vandalismo, provean seguridad y proporcionen equipamiento funcional para satisfacer las demandas de distintos tipos de usuarios.

El propósito final es crear espacios inclusivos de encuentro para mejorar la calidad de vida de los habitantes en la ciudad, de allí que sea pertinente investigarlos a partir de una visión interdisciplinaria porque constituyen objetos de estudio heterogéneos, en fluctuación continua. De acuerdo con este punto de vista, la complementariedad de un análisis conjunto en el cual participen disciplinas como la historia, la arquitectura y los estudios culturales es relevante para obtener una comprensión más integral sobre cómo se construyen socialmente los asentamientos urbanos. Sus

resultados serán, entonces, recursos útiles para la toma de decisión política de actores sociales que operan en distintas escalas.

Aportes de la investigación al debate socioespacial

Con base en la experiencia empírica, se presentan las siguientes contribuciones de la investigación a los presupuestos teóricos utilizados:

Respecto a la teoría de la producción social del espacio, los hallazgos demuestran las iniciativas gubernamentales y de mercado que han modelado la configuración urbana del Área Metropolitana de Heredia. Sus artífices, en distintas épocas, fueron gobiernos nacionales, administraciones municipales y desarrolladores inmobiliarios. A ellos se suman grupos de personas segregadas por su condición económica. Estos colectivos se han apropiado de terrenos mediante prácticas no legitimadas socialmente para construir sus viviendas. Así, se refuerza la idea del espacio como un lugar dinámico, producto de relaciones sociales, económicas y culturales.

Los tres conjuntos habitacionales del estudio materializan diferentes concepciones espaciales que han impactado las urbes durante los últimos cuarenta años. El predominio de una lógica social promovida en la década de 1970 cedió ante una de índole comercial que, en años posteriores, impulsó la conceptualización de los proyectos residenciales como mercancías. Este enfoque descartó diseños orientados a forjar comunidad y omitió soluciones para poblaciones con bajo poder adquisitivo. La coexistencia de los tres casos en Heredia, en una zona conurbada y densamente poblada, permite observar cómo la perspectiva mercantil de la vivienda se proyecta en la planificación territorial (expresión de representaciones del espacio) e influye en las redes de interacción social (exposición de prácticas espaciales).

Con relación a la sociabilidad los resultados revelan que la habilitación física de un sitio es solo la base material que la favorece. Para fortalecer la integración vecinal, se requiere la participación recurrente de los residentes en iniciativas comunitarias. Esta condición obliga a

trascender la idea de la sociabilidad como una cualidad del individuo para relacionarse y, a la vez, a destacar la necesidad de acciones intencionadas para su desarrollo.

Por otra parte, la identificación de distintas formas de sociabilidad complejiza su noción al adaptarse a nuevas dinámicas urbanas, como ocurrió en la Urbanización Miraflores donde una sociabilidad tradicional subsiste con otra novedosa. Para su análisis, es relevante comprender el contexto espacial y temporal en el que se enmarca. La percepción de inseguridad o la falta de espacios adecuados para la vinculación comunitaria, encontrados en los asentamientos autogestionados y en el condominio, corrobora que la sociabilidad es una construcción socioespacial.

El concepto de espacio público está vinculado con los imaginarios sociales. En la investigación se confirma que los espacios públicos son escenarios políticos donde se construyen significados y se define la vida colectiva. No obstante, las percepciones de esos sitios varían en cada uno de los tres conjuntos habitacionales según las formas de apropiación permitidas. Si los espacios públicos admiten actividades delictivas o están sujetos a normativas restrictivas, se obstaculiza su función como lugares de encuentro y diálogo. Esta circunstancia plantea que los espacios públicos no son neutrales; grupos con mayor poder los dominan y limitan su disfrute. De esta manera, para lograr que los espacios públicos sean vividos y auténticos, los vecinos deben sentirse seguros y con posibilidades de contar con la libertad de usarlos según su conveniencia.

Los imaginarios sociales sobre el espacio público se forman a partir de experiencias situadas. Cuando estos lugares no ofrecen condiciones adecuadas para la convivencia, los intereses personales se priorizan sobre los comunes. Esto amplía la comprensión de los imaginarios como construcciones de significados, directamente influenciados por la calidad de las interacciones sociales.

Sobre las prácticas cotidianas se advirtió que son fundamentales para la construcción del tejido social y la cohesión vecinal. En los conjuntos residenciales con mayores dificultades para disponer de espacios públicos habitables y accesibles, los habitantes socializan en otras localidades en lugar de relacionarse con sus pares dentro de su propia comunidad. Esta situación manifiesta dos fenómenos: por un lado, las prácticas cotidianas contribuyen a construir un significado del espacio; por otro, reflejan una deslocalización de las redes sociales. Las personas, al crear y mantener relaciones significativas fuera de su fraccionamiento, hacen que los vínculos con los vecinos sean menos necesarios o relevantes.

Finalmente, obstáculos sociales en los espacios públicos, como el miedo, la estigmatización o el prejuicio, dificultan la creación de entornos urbanos para la convivencia. Estas barreras no son percepciones individuales, se nutren de un repertorio de significados compartido por los miembros de un asentamiento para comprender la ciudad y a sus habitantes. Dicho conocimiento guía las prácticas cotidianas de las personas y se plasma en rutinas de distanciamiento social que debilitan sus lazos sociales. En consecuencia, los quehaceres de la vida cotidiana, guiados por ese marco interpretativo, inciden en el apego socioterritorial y promueven la fragmentación social.

Recomendaciones

Tras desarrollar esta investigación, para aumentar su alcance se sugiere continuar explorando en el futuro las siguientes temáticas:

- **Historia de las poblaciones urbanas**. Interpretación de los cambios morfológicos de asentamientos, como unidades y como componentes de un sistema expuesto a la acción de agentes que obran en distintos ámbitos espaciales (local, regional y mundial) y en múltiples direcciones (antropológico, económico, sociológico y ambiental). El tiempo histórico es útil para visibilizar su desenvolvimiento y contextualizar los eventos que los generaron.

- **Arquitectura de ciudades intermedias**. Desarrollo urbano de poblaciones fuera de la Gran Área Metropolitana las cuales están adoptando un nuevo ordenamiento de su territorio por el aumento de su población, crecimiento económico y la diversificación de actividades productivas. Estas localidades se han caracterizado por su ruralidad, pero ahora están cambiando sus patrones de comportamiento y su morfología debido a la integración de sus sistemas agropecuarios en el mercado internacional, ligamen que establece un intercambio comercial y, también, cultural.
- **Economía en el mercado inmobiliario**. Trazabilidad de las estrategias que efectúan élites políticas y económicas, nacionales e internacionales, para circular el capital mediante la especulación inmobiliaria. En este ámbito, interesa estudiar el impacto de las narrativas mercadológicas en los imaginarios de ciudad que fomentan la comercialización de bienes inmuebles, influyen en el valor del suelo y crean economías de aglomeración que avivan el consumo en las personas menoscabando su autonomía.
- **El espacio público virtual.** Estudio de la producción social de nuevos espacios públicos virtuales y la intervención de los habitantes urbanos mediante el Internet de las cosas (IoT), criterios de inclusión/exclusión para participar en estas esferas de interlocución, así como su repercusión en la socialización y en la intersubjetividad de las comunidades.
- **Metodologías para la investigación del espacio público.** El estudio de los fenómenos urbanos remite a la indagación de estrategias metodológicas que permiten obtener la información de distintas fuentes como imágenes, audiovisuales, planos, documentos y testimonios, los cuales, posteriormente, requieren una sistematización compleja para lograr interpretar los hallazgos de manera coherente. El registro y la evaluación de los métodos empleados para identificar

aciertos es una forma de generar aportes instrumentales a la construcción del conocimiento de un objeto/sujeto de estudio complejo y variable.

Por último, se espera que los resultados de esta investigación aporten insumos para la reflexión sobre cómo modelar, de manera flexible y consciente de los diferentes momentos históricos que han dejado impronta territorial, el entorno urbano donde deseamos vivir. El aumento proyectado de densidad poblacional en las ciudades latinoamericanas para 2050 demanda, para los involucrados en la deliberación y gestión del uso de suelo, acoger los modos emergentes de sociabilizar de quienes ocupan y modifican las tramas urbanas existentes.

Las posibles resistencias y desajustes que genere este crecimiento pueden ser advertidos y tratados si se cambia la perspectiva en la planificación espacial y se le incorpora el componente social con mayor preponderancia. Sendra y Sennett (2021, p. 11) lo señalaron e hicieron una propuesta que conviene explorar en espacios donde se ha priorizado la eficiencia y funcionalidad sobre la espontaneidad y contingencia de la vida social: “Hay lugares en los que no se dan actividades e interacciones sociales improvisadas porque la rigidez del entorno urbano no permite que se produzca esta improvisación, por lo que resulta necesario planificar para el desorden”.

REFERENCIAS

A tiros asesinan a hombre en la Milpa. (2023). [Periódico digital]. Heredia Hoy. https://herediahoy.com/destacadas/a-tiros-asesinan-hombre-en-la-milpa/

Aalbers, M. B. (2008). The financialization of Home and the Mortgage Market Crisis. *Competition & Change*, *12*(2), 148-166. https://doi.org/10.1179/102452908X289802

Aalbers, M. B. (2016). *The Financialization of Housing. A political economy approach*. Routledge Taylor & Francis Group. https://q.utoronto.ca/courses/156087/files/6929114/download?verifier=luJ6ZwgJlAlWp4K1UWXxRBQnJZJSFjzkbLYbh1Lj&wrap=1

Aalbers, M. B. y Christophers, B. (2014). Centring Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society*, *31*(4), 373-394. https://doi.org/10.1080/14036096.2014.947082

Aguilar, A. G. (2002). Las mega-ciudades y las periferias expandidas. Ampliando el concepto en Ciudad de México | Revista EURE - Revista de Estudios Urbano Regionales. *Revista Eureka sobre Enseñanza y Divulgación de las Ciencias*, *XXVIII* (85), 121-149. https://doi.org/10.7764/1246

Aguilar-Ramírez, E. (2019). Ciudades asépticas: La privatización del espacio urbano. *Polisemia*, *13*(24), 27. https://doi.org/10.26620/uniminuto.polisemia.13.24.2017.27-39

Agulhon, M. (2010). *El círculo burgués. La sociabilidad en Francia, 1810-1848*. Siglo XXI Editores Argentina.

Alejo, M. y Osorio, B. (2016). El informante como persona clave en la investigación cualitativa. *Gaceta de Pedagogía*, 35, 74-85.

Alfaro, M. (2019). Reconfiguración Urbana y Social del Área Metropolitana de Heredia, la impronta de la juventud y la vinculación de sus vecinos durante 1985-2020. Universidad Nacional.

Alfaro, M. y Araya, I. (2021). *Morfología urbana y demanda de suelo urbanizable en el Área Metropolitana de Heredia, Costa Rica [Presentación en Power Point]*. https://www.researchgate.net/publication/357670277_Morfologia_urbana_y_demanda_de_suelo_urbanizable_en_el_Area_Metropolitana_de_Heredia

Alvarado-Alcázar, A. y Jiménez-Barboza, G. (2012). Urbanizaciones cerradas en Costa Rica: Un nuevo objeto de estudio. *Revista de Ciencias Sociales*, *137*, 13-23. https://doi.org/10.15517/rcs.v0i137.8404

Alvarado-Alcázar, A. y Jiménez-Barboza, G. (2015). *Urbanizaciones cerradas en Costa Rica: Transformaciones socioespaciales en la urbanidad y segregación socio-residencial en el distrito de San Rafael de Escazú (1900-2015).* XXX Congreso Latinoamericano de Sociología. https://sociologia-alas.org/congreso-xxx/ponencias/

Arias, J. P. (2013, marzo 15). Expoconstrucción y Vivienda se realizará del 24 al 28 de abril. *El Financiero*, s.p.

Arias, O. (1990). Entrego una Costa Rica más grande. https://oscararias.cr/sitioweb/entrego-una-costa-rica-mas-grande/

Arias, R. A. y Muñoz, J. J. (2007). Reforma económica y modelo de promoción de exportaciones: Logros y vacíos de la política de desarrollo de las últimas dos décadas. *Revista de Ciencias Económicas*, 25(1), Article 1. https://doi.org/10.15517/rce.v25i1.7174

Artavia Rodríguez, L. G. y León Sáenz, J. (2016). Los puentes del río Virilla entre San José y Heredia (Costa Rica). *Revista de Historia*, *74*, 91-112. https://doi.org/10.15359/rh.74.5

Asamblea Legislativa. (1954, agosto 24). Ley 1788. Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU. Sistema Costarricense de Información Jurídica. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param2=NRTC&nValor1=1&nValor2=32164&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1978, mayo 2). *Ley 6227. Ley General de la Administración Pública*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=13231&nValor3=90116&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1980, diciembre 22). Ley 6542. Ley de Presupuesto de 1981. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=5140&nValor3=5457&nValor5=209876&strTipM=FA

Asamblea Legislativa. (1981, diciembre 10). Ley 6695. Ley de Zonas Procesadoras de Exportación y Parques Industriales. Sistema Costarricense de Información Jurídica. https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=34476&nValor3=36356&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1982, septiembre 14). Ley 6812. Reestructuración del Poder Ejecutivo. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=33153&nValor3=34973&strTipM=TC#up

Asamblea Legislativa. (1986, noviembre 13). Ley 7052. Ley de Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI. Sistema Costarricense de Información Jurídica. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=12391&nValor3=96117&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1990, diciembre 4). Ley 7210. Ley de Régimen de Zonas Francas. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=11593&nValor3=79357&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1996, noviembre 13). Ley 7638. Creación del Ministerio del Comercio Exterior y de la Promotora del Comercio Exterior de Costa Rica. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=25531&nValor3=27010&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (1999, noviembre 25). *Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio No. 7933*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (2010, enero 12). Ley 8794. Modificación a la Ley de Régimen de Zonas Francas No. 7210. Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=67099&nValor3=79355&nValor4=-1&nValor5=2&nValor6=12/01/2010&strTipM=FA

Asamblea Legislativa. (2010, mayo 5). *Ley 4240. Ley de Planificación Urbana*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=35669&nValor3=80861&strTipM=TC

Asamblea Legislativa. (2011a, julio 5). *Ley 1788. Ley Orgánica del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo INVU*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_articulo.aspx?param1=NRA&nValor1=1&nValor2=32164&nValor3=85968&nValor5=146456

Asamblea Legislativa. (2011b, septiembre 14). *Ley 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio*. http://www.pgrweb.go.cr/SCIJ/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=31131&nValor3=86472&strTipM=TC

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2015). *Queja ante Municipalidad de San Pablo*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=466165726874389&set=pb.100067658484904.-2207520000

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2015, mayo 2). *Parrillada Mirafloreña*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=483598385131123&set=a.483597835131178

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2016, agosto 21). *Celebración del Día de la Madre*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado El 31 de Julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=675317619292531&set=a.67531718929257421/8/201

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2018). *Puesta en escena de Entre hilos y calzones: Dios las hizo y ellas se rejuntan*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=1064799863677636&set=pb.100067658484904.-2207520000

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2021). *Campaña de vacunación contra covid-19*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo?fbid=1977533999070880&set=pb.100067658484904.-2207520000&locale=ms_MY

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2022). *Día del Deporte*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/ADIMiraflores/photos/pb.100067658484904.-2207520000/2175574435933501/?type=

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2022, marzo 6). *Asamblea General de Socios*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado El 31 de Julio de 2023. https://www.facebook.com/ADIMiraflores/posts/pfbid0itdcCVi7NwC5wCNT8gZYbcqhSuTfg8QttmMgyLGsEzy97ULRPijXDNR91zzqczXrl

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2023a). *Caminata en el Día del Deporte*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo.php?fbid=601012428830701&set=pb.100067658484904.-2207520000&type=3

Asociación de Desarrollo Integral de Miraflores. (2023b). *Gran Bingo ADI Miraflores*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 30 de diciembre de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=671575261774417&set=pb.100067658484904.-2207520000

Asociación de Importadores de Vehículos y Maquinaria. (s. f.). *Quienes somos*. Asociación de Importadores de Vehículos y Maquinaria (AVEIMA). Recuperado 28 de diciembre de 2022, de https://aivemacr.com/quienes-somos

Augé, M. (2000). *Los «no lugares» Espacios de anonimato. Una antropología de la Sobremodernidad*. Editorial Gedisa S. A. https://designblog.uniandes.edu.co/blogs/dise2609/files/2009/03/marc-auge-los-no-lugares.pdf.

Badilla, P. y Cerdas, J. M. (2018). *Votos por vivienda: El caso de una clientela movilizada: San José, 1980-1990*. EUNA.

Baires, S. (2018). División social del espacio urbano y emergencia de los barrios cerrados en el Área Metropolitana de San Salvador. En L. M. Castro & R. O. López Salazar (Eds.), *Antología del pensamiento crítico salvadoreño contemporáneo* (pp. 443-480). CLACSO. https://doi.org/10.2307/j.ctvfjd0vt

Banco Mundial. (2018). *Estudio de la urbanización en Centroamérica: Oportunidades de una Centroamérica urbana*. Grupo Banco Mundial. https://documentos.bancomundial.org/es/publication/documents-reports/documentdetail/811611517808775995?_gl=1*hdu71v*_gcl_au*MjQwMzgxMDE1LjE3MjcwNTY1NzQ.

Bandura, R. (2004). Ejercicio de la eficacia personal y colectiva en sociedades cambiantes. En *Auto-eficacia: Cómo afrontamos los cambios de la sociedad actual* (p. 284). Descleé De Brouwer. https://www.conducteam.com/recursos-libros/auto-eficacia-como-afrontamos-los-cambios-de-la-sociedad-actual/

Barrantes Chaves, K. (2019). Barrios 'conviviendo' con comunidades cerradas: Entre el miedo y la segregación. Caso de la GAM-Costa Rica. *Revistarquis*, *8*(2), Article 2. https://doi.org/10.15517/ra.v8i2.37923

Bauman, Z. (2007). *Vida de consumo*. Fondo de Cultura Económica.

Bayón, M. C. (2008). Desigualdad y procesos de exclusión social. Concentración socioespacial de desventajas en el Gran Buenos Aires y la Ciudad de México. *Estudios Demográficos y Urbanos*, *23*(1), 123-150.

Bienes online. (s.f.). *Casa en Venta en San Pablo.* https://www.bienesonline.co.cr/ficha-casa-venta-san-pablo-heredia_CAV463.php

Bienes online. (2020). *Casa de alquiler en San Pablo, Heredia. Casa Condominio Interamericana*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.bienesonline.co.cr/fotos-CAA35311-inicio-0.php

Blanco, J. (2002, noviembre 25). *Carta de Jorge Blanco a Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo* (2815). Archivo del Concejo Municipal.

Blanco-Ramos, R. A. B. y Porras-Ramírez, J. E. P. (2018). «Usted no está completo si no tiene casa propia»: El acceso a la vivienda en el Área Metropolitana de San José: Clases medias, urbanizaciones, residenciales y condominios (1950-2011). *Diálogos. Revista Electrónica de Historia*, *19*(1), Article 1. https://doi.org/10.15517/dre.v19i1.28225

Borja, J. y Muxí, Z. (2003). *El espacio público, ciudad y ciudadanía*. Electa. https://www.researchgate.net/profile/Zaida-Martinez/publication/31731154_El_espacio_publico_ciudad_y_ciudadania_J_Borja_Z_Muxi_prol_de_O_Bohigas/links/543fbcd00cf2be1758cf9779/El-espacio-publico-ciudad-y-ciudadania-J-Borja-Z-Muxi-prol-de-O-Bohigas.pdf

Bourdieu, P. (1997). *Razones prácticas. Sobre la teoría de la acción*. Anagrama. http://epistemh.pbworks.com/f/9.%2BBourdieu%2BRazones%2BPr%C3%A1cticas.pdf

Boy, M., Marcús, J. y Perelman, M. D. (2015). La ciudad y el encuentro de la diferencia. Adultos que viven en la calle y mujeres que habitan en hoteles-pensión. Ciudad de Buenos Aires, 2007-201. *Estudios Demográficos y Urbanos*, *30*(2), 369-404.

Brenes, C. A. y Morales, S. (2013, marzo 10). Costa Rica vive fuerte auge de centros comerciales. *El Financiero*. https://www.elfinancierocr.com/economia-y- politica/costa-rica-vive-fuerte-auge-de-centros-comerciales/2H6JN534QZGFXHUWGMBEK2FQFQ/story

Camacho, J. P. (2003, agosto 18). *Carta de José Pablo Camacho a Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo* (2815). Archivo del Concejo Municipal.

Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces. (2022). *Alquiler de casa, Heredia, San Pablo, Condominio Interamericana*. https://www.camara.cr/cccbr-propiedades/alquiler-de-casa-heredia-san-pablo-condominio-interamericana-2/

Canal, J. (2003). Historiografía y sociabilidad en la España Contemporánea: Reflexiones con término. *Vasconia*, *33*, 11-27.

Canales, D. (2008, diciembre 11). Presidente estrenará tren a Heredia. *La República*. https://www.larepublica.net/noticia/presidente-estrenara-tren-a-heredia

Carrión, F. (2016). El espacio público es una relación, no un espacio. En *La reinvención del espacio en la ciudad fragmentada* (pp. 13-47). Universidad Nacional Autónoma de México. https://www.cidur.org/wp-content/uploads/2022/02/El-espacio-publico-es-una-relacion-no-un-espacio.pdf

Carvajal, G. (1993). Costa Rica en la época de los programas de Ajuste Estructural 1985-1992. *Revista Reflexiones*, 7(1). https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/reflexiones/article/view/10558

Casarreal, J. y Cruz, M. (2021). Empleo informal: Una explicación desde la demanda. *Contaduría y administración*, 66(1). https://doi.org/10.22201/fca.24488410e.2021.2595

Castillo-Soto, S. (2010). Sociabilidad y organización política popular: Cordón Industrial Cerrillos-Maipú (Santiago, 1972). *Cuadernos de Historia*, *32*, 99-121.

Castoriadis, C. (1975). *La institución imaginada de la sociedad.* Tusquets Editores México.

Castoriadis, C. (2003). El campo de lo social histórico. *Estudios: filosofía, historia, letras*, *4*, 7. https://doi.org/10.5347/01856383.0004.000169665

Centro de Investigación y Capacitación de Administración Pública, U. de C. R. (2016). *Plan Desarrollo Municipal. Largo Plazo 2012—2022*. Portal Municipalidad de Heredia. https://www.heredia.go.cr/es/archivo-para-descargar/planes-de-desarrollo/plan-desarrollo-municipal-largo-plazo-2012-2022

Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). (2007). *Cohesión social: Inclusión y sentido de pertenencia en América Latina y el Caribe*. CEPAL https://www.cepal.org/es/publicaciones/2812-cohesion-social-inclusion-sentido-pertenencia-america-latina-caribe

Chapman-Quevedo, W. (2015). El concepto de sociabilidad como referente del análisis histórico. *Investigación & Desarrollo*, *23*(1), 1-37. https://doi.org/10.14482/indes.23.1.6040

Chung, Y. (2015). 42500 personas visitaron ExpoConstrucción y Vivienda. *EKA La Revista Empresarial.* https://ekaenlinea.com/42-500-personas-visitaron-expoconstruccion-y-vivienda/

Coch, H. y Serra, R. (2008). *Espacios Inútiles y Arquitectura Flexible. Diseño y Confort Ambiental.* Coloquio Internacional de Diseño., Toluca. http://hdl.handle.net/2117/22918

Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. (2022). *Estadísticas del Administrador de Proyectos de Construcción (APC).* Colegio Federado de Ingenieros y de Arquitectos de Costa Rica. https://cfia.or.cr/datos-abiertos/apc.html

Comité Municipal de Emergencias Cantón de Heredia. (2019). *Plan para la prevención y atención de emergencias y desastres del Cantón de Heredia* (p. 72). Municipalidad de Heredia. https://www.heredia.go.cr/sites/default/files/plan_heredia_cme.pdf

CommonLit. (s. f.). *Comportamiento gregario por CommonLit*. CommonLit. Recuperado 4 de noviembre de 2023, de https://www.commonlit.org/es/texts/comportamiento-gregario

Concejo Municipal de la Municipalidad de Heredia. (2011, diciembre 14). *Acta Sesión Extraordinaria No.134-2011*. https://www.heredia.go.cr/sites/default/files/sesion_extraordinaria_134-2011.pdf

Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. (2003a, agosto 11). *Acta Sesión Ordinaria No.65-03* (Acuerdo No.831-03). Archivo del Concejo Municipal.

Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. (2003b, agosto 18). *Acta Sesión Ordinaria No.66-03*. Archivo del Concejo Municipal.

Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. (2003c, agosto 21). *Acta Sesión Extraordinaria No.51-03-E*. Archivo del Concejo Municipal.

Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. (2003d, septiembre 1). *Acta Sesión Ordinaria No.68-03* (Acuerdo No.875-03). Archivo del Concejo Municipal.

Concejo Municipal de la Municipalidad de San Pablo. (2003e, diciembre 15). *Acta Sesión Ordinaria No.83-03* (Acuerdo No.1131-03). Archivo del Concejo Municipal.

Condominio Residencial Horizontal de Fincas Filiales Primarias Individualizadas Interamericana.

Congreso Constitucional de la República de Costa Rica. (1945, agosto 8). *Ley 37. Creación de la Junta Nacional de la Habitación*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=4734&nValor3=91534&param2=1&strTipM=TC&lResultado=1&strSim=simp#ddown

Conmoción ante el cierre de INCOFER. (1995, junio 28). *La Nación*. https://www.nacion.com/el-pais/servicios/conmocion-ante-el-cierre-de-incofer/PCS4BU7AYBGJVHHAMY2ITYFIWQ/story/

Consorcio Rojas y Solano-Laboratorio de Diseño. (2021). *Tomo I: Modelo de Ocupación del Suelo o Modelo de Ordenamiento Territorial MOT y Estrategias Prioritarias de Desarrollo, Municipio de San Pablo de Heredia* (IV; Adecuación de la Propuesta de Plan Regulador del Cantón de San Pablo de Heredia, p. 39). Municipalidad de San Pablo. https://sanpablocr-my.sharepoint.com/personal/planregulador_sanpablo_go_cr/_layouts/15/onedrive.aspx?id=%2Fpersonal%2Fplanregulador%5Fsanpablo%5Fgo%5Fcr%2FDocuments%2FInforme%20Final%2E%20Plan%20de%20Ordenamiento%20Territorial%20de%20San%20Pablo%20de%20Heredia%2C%20Costa%20Rica&ga=1

Construinforme. (2019). *Condominios Alto de Torino*. Construinforme. https://construinforme.com/ci/proyects_anonview.php?PROYECT_ID=237

Contraloría General de la República. (2009, febrero 26). *Lineamientos Generales sobre la Planificación del Desarrollo Local (L-1-2009-CO-DFOE)*. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=65060&nValor3=75882&strTipM=TC

Contraloría General de la República. (2023). *Índice de Gestión de Servicios Municipales 2023*. https://lookerstudio.google.com/reporting/22b4eb75-9d53-49e7-bcbf-89349c2beb5b/page/p_4ieuil08lc

Cousiño, C. y Valenzuela, E. (2000). Sociabilidad y asociatividad: Un ensayo de sociología comparada. *Estudios Públicos*, *77*, 321-339.

D'Alolio, I. (2007). Algunas características del sector transporte en Costa Rica y su influencia en el consumo de hidrocarburos, 1965-2004. *Diálogos*, *7*(2), 19-45.

Delgado, M. (2011). *El espacio público como ideología* (Catarata). https://arxiujosepserradell.cat/wp-content/uploads/2022/11/Delgado_M_2011_El_espacio_publico_como_i.pdf

Díaz, D. (2019). *Historia del neoliberalismo en Costa Rica: La aparición en la contienda electoral 1977-1978.* Vicerrectoría de Investigación: Centro de Investigaciones Históricas de América Central. https://api.repositorios.cihac.fcs.ucr.ac.cr/repositorio/api/core/bitstreams/0244355f-3ddb-45d1-8a94-eade6b35dec1/content

Dirección General de Estadística y Censos. (1974). *Censo de Población 1973 (Vol. 1*). Dirección General de Estadística y Censos.

Dirección General de Estadística y Censos. (1973a). *Mapa 4-01-003-004* [Map].

Dirección General de Estadística y Censos. (1973b). *Mapa 4-09-001* [Map].

Dirección General de Estadística y Censos. (1982). *Mapa 4-09-001* [Map].

Dirección General de Estadística y Censos. (1983). *Mapa 4-01-003* [Map].

Dirección General de Estadística y Censos. (1987). *Censo de Población 1984 (Vol. 2).* Imprenta Nacional.

Dirección General de Estadística y Censos. (1997). *Mapa 40101-E (Heredia)* [Map].

Dirección General de Estadística y Censos. (1998). *Anuario Estadístico de Costa Rica, 1988-1992* (p. 229). Ministerio de Economía, Industria y Comercio. https://inec.cr/busqueda?searchtext=Anuario%2520Estad%25C3%25ADstico%2520de%2520Costa%2520Rica%252C%25201988-1992

Dumont, G. y Clua-García, R. (2015). Acercamiento socio-antropológico al concepto de estilo de vida. *Aposta- Revista de Ciencias Sociales*, *66*, 83-99.

Durán, L. (2021, julio 27). *Entrevista a Daniel Morgan: Urbanista y empirista de la ciudad* [Boletín Arquis.Memorias Voces]. https://boletinarquis.wordpress.com/2022/01/11/entrevista-a-daniel-morgan-urbanista-y-empirista-de-la-ciudad/

Echeverría, B. (1998). *La contradicción del valor y el valor de uso en El Capital, de Karl Marx*. Editorial Itaca.

Filial Miraflores Virgen de la Asunción. (2023a). *Fiesta navideña en el Hogar Diurno Ana María Vargas*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 30 de diciembre de 2023. https://www.facebook.com/photo.php?fbid=375225291845568&set=pb.100080743008726.-2207520000&type=3&locale=ms_MY

Filial Miraflores Virgen de la Asunción. (2023b). *Posada navideña en Parque Miraflores*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 30 de diciembre de 2023. https://www.facebook.com/photo?fbid=375221878512576&set=pcb.375222031845894

Fomento Urbano. (2015, junio 5). *Open House en Condominio Los Geranios 2015*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 15 de julio de 2021. https://www.facebook.com/photo/?fbid=914211771935181

Fomento Urbano. (2016, febrero 26). *Financiamiento para proyectos inmobiliarios 2016*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 15 de julio de 2021. https://www.facebook.com/fomentourbano/photos/pb.100064307214857.-2207520000/1037853416237682/?type=3

Fomento Urbano. (2018, agosto 25). *Estand en Expo Construcción y Vivienda 2018*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 15 de julio de 2021. https://www.facebook.com/fomentourbano/photos/1893671877322494

Fomento Urbano. (2019). *Proyectos en venta*. Fomento Urbano. https://www.fomentourbano.co.cr/proyectos-inmobiliarios-desarrollados

Fomento Urbano. (2022). *Comprar un condominio en Costa Rica: Todo lo que tenés que saber*. https://www.fomentourbano.co.cr/blog-para-comprar-una-propiedad/comprar-un-condominio-en-costa-rica-todo-lo-que-ten%C3%A9s-que-saber

FundéuRAE. (2021, septiembre 2). *Definición de «hub»*. https://www.fundeu.es/recomendacion/hub-alternativas-en-espanol/

Giglia, A. (2001). Sociabilidad y megaciudades. *Estudios Sociológicos*, *XIX* (3), 799-821.

Girola, M. F. (2007). El surgimiento de la megaurbanización Nordelta en la Región Metropolitana de Buenos Aires: Consideraciones en torno a las nociones de ciudad-fragmento y comunidad purificada. *Estudios Demográficos y Urbanos*, *22*(2), 363-397. https://doi.org/10.24201/edu.v22i2.1283

Goffman, E. (2006). Marcos de referencia primarios. En *Frames Analysis. Los marcos de la experiencia* (pp. 23-42). Centro de Investigaciones Sociológicas: Siglo XXI.

Gómez-Crespo, P. (2013). Sociabilidad, comercio e inmigración en los barrios de Madrid. *Revista Ábaco*, *1*(75). https://www.jstor.org/stable/26561898

Google AI. (2024). *Gemini 1.5 Pro* [Modelo de lenguaje de gran tamaño]. https://gemini.google.com/

Google Earth. (2019). *Corredor urbano terciario sobre Ruta Nacional 3* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.98358693,-84.11347615,1103.86621337a,5400.40698058d,35y,0.00039897h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2020). *Ruta Nacional 3 entre los cantones Central Heredia y San Pablo* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.97900931,-84.11193496,1089.00544146a,2658.85298424d,35y,0.00039986h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2020). *Ubicación del área de estudio* [Map]. https://maps.app.goo.gl/bs4B24DcAEwabmzF8

Google Earth. (2021). *Cantón de San Pablo* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.99812403,-84.10069873,1191.33695418a,9201.53216306d,35y,0h,0t,0r

Google Earth. (2023). *Cuenca Norte y Cuenca Sur* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.98238859,-84.1178806,1078.32954475a,2412.28319253d,35y,0h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2023a). *Mapa de Calle Cordero* [Map]. https://earth.google.com/web/search/condominio+interamericana+heredia/@9.98813916,-84.10792427,1141.03253203a,937.17695907d,35y,0h,0t,0r/data=CigiJgokCbB7AT2FEiRAEbGSjNKA4CNAGbuDr4xNAFXAIfr5Zg5_DVXAOgMKATA

Google Earth. (2023b). *Mapa de Condominio Interamericana* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.98681452,-84.10799102,1135.65428171a,580.27335776d,35y,0h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2023c). *Mapa de Cuenca Norte y Cuenca Sur* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.98367162,-84.11582873,1090.94193195a,1480.83063694d,35y,0h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2023d). *Mapa de Urbanización Miraflores* [Map]. https://earth.google.com/web/search/urbanizaci%c3%b3n+miraflores+heredia+costa+rica/@9.98978673,-84.10987815,1132.56640787a,1117.50489369d,35y,0h,0t,0r/data=CigiJgokCVZOYW4sgjNAEVZOYW4sgjPAGXXEERMBREBAIf4O9XBrBVHAOgMKATA

Google Earth. (2024a). *Condominio Interamericana* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.98689283,-84.1077946,1137.12667827a,576.58719235d,35y,0h,0t,0r/data=OgMKATA

Google Earth. (2024b). *Urbanización Miraflores* [Map]. https://earth.google.com/web/@9.989903,-84.10785084,1140.42036487a,1269.04050185d,35y,0h,0t,0r

Google Maps. (2020a). *Mapa de Costa Rica* [Map]. https://www.google.com/maps/@9.7909018,-84.5699834,351774m/data=!3m1!1e3?hl=es_MX&entry=ttu

Google Maps. (2020b). *Zonas Francas en Ulloa y San Francisco* [Map]. https://www.google.com/maps/@9.98235,-84.15023,3266m/data=!3m1!1e3?entry=ttu

Gudiño, M. E. (2015). El Ordenamiento Territorial como política de Estado. *Perspectiva Geográfica*, *20*(1), 11-36. https://doi.org/10.19053/01233769.4491

Guereña, J.-L. (2003). Espacios y formas de la sociabilidad en la España contemporánea. *Hispania*, *63*(214), 409-414. https://doi.org/10.3989/hispania.2003.v63.i214.217

Guerra-Borges, A. (1985). Política comercial norteamericana: La iniciativa de la cuenca del Caribe. En *Anuario de Estudios Centroamericanos* (pp. 43-57). https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/anuario/article/view/3011

Gutiérrez-Saxe, M. y Vargas-Cullel, A. J. (1997*). Costa Rica: Una revisión de las políticas de vivienda aplicadas a partir de 1986* (p. 76). Proyecto Regional Conjunto CEPAL/PNUD. https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/ef0c1840-755d-47a5-98b0-30c2b56bd600/content

Hábitat para la Humanidad. (2014). *Hábitat para la Humanidad innova en la creación de modelos urbanos | Habitat For Humanity*. Hábitat para la Humanidad. https://www.habitat.org/lac-es/quienes-somos/noticias/2014-10-7-modelos-urbanos

Hall, C. (1975). La expansión de los transportes en Costa Rica. *Revista Geográfica de América Central*, *2*(3), 9-26.

Harvey, D. (2005). *Breve historia del neoliberalismo.* Ediciones Akal S. A. https://www.perio.unlp.edu.ar/catedras/wp-content/uploads/sites/49/2020/03/T08-HARVEY-Breve-historia-del-neoliberalismo-pp-11-16-45-49-183-189-1.pdf

Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Ediciones Akal S. A.

Harvey, D. (2014). *Diecisiete contradicciones y el fin del capitalismo.* Traficantes de Sueños. https://traficantes.net/sites/default/files/pdfs/Diecisiete%20contradicciones%20-%20Traficantes%20de%20Sue%C3%B1os.pdf

Hernández-Ornelas, P. (2013). Fenomenología de la sociabilidad humana. Fundamentos de la acción social: Un ensayo. *Bajo el volcán*, *12*(20), 45-70.

Herrera-Pineda, I. y Ibáñez-Gijón, J. (2016). Intercambio y sociabilidad en las redes de ayuda mutua del barrio madrileño de La Ventilla. *Revista Española de Investigaciones Sociológicas*, 21-44. https://doi.org/10.5477/cis/reis.154.21

Inmobiliaria Artavia. (2023a). *Se ALQUILA de habitación en San Pablo de Heredia*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo.php?fbid=807443151389273&set=pb.100063707856513.-2207520000&type=3

Inmobiliaria Artavia. (2023b). *Se ALQUILA de habitación en San Pablo de Heredia*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=807443238055931&set=pb.100063707856513.-2207520000

Inmobiliaria en Costa Rica (Director). (2022, marzo 1). *Casa en Condominio Interamericana Heredia en venta por $210.000* [Video recording]. http://civ.co.cr/casa-en-san-pablo-de-heredia-condominio-interamericana-en-venta/).

Inmobiliaria Víquez. (2023). *Conexión Inmobiliaria Víquez*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. http://civ.co.cr/casa-en-san-pablo-de-heredia-condominio-interamericana-en-venta/).

InmoTico. (2022). *Casa en Alquiler. Casa de una planta con excelente distribución, en condominio*. ttps://www.inmotico.com/alquiler-cr00015038-22/casa-de-una-planta-con-excelente-distribucion-en-condominio.html

Instituto Geográfico Nacional. (s. f.-a). *Visor temático: Transporte. Sistema Nacional de Información Territorial*. Recuperado 9 de marzo de 2024, de https://www.snitcr.go.cr/Visor/visor?p=cHJveWVjdG86OnRyYW5zcG9ydGU=

Instituto Geográfico Nacional. (s. f.-b). *Visor temático: Zonas Homogéneas ONT. Sistema Nacional de Información Territorial*. Recuperado 10 de enero de 2025, de https://www.snitcr.go.cr/ico_servicios_ogc_info?k=bm9kbzo6OTc=&nombre=Zonas%20Homog%C3%A9neas%20ONT

Instituto Geográfico Nacional. (1970). *Foto 053-1970*.

Instituto Geográfico Nacional. (1974). *Foto 258-1974*.

Instituto Geográfico Nacional. (1977). *Foto 9995-1977*.

Instituto Geográfico Nacional. (1989). *Foto 406-1989*.

Instituto Geográfico Nacional. (1998). *Foto T7L34AF51-1998*.

Instituto Geográfico Nacional. (2005). *Foto 5144-2005*.

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-a). *Mapa 40103_Parte 4 (San Francisco, Heredia)* [Map].

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-b). *Mapa 40103_Parte 5 (San Francisco, Heredia)* [Map].

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-c). *Mapa 40902_A (Rincón de Sabanilla, San Pablo)* [Map].

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (s. f.-d). *Mapa 40902_B (Rincón de Sabanilla, San Pablo)* [Map].

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2000). *Población total por característica migratoria desde el nacimiento, saldo de migración neta y saldo según cantón y sexo*. INEC. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/censos/censo-2000?filtertext=Poblaci%25C3%25B3n%2520total%2520por%2520caracter%25C3%25ADstica%2520migratoria

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2011). *Costa Rica: Población total por característica migratoria desde el nacimiento, saldo de migración neta y saldo de migración relativo, según cantón de residencia actual y sexo*. INEC. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/censos/censo-2011

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2016a). *Censo 2000. Población total por característica migratoria, saldo de migración neta, según cantón y sexo* [XLSX]. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/censos/censo-2000?page=20

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2016b). Censo 2011. *Población total por característica migratoria desde el nacimiento, saldo de migración neto y saldo de migración relativo, según cantón de residencia actual y sexo.* [XLSX]. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/censos/censo-2011

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2017). *Censo 2000. Población total por característica migratoria, saldo de migración neta, según cantón y sexo*. INEC. https://inec.cr/tematicas/listado

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2018). *Estadísticas Demográficas 2011-2025. Proyecciones nacionales. Población total proyectada al 30 de junio por grupos de edades, según provincia y cantón*. [XLSX]. https://inec.cr/estadisticas-fuentes/estadisticas-demograficas

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2019). *Estadísticas de la Construcción. Anual 2018. Construcción de viviendas y apartamentos por aposentos y dormitorios según provincia, cantón y grupos de área en metros cuadrados.* [Dataset]. https://inec.cr/tematicas/listado

Instituto Nacional de Estadística y Censos. (2020). *Costa Rica: Población total proyectada al 30 de junio por grupos de edades, según provincia, cantón, distrito y sexo*. INEC. https://inec.cr/poblacion/estimaciones-y-proyecciones-de-poblacion

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1954). *Primera Memoria* (p. 73). Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. https://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%20%201954.pdf

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1973). *Memoria 1973* (p. 128). Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. https://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%201973.pdf

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1974). *Memoria 1974* (p. 134). Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/http://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%201974-.pdf

Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. (1975). *Memoria 1975* (p. 123). Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. https://www.asamblea.go.cr/sd/Memoriasgobierno/Memoria%201975.pdf

Jara, A. (s. f.). *ANFE y la política económica 1958-1965*. https://kerwa.ucr.ac.cr/bitstream/handle/10669/83919/AntonioJara_ANFE%20y%20la%20pol%C3%ADtica%20econ%C3%B3mica%201958-1965.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Jiménez-Corrales, A. (2024). *Reconquista de San José. Neoliberalismo y cambio urbano en Costa Rica.* (1.a ed. 2024). Editorial UCR. https://editorial.ucr.ac.cr/geografia/item/2703-reconquista-de-san-jos%C3%A9-neoliberalismo-y-cambio-urbano-en-costa-rica-libro-digital-pdf.html

Lamudi. (s. f.). *Información sobre derechohabientes ¿Qué es y cómo serlo? | Lamudi*. Recuperado 24 de enero de 2023, de https://www.lamudi.com.mx/journal/que-es-un-derechihabiente-que-necesitas-para-serlo

La Nación. (1999, febrero 9). PriceSmart abrirá puertas en mayo. *La Nación*. https://www.nacion.com/economia/pricesmart-abrira-puertas-en-mayo/6HZX2MWHOFGTXA3OI623WTCWHM/story

Larraza-Micheltorena, M. del M. (2002). *Espacio de sociabilidad. Una propuesta para la Navarra Contemporánea*. 445-461.

Lefebvre, H. (2013). *La producción del espacio*. Capitán Swing.

Lefebvre, H. (1978). *El derecho a la ciudad* (Cuarta edición). Ediciones Península. https://monoskop.org/images/3/3c/Lefebvre_Henri_El_derecho_a_la_ciudad.pdf

León, J. y Peters, G. (2019). *El comercio y los mercados en Costa Rica* (Primera edición). Editorial UCR.

Lindón, A. (2000). La espacialidad como fuente de innovaciones de la vida cotidiana. Hacia modos de vida cuasifijos en el espacio. En *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad* (pp. 187-210). Anthropos Editorial.

Lindón, A. (2012). ¿Geografías de lo imaginario o la dimensión imaginaria de las geografías Lebenswelt? En *Geografías de lo Imaginario* (pp. 66-87). Anthropos Editorial. https://docplayer.es/5457222-Geografias-de-lo-imaginario.html

Lindón, A. (2019). The lived city: Everyday experiences, urban scenarios, and topological networks. *Geographica Helvetica*, *74*(1), 31-39. https://doi.org/10.5194/gh-74-31-2019

Lizano, E. (1999). *Ajuste y crecimiento en la economía de Costa Rica: 1982-1994* (1. ed). Academia de Centroamérica. https://www.academiaca.or.cr/la-biblioteca/

Loaiza, G. (2016). Sociabilidad: Objeto historiográfico. *Historia Caribe*, *XI*(28), 13-16. https://doi.org/10.15648/hc.28.2016.1

López, L. J. (2022). *Percepción de la inseguridad delictiva en la Comunidad La Cuenca, Guararí. Hacia el encuentro de los lugares del miedo.* Universidad Nacional.

Loría, M. y Martínez, J. (2016). *El sector público en Costa Rica: Desafíos institucionales y oportunidades de mejoras* (p. 30). Academia de Centroamérica. https://www.academiaca.or.cr/wp-content/uploads/2017/02/El-sector-publico-en-Costa-Rica.pdf

Lynch, K. (1998). *La imagen de la ciudad.* Gustavo Gili. https://taller1smcr.files.wordpress.com/2015/06/kevin-lynch-la-imagen-de-la-ciudad.pdf

Martin, R., Moore, J. y Schindler, S. (2016). Definiendo la desigualdad. *ARQ (Santiago)*, *93*, 30-41. https://doi.org/10.4067/S0717-69962016000200005

Matarrita-Soto, J. C. (2019). *Espacio público como re-habilitador urbano para asentamientos informales de Cuenca Norte y Sur, Guararí, Heredia* [Instituto Tecnológico de Costa Rica.]. https://repositoriotec.tec.ac.cr/handle/2238/10939

Medaglia, C. y Mora, E. (2015). *Balance de Zonas Francas: Beneficio neto del régimen para Costa Rica 2010* (p. 64). PROCOMER. https://www.procomer.com/wp-content/uploads/Materiales/balance-zonas-francas-beneficio-neto-2010-20142020-01-02_15-48-13.pdf

Ministerio de Comercio Exterior. (s. f.). *Memoria 1986-1990* (p. 27). Ministerio de Comercio Exterior. https://www.comex.go.cr/media/7656/memoria-1986-1990.pdf

Ministerio de Hacienda. (2015). *Manual de valores base unitarios por tipología constructiva*. https://www.academia.edu/33133741/Mnual_de_tipologia_constructiva

Ministerio de Obras Públicas y Transportes. Dirección General de Planificación. (1984). *Reseña histórica de los transportes en Costa Rica* (p. 175). Sistema de Bibliotecas de la Universidad de Costa Rica. http://repositorio.mopt.go.cr:8080/xmlui/handle/123456789/393

Ministerio de Obras Públicas y Transportes. (1997). *Memoria Anual período 1996-1997*. http://repositorio.mopt.go.cr:8080/xmlui/handle/123456789/372

Ministerio de Obras Públicas y Transportes. (1998). *Memoria 1997-1998*. http://repositorio.mopt.go.cr:8080/xmlui/handle/123456789/373

Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica, Proyecto Estado de la Nación y Universidad de Costa Rica, Centro de Investigación y Capacitación en Administración Pública. (2007). *Manual Explicativo de los Organigramas del Sector Público Costarricense.* MIDEPLAN. https://www.mideplan.go.cr/organizacion-del-sector-publico-costarricense

Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. (2021). *Salarios mínimos del Sector Privado*. https://www.mtss.go.cr/temas-laborales/salarios/Documentos-Salarios/lista_salarios_2021.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2008). Tomo I: Diagnóstico Plan PRUGAM 2008-2030. En *Plan Regional Urbano de la Gran Área Metropolitana* (453.ª ed.). https://es.scribd.com/document/225130220/PRUGAM-Diagnostico

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2011). *Propuesta de plan de intervención para la comunidad de Guararí*. https://foro.mivah.go.cr/Documentos%5Cinvestigaciones_diagnosticos%5Cdiagnosticos_planes_intervencion%5C2011%5CGUARARI_HEREDIA%5CMODELO_PLAN_INTERVENCION_GUARARI.pdf.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. (2017). *Acerca de nosotros.* https://www.mivah.go.cr/Nosotros_Historia.shtml

Molina-Varela, W. (2013). Segregación residencial socioeconómica en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. Niveles y patrones entre 1984 y 2000. *Población y Salud en Mesoamérica*. https://doi.org/10.15517/psm.v10i2.8511

Morales-Barragán, F. y Jiménez-López, F. (2018). *Fundamentos del enfoque territorial: Actores, dimensiones, escalas espaciales y sus niveles*. Centro de Investigaciones Interdisciplinarias en Ciencias y Humanidades. https://es.slideshare.net/slideshow/2018-fetade/241840145

Moovit. (2020). *Ruta Terminal Heredia- Urbanización Miraflores*. Moovit. https://moovitapp.com/index/es-419/transporte_p%C3%BAblico-line-HEREDIA_MIRAFLORES-San_Jose-2967-1477341-48315625-0

Municipalidad de Heredia. (s. f.). *Mapa Catastral Público del Cantón Heredia*. Portal Municipalidad de Heredia. Recuperado 30 de marzo de 2024, de https://herediasig.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=72c67914b59d42cf91d7541e4b233cfe

Municipalidad de Heredia. (2014). *Plan de Desarrollo del Cantón de Heredia 2012-2022*. Municipalidad de Heredia. https://www.heredia.go.cr/sites/default/files/plan_de_desarrollo_canton_heredia_actualizado_set2014.pdf

Municipalidad de Heredia. (2021, enero 19). *Plan de Ordenamiento Territorial*. Portal Municipalidad de Heredia. https://www.heredia.go.cr/es/bienestar-social/plan-de-ordenamiento-territorial

Municipalidad de San Pablo. (2016). *Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021* (p. 105). https://www.sanpablo.go.cr/wp-content/uploads/2019/10/PLAN-CANTONAL-DESARROLLO-HUMANO-LOCAL-SAN-PABLO-2011-2021.pdf

Municipalidad de San Pablo. (2019). *Acta sesión ordinaria No. 37-17*. https://sanpablo.go.cr/wp-content/uploads/concejo-municipal/Sesiones%20Ordinarias%20y%20Extraordinarias/2017/Sesion-OrdinariaN-37-17.pdf

Municipalidad de San Pablo. (2019a). *Operativo policial en urbanizaciones Miraflores y don Eloy*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=1505935506223847&set=pcb.1505935762890488

Municipalidad de San Pablo. (2019b). *#TránsitoCalleCordero*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/CCSanPablo/photos/a.839780296172708/1467659743384757/?type=3&locale=hi_IN

Municipalidad de San Pablo. (2020a). *Parque Lineal de Miraflores Avanza*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/CCSanPablo/posts/parque-lineal-de-miraflores-avanzahemos-construido-200-m-de-acera-eliminamos-un-/1226407654176635/

Municipalidad de San Pablo. (2020b). *Solicitud de la Municipalidad de San Pablo*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo?fbid=1677793179038078&set=a.839780296172708&locale=es_LA)

Municipalidad de San Pablo. (2021, agosto 19). *Invitación a Audiencia Pública del Plan de Ordenamiento Territorial de San Pablo de Heredia* [Facebook]. Municipalidad de San Pablo. https://www.facebook.com/CCSanPablo/posts/pfbid04VtLxhNZBsGrU6uFCKqKaBm7DgjAquc5YiJy6r5jgPsk1gEp351yRD9AoXrMs8zQl

Muñoz, L. (2016). Esquema nacional de desarrollo económico y la educación para el trabajo. *Revista Rupturas*, 6(1), 28-59.

Nelson, J. (2018). *Conozca la historia de las zonas francas en Costa Rica y su impacto. Inversión Inmobiliaria*. https://www.inversioninmobiliariacr.com/images/pdf/historia-zonasfrancas0406.pdf

Néstor Monterrosa. (2022). *Néstor Mensajero CR*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 31 de julio de 2023. https://www.facebook.com/photo/?fbid=111627448153690&set=br.AbrGL0M7RXfBT62T5QEIzRiwTg6oN7BYDJhXR_isBjIfM62RByEr2crH8IbLHRBRiz_0eYA65pVvlvAXV_rTegMMHAeafy3y09K5899y-wVivUAWqxC99y9jj0kSmZBrbSyaf0ZiLiOB0yaw4CVdh59f

Noj Inmobiliaria. (s.f.). *¡Se Vende Amplia Propiedad en Heredia a tan solo 3 minutos del mall Paseo de Las Flores!* acebook.com/photo.php?fbid=1415634695993879&set=pb.100026420868215.-2207520000&type=3

Nuevos Horizontes Propiedades S. A. (s.f.). *Nh-casa en condominio interamericana*. https://san-pablo.evisos.co.cr/nh-casa-en-condominio-interamericana-id-10073

Oconitrillo, E. (2004). *Cien Años de Política Costarricense: 1902-2002. De Ascensión Esquivel a Abel Pacheco*. EUNED.

ONMIDIA LTDA. (2010). *Definición de Acuerdo*. Significado.com. https://significado.com/acuerdo/

Oficina del Alto Comisionado de las Naciones Unidas para los Derechos Humanos. (s. f.). *El derecho humano a una vivienda adecuada*. OHCHR. Recuperado 30 de junio de 2023, de https://www.ohchr.org/es/special-procedures/sr-housing/human-right-adequate-housing

Organización Internacional del Trabajo. (s. f.). *Empleo informal.* Recuperado 14 de febrero de 2024, de https://www.oitcinterfor.org/taxonomy/term/3366

Organización Internacional del Trabajo. (2007). *Costa Rica: Estudio sobre las Zonas Francas.* https://www.ilo.org/public/french/dialogue/download/costaricaestudio.pdf

Organización Mundial del Comercio. (2017, octubre 23). *Subvenciones G/SCM/N/299/CRI, G/SCM/N/315/CRI.* World Trade Organization. https://docs.wto.org/dol2fe/Pages/FE_Search/FE_S_S009-DP.aspx?language=S&CatalogueIdList=239613,239629,239614,239611,239607,239637,239590,239572,239584,239588&CurrentCatalogueIdIndex=1&FullTextHash=&HasEnglishRecord=False&HasFrenchRecord=False&HasSpanishRecord=True.

Organización Internacional para las Migraciones. (2021). *Estudio de caracterización de población migrante que habita en La Milpa, Guararí de Heredia* (p. 64). https://costarica.iom.int/sites/g/files/tmzbdl1016/files/documents/estudio-de-caracterizacion-de-poblacion-migrante-que-habita-en-guarari-de-heredia-19-04-2022.pdf

Ortiz, E. (2012). *Producción social de la vivienda y el hábitat. Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales.* Habitat International Coalition para América Latina. https://hic-al.org/wp-content/uploads/2019/02/PSV_EOF.pdf

Osterwalder, A., Pigneur, Y., Bernarda, G. y Smith, A. (2014). *Value proposition design: How to create products and services customers want*. John Wiley & Sons. https://s3.tenten.co/share/Value-Proposition-Design-Book.pdf

Palma, B. (2022). *Plan para la regeneración urbana de Guararí, San Francisco de Heredia*. Instituto Tecnológico de Costa Rica.

Poder Ejecutivo. (1983, enero 19). *Decreto Ejecutivo No. 14184-PLAN*. Sistema Costarricense de Información Jurídica. https://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?nValor1=1&nValor2=11161

Poder Ejecutivo. (1984, diciembre 12). *Decreto Ejecutivo No.15892-P.* Sistema Costarricense de Información Jurídica. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=14777&nValor3=15853&strTipM=TC

Pradilla Cobos, E. y Pino Hidalgo, R. A. (2004). Ciudad de México: De la centralidad : a la red de corredores urbanos. *Anuario de Espacios Urbanos, Historia, Cultura y Diseño*, *11*, Article 11. https://doi.org/10.24275/INLT7549

PROCOMER. (s. f.-a). *Estadísticas preliminares de comercio exterior. Portal Estadístico de Comercio Exterior*. Recuperado 22 de marzo de 2024, de http://sistemas.procomer.go.cr/estadisticas/inicio.aspx

PROCOMER. (s. f.-b). *Guía Régimen Zona Franca*. https://www.procomer.com/wp-content/uploads/Guias-Zonas-Francas-junio-2022.pdf

PROCOMER. (s. f.-c). *Lista total de empresas beneficiarias del régimen de Zonas Francas* [Dataset]. Recuperado 22 de marzo de 2024, de https://www.procomer.com/wp-content/uploads/EMPRESAS-ZONA-FRANCA-LISTA-INTERNA.xlsx

Procuraduría General de la República. (s. f.). *Sistema Costarricense de Información Jurídica*. https://www.pgrweb.go.cr/scij/ayuda/nrm_ayuda_simple.aspx#:~:text=El%20SCIJ%20de%20la%20Procuradur%C3%ADa,o%20judiciales)%20y%20asuntos%20constitucionales

Procuraduría General de la República. (2021, febrero 25). *Resolución C-052-2021*. Sistema Nacional de Información Territorial. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/pronunciamiento/pro_ficha.aspx?param1=PRD&param6=1&nDictamen=22657&strTipM=T

Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. (2013). *Informe sobre Desarrollo Humano 2013. Aprendiendo a vivir juntos: Convivencia y desarrollo humano en Costa Rica* (p. 325). Programa de las Naciones Unidas para el Desarrollo. https://www.undp.org/es/costa-rica/publicaciones/informe-nacional-de-desarrollo-humano-2013

Programa Estado de la Nación. (2004). Capítulo 6. Segregación residencial socioeconómica en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. En *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible* (pp. 125-149). CONARE. https://estadonacion.or.cr/capitulo/?doc=IEN2018_cap4

Programa Estado de la Nación. (2015). Capítulo 4. Armonía con la naturaleza. En *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible* (pp. 273-326). CONARE. https://estadonacion.or.cr/informes/

Programa Estado de la Nación. (2017). Capítulo 4: Armonía con la naturaleza. En *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible* (pp. 177-232). CONARE. https://estadonacion.or.cr/informes/

Programa Estado de la Nación. (2018). Capítulo 4. Armonía con la naturaleza. En *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible* (pp. 135-182). CONARE. https://estadonacion.or.cr/capitulo/?doc=IEN2018_cap4

Proyectos Cordillera. (2019). *Condominio Altamira*. https://proyectoscordillera.cr/altamira/?utm_source=Google+Ads&utm_medium=Paid+Search&utm_campaign=ALTAMIRA+Search+Brand&gad_source=1&gclid=Cj0KCQjwxsm3BhDrARIsAMtVz6PAovSy-X61-TqpKd_Wu1oVl9o9QCYTy8ozkQKeW9Q0eHLVdJXRFvYaAuLHEALw_wcB

Pujol, R., Sánchez, L. y Pérez, E. (2011). *La segregación social como determinante del desarrollo urbano. Barrios cerrados y autosegregación en las ciudades de San José y Heredia, Costa Rica. 29*(1), 445-476. https://doi.org/10.15517/rce.v29i1.7052

Recio, P. (2009, septiembre 1). *Menos presas en Heredia desde que llegó el tren*. alDía.cr. http://www.aldia.cr/ad_ee/2009/septiembre/01/nacionales2075747.html

Redacción. (2018, marzo 11). *Niños en condición de pobreza estrenan comedor en Guararí | AMPrensa.com*. https://amprensa.com/2018/03/ninos-condicion-pobreza-estrenan-comedor-guarari/

Reglamento al artículo 375 del Código de Trabajo, Pub. L. No. 38767-MP-MTSS-MJP, Art.2 (2015). http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=78794&nValor3=99405&strTipM=TC

Reguillo, R. (2000). La clandestina centralidad de la vida cotidiana. En *La vida cotidiana y su espacio-temporalidad* (pp. 77-93). Anthropos Editorial.

Renjifo, A. (s. f.). *El Café en Costa Rica* (pp. 29-77). Organización Internacional del Café. Recuperado 27 de marzo de 2024, de https://federaciondecafeteros.org/static/files/Renjifo%20-%20El%20cafe%20en%20Costa%20Rica.pdf

Ribes, L. (2019, abril 9). ¿Qué son las barreras arquitectónicas y cómo se clasifican? *Blog de ILERNA Online*. https://www.ilerna.es/blog/fp-a-distancia/barreras-arquitectonicas/

Rodríguez, O. G. (2017). *Aquí está todo: Ratas, evolución y honor": Cuadrillas juveniles y barrio en Costa Rica*. Editorial Arlekín.

Rodríguez-Gutiérrez, J., Ruiz-Fuentes, M. y Murillo-Zamora, C. (2020). Espacios públicos y construcción de identidad: La experiencia de Montes de Oca. *Revista de Ciencias Económicas*, *2*(38), 7-22. https://doi.org/DOI: https://doi.org/10.15517/rce.v38i2.45207

Rovira, J. (2020). *Costa Rica en los años 80.* Editorial UCR. https://libreriaucr.fundacionucr.ac.cr/index.php?route=product/product&product_id=1559

Saénz, M. (2015). *Parque Tropical Guararí*. Recuperado El 31 de Julio de 2023. https://issuu.com/monica.saenz.lima/docs/parque_tropical_guarari_compresspdf_compresspdf_co/s/18001102

Sánchez, L. (2014). *Mercado de la tierra y vivienda en la Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica*. http://repositorio.conare.ac.cr/handle/20.500.12337/615

Sánchez Peña, L. (2012). ¿Viviendo cada vez más separados? Un análisis multigrupo de la segregación residencial en la Ciudad de México, 1990-2005. *Estudios Demográficos y Urbanos*, *27*(1), 57-93. https://doi.org/10.24201/edu.v27i1.1405

Secretaría Concejo Municipal, Municipalidad de San Pablo de Heredia. (2003a). *Actas Municipales 43-03E-71-03, Folios 6887-7366: Vol. XIX* (Municipalidad de San Pablo).

Secretaría Concejo Municipal, Municipalidad de San Pablo de Heredia. (2003b). *Actas Municipales 72-03E-61-03E, Folios 7367-7566: Vol. XX* (Municipalidad de San Pablo).

Sendra, P. y Sennett, R. (2021). *Diseñar el desorden. Experimentos y disrupciones en la ciudad.* Alianza Editorial.

Segura, N. (2019, diciembre 19). *Viviendas autogestionadas para controlar el abusivo mercado inmobiliario y sus repercusiones en la naturaleza*. www.elsaltodiario.com. https://www.elsaltodiario.com/transformando-las-economias/viviendas-autogestionadas-para-controlar-el-abusivo-mercado-inmobiliario-y-sus-repercusiones-en-la-naturaleza

SICULTURA. (s.f.). *Fomento Urbano*. Sistema de Información Cultural de Costa Rica. https://si.cultura.cr/agrupaciones-y-organizaciones/fomento-urbano

Simmel, G. (2002). *Cuestiones fundamentales de sociología*. Editorial Gedisa S. A. https://mega.nz/file/p8BUCSLQ#FVXeHiqN5iKdSKamhKCa8DUtlbJcrRsyMwRPzi4mc8A

Solano, F. y Madrigal, E. (2009). *Balance del Sector Vivienda. 15 Años de ensayos y omisiones*. (p. 42). Fundación Promotora de Vivienda. https://inec.cr/wwwisis/documentos/Desarrollo/Balance_vivienda.pdf

Solís-Moreira, J. y Coto-Murillo, P. (2017). Convivencia urbana y apropiación de espacios barriales en San José, Costa Rica. // Urban coexistence and appropriation of neighborhood spaces in San Jose, Costa Rica. *Quid 16. Revista del Área de Estudios Urbanos*, *7*, Article 7.

SUTEL. (2023). *Informe de Administración del Fondo Nacional de Telecomunicaciones* (p. 54). https://www.sutel.go.cr/sites/default/files/informes_fonatel/fonatel_informe_is_2023_v2.pdf

Svampa, M. (2001). *Los que ganaron. La vida en countries y barrios privados*. Editorial Biblos.

Svampa, M. (2004). Fragmentación espacial y procesos de integración social "hacia arriba", socialización, sociabilidad y ciudadanía. *Espiral*, *XI* (31), 55-84.

TECHO. (2016). *Taller de género y sexualidad en Cuenca Norte*. [Página de Facebook]. Facebook. Recuperado el 30 de diciembre de 2023. https://www.facebook.com/TECHOcostarica/posts/10157280661560333

Ulate, A. (2000). Reformas económicas en Costa Rica: Un desafío para el empleo y el crecimiento con equidad. En *Empleo, crecimiento y equidad: Los retos de las reformas económicas de finales del siglo XX en Costa Rica.* (pp. 15-73). Editorial de la Universidad de Costa Rica. https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/0000db88-74ae-43d5-a610-41ce98731778/content

UNIR. (2021). *¿Qué son las barreras de comunicación y cuál son los tipos que existen?* Universidad Virtual. https://ecuador.unir.net/actualidad-unir/barreras-comunicacion/

Universidad de Champagnat. (2020, marzo 15). *Tipos de organización*. Gestiopolis. https://www.gestiopolis.com/tipos-de-organizacion/

Universidad Latina. (2019). *Nuestra esencia*. https://www.ulatina.ac.cr/nuestra-esencia

Ureña, F., Padilla, F., Gutiérrez, P. y Velásquez, S. (2011). *Propuesta de Plan de Intervención para la comunidad de Guararí* (p. 59). Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. https://www.mivah.go.cr/Documentos/investigaciones_diagnosticos/diagnosticos_planes_intervencion/2011/GUARARI_HEREDIA/MODELO_PLAN_INTERVENCION_GUARARI.pdf

Vega-Torres, D. (2015). Análisis del concepto de sociabilidad en las Ciencias Sociales. *Revista ABRA*, *35*(51), 1-11. https://doi.org/10.15359/abra.35-51.6.

Vidal, T. y Pol, E. (2005). La apropiación del espacio: Una propuesta teórica para comprender la vinculación entre las personas y lo lugares. *Anuario de Psicología*, *36*(3), 281-297.

Villasuso, J. M. (2000). Reformas estructurales y política económica en Costa Rica. En *Empleo, crecimiento y equidad: Los retos de las reformas económicas de finales del siglo XX en Costa Rica*. (pp. 75-130). Editorial de la Universidad de Costa Rica.

https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/0000db88-74ae-43d5-a610-41ce98731778/content

Zapata, R. y Pérez, E. (2001). *Pasado, presente y futuro del proceso de integración centroamericano*. Oficina Subregional de la CEPAL en México. https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/66365776-f854-4d74-a052-3dc2f9bfa3a9/content

Zurcher Arquitectos. (2019). *Plaza Bratsi*. Recuperado el 30 de agosto de 2019 en http://www.zurcherarquitectos.com/plaza-bratsi-es#.XWU89-hKiUk

ANEXOS

Anexo 1.1

Guía de entrevista para personas colaboradoras de (nombre del asentamiento)

Introducción

Buenos días/buenas tardes,

Esta es una entrevista que se realizará con el propósito de conocer las razones y formas de relacionarse que tienen los vecinos de la comunidad _____. Su uso será estrictamente académico, es decir, se utilizarán con fines de otra naturaleza que no sean las de desarrollar una tesis de investigación doctoral. Se estima que durará, aproximadamente, entre una hora u hora y media (de 60 a 90 minutos).

Hablaremos de sus percepciones y experiencias con respecto al _____, pero antes le pediré unos datos sobre usted. Le recuerdo que está en su derecho de no contestar o referirse a alguno de los temas que trataré, de igual forma, si desea retirarse de la entrevista, lo puede hacer sin que ello le genere inconveniente alguno. El manejo de la información que suministre está descrito en el consentimiento informado, del cual usted tiene una copia, pero si tiene alguna consulta, lo puede hacer cuando lo considere necesario.

Primera parte: datos de la persona entrevistada

Fecha: _____

Hora de inicio: _____

Hora de finalización: _____

Lugar de la entrevista: _____

Código de informante: _____

Tipo de informante: local

Fraccionamiento: _____

Tiempo de vivir en el fraccionamiento: _____

Sexo: F: ___ M: ___ Otro: ___

Fecha de nacimiento: _____

Lugar de nacimiento: _____

Último año de educación aprobado: _____

Profesión u ocupación: _____

Lugar de trabajo: _____
Parentesco y cantidad de las personas con quienes vive en su casa:

a) Cónyuge/pareja:
b) Padre:
c) Madre:
d) Abuelo:
e) Abuela:
f) Hijos: _____
g) Hijas: _____
h) Yerno: _____
i) Nuera: _____
j) Nietos: _____
k) Hermana: _____
l) Hermano: _____
m) Otro: _____

Ingresos:
____Menos de 205.000 colones
____Entre 205.000 y 410.000 colones
____Entre 410.000 y 1.025.000 colones
____Entre 1.025.000 y 1.435.000 colones
____Más de 1.435.000 colones

Tipo de vivienda:
____Casa propia (pagada)
____Casa propia (pagando a plazo)
____Casa alquilada
____En precario (propio)
____Otro: _____
____No responde

Segunda parte: imaginarios sociales

1. ¿Qué es para usted una comunidad?
2. ¿Se siente usted parte de una comunidad?
3. ¿Por qué vive en el _____?
4. ¿Cómo era _____ cuando llegó a vivir en él?
5. Hoy, ¿cómo define usted el lugar donde vive?
6. ¿Qué significa para usted vivir en _____?
7. ¿Cómo define usted a las personas que viven en _____?
8. ¿Cómo cree usted que los vecinos de otros barrios perciben a_____?
9. Relate algún recuerdo o anécdota relacionada con la historia de _____.
10. ¿Qué es para usted un espacio público?
11. ¿Cómo se siente usted en los espacios públicos de _____?

12. ¿Qué opina de los espacios públicos de _____?

Tercera parte: prácticas cotidianas

13. ¿Cómo es la relación entre los vecinos de _____?
14. ¿Cuáles actividades comparte con sus vecinos? / ¿Cómo se organizan?
15. ¿Cómo se describe usted cuando comparte con sus vecinos?
16. ¿En cuáles lugares públicos de su barrio, comparte con sus vecinos diariamente? ¿Por qué?
17. ¿Cómo describe las condiciones de los sitios donde se reúne con sus vecinos?
18. ¿Cómo serían los espacios ideales de reunión con sus vecinos?
19. ¿Cuáles problemas hay en _____y que afectan, también, a otras comunidades vecinas?
20. ¿Cómo y dónde resuelven los problemas entre vecinos?
21. ¿Qué piensa usted cuando llega a su vecindario?
22. ¿Cuáles barrios vecinos visita usted? ¿Cómo los describiría?
23. ¿Cuáles dificultades existen para visitar otros barrios aledaños?
24. ¿Quiénes y cómo son las personas de otros barrios que visitan su vecindario?
25. ¿Cuáles cambios observó usted en la forma de relacionarse de sus vecinos a raíz de la pandemia?

Cierre

Muchas gracias por sus aportes y por el tiempo brindado a mi investigación. El paso siguiente es la transcripción de la entrevista la cual, una vez digitalizada, se la haré llegar para que la lea, revise y me indique si está de acuerdo con su contenido.

Anexo 1.2

Guía de entrevista por aplicar a personas colaboradoras foráneas

Introducción

Buenos días/buenas tardes,

Esta es una entrevista que se realizará con el propósito de conocer las razones y formas de relacionarse que tienen los vecinos de la comunidad de _____. Su uso será estrictamente académico, es decir, se utilizarán con fines de otra naturaleza que no sean las de desarrollar una tesis de investigación doctoral. Se estima que durará, aproximadamente, entre una hora u hora y media (de 60 a 90 minutos).

Hablaremos de sus percepciones y experiencias con respecto al _____, pero antes le pediré unos datos sobre usted. Le recuerdo que está en su derecho de no contestar o referirse a alguno de los temas que trataré, de igual forma, si desea retirarse de la entrevista, lo puede hacer sin que ello le genere inconveniente alguno. El manejo de la información que suministre está descrito en el consentimiento informado, del cual usted tiene una copia, pero si tiene alguna consulta, lo puede hacer cuando lo considere necesario.

Primera parte: datos de la persona entrevistada

Fecha: _____

Hora de inicio: _____

Hora de finalización: _____

Lugar de la entrevista: _____

Código de informante: _____

Tipo de informante: Informante Foráneo

Institución: _____

Tiempo de laborar en la institución: _____

Sexo: F: ___ M: ___ Otro: ___

Fecha de nacimiento: _____

Lugar de nacimiento: _____

Último año de educación aprobado: _____

Profesión u ocupación: _____

Lugar de trabajo: _____

Segunda parte: imaginarios sociales

26. ¿Qué es para usted una comunidad?
27. ¿Por qué cree que la gente vive en _____?
28. ¿Cómo era _____ cuando lo conoció?
29. Hoy, ¿cómo define usted el/la _____?
30. ¿Qué significaría para usted vivir en _____?
31. ¿Cómo define usted a las personas que viven en el /la_____?
32. ¿Cómo cree usted que los vecinos de otros barrios perciben a _____?
33. Relate algún recuerdo o anécdota relacionada con la historia de_____
34. ¿Qué es para usted un espacio público?
35. ¿Qué opina de los espacios públicos de _____?

Tercera parte: prácticas cotidianas

36. ¿Cómo describiría la relación entre los vecinos de_____?
37. ¿Cuáles actividades congregan a los vecinos de _____? / ¿Cómo cree usted que las organizan?
38. ¿Cómo describiría a los vecinos de _____comparten?
39. ¿Cuáles son los lugares públicos que reúnen diariamente a los vecinos en _____? ¿Por qué cree que lo hacen allí?
40. ¿Cómo describiría las condiciones de los sitios donde se reúnen los vecinos de _____?
41. ¿Cómo describiría los lugares ideales de reunión de los vecinos de_____?
42. ¿Cuáles problemas hay en el _____ y que afectan, también, a otras comunidades vecinas?
43. ¿Cómo y dónde resuelven los problemas los vecinos del _____?
44. ¿Qué piensa usted cuando visita al barrio de _____?
45. ¿Cuáles cambios observó usted en la forma de relacionarse de los vecinos de _____con la pandemia?
46. ¿Cuáles otros barrios vecinos visita usted? ¿Cómo los describiría?
47. ¿Cuáles dificultades existen para visitar otros barrios aledaños?
48. ¿Quiénes y cómo son las personas que visitan el _____?

Cierre

Muchas gracias por sus aportes y por el tiempo brindado a mi investigación. El paso siguiente es la transcripción de la entrevista la cual, una vez digitalizada, se la haré llegar para que la lea, revise y me indique si está de acuerdo con su contenido.

Anexo 2.1

Contenido del Plan de Desarrollo del cantón de Heredia 2012-2022, Municipalidad de Heredia, en sus dos versiones: original y actualizada

1. El ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible del cantón no está consolidado.	1. Lograr el ordenamiento territorial y desarrollo urbano sostenible del cantón de Heredia.	1. Formular e implementar el Plan de Ordenamiento Territorial Cantonal. 2. Formular e implementar un plan de mantenimiento, mejoramiento, habilitación y embellecimiento de la infraestructura pública municipal. 3. Formular e implementar un Plan de Gestión Vial. 4. Formular y ejecutar el Plan de Gestión de Riesgos Naturales y Sociales.	Eje estratégico 2: Fortalecer de forma integral el desarrollo territorial.	2.1. Desarrollar e implementar un Plan de Mejoramiento pluvial del cantón.	No aplica
				2.2. Implementar acciones para la recuperación y desarrollo de áreas públicas.	2.2.1. Al menos desarrollar 10 proyectos anuales de intervención integral de áreas públicas del cantón. 2.2.2. Al 2018 formulado al 100% el Plan Maestro de Mejoramiento Pluvial del cantón. 2.2.3. Al menos desarrollar 10 proyectos anuales de intervención integral de áreas públicas del cantón. 2.2.4. Al menos desarrollar 50 proyectos anuales de mejoramiento de áreas públicas y otro tipo de obra civil del cantón, anualmente. (Plays, mini gimnasios, mallas, mobiliario y otras obras). 2.2.5. Mantenimiento de las zonas verdes en un 100% de las áreas públicas, anualmente. 2.2.6. Reforestación o reemplazo de especies exóticas por especies nativas en al menos 10 proyectos de áreas públicas, anualmente.
				2.3. Fortalecer la infraestructura vial accesible para el desarrollo del cantón.	2.3.1. Al menos intervenir 10 km anuales en la mejora y mantenimiento de la red vial cantonal. Colocar al menos 1000 toneladas de mezcla asfáltica anualmente, en bacheo de la red vial cantonal. 2.3.2. Al menos la intervención de 8000 metros lineales de

					cordón y caño, anualmente. 2.3.3. Al menos la intervención de 8000 metros cuadrados de aceras accesibles en áreas públicas del cantón, anualmente. 2.3.4. Al menos la construcción de 2000 rampas de accesibilidad en el cantón, anualmente. 2.3.5. Al menos al 2022 la construcción de 8 puentes a nivel de cantón. 2.3.6. Al menos la construcción de 5000 metros cuadrados de corredor accesible del cantón, anualmente.
				2.4. Fortalecer la planificación urbana y el ordenamiento territorial del cantón.	2.4.1. Al menos lograr 100% una actualización del control urbano y fiscalización de reglamentos, 2.4.2. Realizar las gestiones correspondientes con las entidades competentes para la aprobación del Plan Regulador, al 2020. 2.4.3. Efectividad en 80% de las notificaciones de construcción de aceras accesibles, en el cantón, de acuerdo con el art. 75 y 76 del Código Municipal. 2.4.4. Al menos 5000 fiscalizaciones de procesos constructivos y control urbanístico, anualmente.
3. El Desarrollo Económico Local en los distritos del cantón de Heredia no es	3. Propiciar el desarrollo económico local en los distritos del cantón de Heredia.	1. Promover la creación de polos de desarrollo cantonal. 2. Formular y gestionar un	Eje estratégico 5: Fortalecer el Desarrollo Social y	5.1. Promover acciones dirigidas al mejoramiento de la calidad de vida de la población del cantón (económico).	No aplica

óptimo, en relación con las oportunidades que presenta la Región.		programa de impulso del emprendedurismo local. 3. Impulsar la reactivación de los sectores dinámicos del aparato económico local. 4. Fortalecer las capacidades de las personas, las posibilidades de la pequeña y mediana empresa y las atracciones turísticas.	Económico del cantón, por medio de mecanismos inclusivos y participativos entre el sector público, sociedad civil y sector privado.	5.2. Promover la inversión económica fortaleciendo el empleo y el emprendedurismo en el cantón	5.2.1. Diseño e implementación al 100% de la estrategia de Atracción de Inversión en Heredia al 2022. 5.2.2. Implementación de al menos de un 50% la estrategia de Turismo Rural Comunitario al 2022, para la reactivación económica de la Zona de Varablanca. 5.2.3. Una política de Turismo Cantonal aprobada por el Concejo Municipal al 2018 y su implementación en un 50% al 2022. 5.2.4. Al menos 45 personas en condiciones de vulnerabilidad capacitadas. 5.2.5. Al menos 25 personas capacitadas en el tema de desarrollo de un plan de negocios. 5.2.6. Al menos 40 proyectos económicos capacitados 5.2.7 Desarrollar un seguimiento del 100% de los proyectos ejecutados bajo las capacitaciones de empresariedad. 5.2.8. Al menos una campaña de sensibilización dirigida al ámbito empresarial sobre inclusión laboral y hostigamiento sexual.
				5.3. Reducir las desigualdades entre hombres y mujeres que permitan un cantón más equitativo y disminuir la violencia y discriminación por razones de género	No aplica
5. La seguridad ciudadana del cantón de Heredia presenta condiciones insatisfactorias	5. Fortalecer la seguridad ciudadana del cantón de Heredia mediante programa	1. Formular e impulsar políticas de seguridad cantonal para que sean de conocimiento y	Eje estratégico 4: Implementar una Política Integral de Seguridad	4.1 Posicionar la gestión de la seguridad cantonal mediante el fortalecimiento de los programas preventivos.	No aplica

que atentan contra la tranquilidad, paz social y calidad de vida en general.	integral de prevención y atención.	aplicación de todos los habitantes. 2. Fomentar la coordinación de programas preventivos y correctivos en materia de seguridad con instituciones públicas, entidades privadas y grupos organizados de la sociedad civil. 3. Ampliar la cobertura del sistema de vigilancia ciudadana. 4. Formular e impulsar un programa de atención integral para el combate a las adicciones y el rescate social de personas en condición de indigencia y con problemas de adicción.	Ciudadana, mediante la participación de los diferentes actores sociales del cantón.	4.2 Desarrollar e implementar una estrategia de resguardo y seguridad de espacios públicos.	4.2.1. Formulación e implementación 100% de 1 plan de acción de recuperación de espacios públicos, 4.2.2. Implementación de tiempos de respuesta máximo en 15 minutos, al 2022. 4.2.3. Al menos un sistema de monitoreo de llamadas funcionando al 2017. 4.2.4. Al menos 15 personas graduadas en seguridad ciudadana por distrito, por semestre, a partir de junio 2012. 4.2.5. Al menos 3 capacitaciones a nivel anual en áreas de zonas francas, centros comerciales y comerciantes independientes.

Nota. Elaboración propia con base en los Planes de Desarrollo del Cantón de Heredia.(Municipalidad de Heredia, 2014) (Centro de Investigación y Capacitación de Administración Pública, 2016)* Contenido de la versión original. ** Contenido de la versión actualizada.

Anexo 2.2

Contenido del Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021, Municipalidad de San Pablo

Infraestructura	1. Fortalecer programas y proyectos integrales que contribuyan a la infraestructura cantonal, en cumplimiento con la legislación nacional vigente.	1.1. Apoyar programas y proyectos que contribuyan con la creación de infraestructura de interés social y educativo.	No aplica
		1.2. Fortalecer el mantenimiento y construcción de Infraestructura Cantonal.	1.2.1. Construir aceras, alcantarillas en todo el cantón. 1.2.2. Velar por el cumplimiento de la #7600 en centros educativos e instituciones públicas en general. 1.2.3. Instalar hidrantes en el cantón. Instalar alumbrado público en las comunidades del cantón. 1.2.4. Construir una adecuada red de alcantarillado en el cantón. 1.2.5. Mejorar el control local sobre el desarrollo de obras.
		1.3. Apoyar todas las acciones en seguridad vial que puedan ser desarrolladas en el cantón.	1.3.1. Mejoramiento de la red vial cantonal así como la ampliación de 2 carriles en los puentes Rio Bermúdez y Gertrudis. 1.3.2. Demarcación y ordenamiento territorial en la red vial cantonal. 1.3.3. Recomendar el desarrollo de programas de seguridad vial en el cantón.
Desarrollo Económico Sostenible	2. Estimular la Diversificación Productiva con equidad de género del cantón en armonía con el medioambiente, comprometida con el desarrollo económico sostenible y equitativo para la población del cantón de San Pablo de Heredia.	2.1. Apoyar la ejecución de programas de capacitación que construyan y den seguimiento a nuevas iniciativas productivas con sostenibilidad medio ambiental y equidad de género.	2.1.1. Crear bolsa de empleo municipal (crear una base de datos con información de oferentes y plazas). 2.1.2. Capacitar emprendedores y promocionar la creación de microempresas y cooperativas en el cantón. 2.1.3. Fortalecer la Feria del Agricultor de San Pablo de Heredia 2.1.4. Generar cursos de capacitación al sector construcción 2.1.5. Impulsar cursos de hidroponía para la ciudadanía.
		2.2. Gestionar con el Sistema Bancario Nacional el fortalecimiento de los servicios bancarios.	2.2.1. Creación de agencias bancarias en el cantón.
		2.3. Estimular a la empresa privada en el desarrollo económico sostenible del cantón.	2.3.1. Incentivar el turismo local y nacional.
Desarrollo Social	3.Impulsar acciones que permitan el desarrollo para el bienestar social, cultural, educativo y deportivo del cantón	3.1. Apoyar la iniciativa local en programas, proyectos dirigidos a la promoción de la salud integral.	No aplica
		3.2. Fortalecer la gestión y promoción cultural.	3.2.1. Crear programas de formación artística en el cantón para promover nuevos gestores culturales. 3.2.2. Incentivar los espacios culturales en la ciudadanía.
		3.3. Incentivar la creación de espacios que mejoren y promuevan la calidad de vida de la población.	3.3.1. Contar con centros adecuados que brinden igualdad de oportunidades para la creación de proyectos de atención al adulto mayor, niñez y adolescencia. 3.3.2. Crear áreas de esparcimiento y recreación

			en todos los distritos. 3.3.3. Velar por el cumplimiento de la ley #7600 en centros educativos e instituciones públicas en general.
		3.4. Fortalecer los espacios de toma de decisiones y participación en el cantón.	No aplica
		3.5. Mejorar la calidad de la educación para brindar mayores y mejores servicios a la población del cantón.	No aplica
Servicios Públicos	4. Fortalecer los Servicios públicos que se ofrecen en el cantón de manera integral, mediante el aprovechamiento del uso de la tecnología	4.1. Promover la mejora en la Infraestructura de las instituciones públicas del cantón.	
		4.2. Fortalecer la prestación de los servicios públicos del cantón.	4.2.1. Capacitar a funcionarios (as) de Instituciones públicas sobre atención al usuario. 4.2.2. Mejorar la simplificación de trámites. 4.2.3. Crear opciones de transporte público interno en cantón e inter cantonal. 4.2.4. Estimular la creación de organizaciones que brinden servicios al cantón.
Gestión Ambiental y Ordenamiento Territorial	5. Promover la planificación y ejecución de acciones de intervención urbana – ambiental para el beneficio de todas las y los habitantes del cantón de San Pablo	5.1. Motivar a las Autoridades municipales en la aprobación y aplicación de planes de ordenamiento territorial y de gestión ambiental.	5.1.1. Concluir y aplicar Plan Regulador del cantón. 5.1.2. Elaborar y ejecutar el Plan Integral de Gestión de Residuos Sólidos.
		5.2. Fortalecer los Mecanismos De Intervención Urbana en concordancia con las políticas ambientales y la Ley 7600.	5.2.1Capacitar a la población en materia de recuperación de cuencas para la prevención de desastres. 5.2.2. Supervisar el manejo de las aguas residuales para mejorar la salud pública y naturaleza. 5.2.3. Cumplir con la ley # 7600 para contar con áreas accesibles a la población.

Nota. Elaboración propia con base en el Plan Cantonal de Desarrollo Humano Local 2011-2021(Municipalidad de San Pablo, 2016).

Anexo 3.1

Reglamento de Administración del Condominio Interamericana

REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACION para la regulación de las relaciones entre los condóminos y demás extremos de ley en la siguiente forma: **Artículo Uno**: El presente Reglamento de Condominio y Administración será de aplicación obligatoria para todos los propietarios o titulares de derechos reales, así como arrendatarios, subarrendatarios u ocupantes de los lotes y de las unidades habitacionales que se construirán en dichos lotes del **CONDOMINIO RESIDENCIAL HORIZONTAL DE FINCAS FILIALES PRIMARIAS INDIVIDUALIZADAS INTERAMERICA,** de conformidad con las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio vigente y bajo los términos de la escritura constitutiva de Condominio. CAPITULO *PRIMERO: CAMPO DE APLICACIÓN*. **Artículo Primero:** El presente Reglamento será de aplicación obligatoria para los propietarios, copropietarios, o cualesquiera titulares de derechos reales sobre los inmuebles que configuran el Condominio, así como para los arrendatarios o subarrendatarios y ocupantes o residentes de fincas filiales de las edificaciones que se construirán, la cual será regida por las normas de la Ley de Propiedad Horizontal vigente y conforme a los términos de la escritura constitutiva del Condominio. *CAPITULO SEGUNDO: ORGANOS DE GOBIERNO Y ADMINISTRACIÓN*: **Artículo Segundo**: Los órganos de gobierno y administración que regirán en el Condominio serán: a) La Asamblea de Propietarios b) El Administrador. *CAPITULO TERCERO: DE LA ASAMBLEA DEPROPIETARIOS.* **Artículo Tercero:** La Asamblea de Propietarios estará constituida por todos los propietarios de las fincas filiales, o sus representantes, debidamente acreditados de conformidad con lo que se indica en el artículo cuarto siguiente. En cada sesión, como acto previo a los acuerdos que han de tomarse, se nombrará un Presidente y un Secretario de esa Asamblea; el primero dirigirá el debate y el segundo tomará la minuta de la sesión. **Artículo Cuarto**: Cuando una finca filial pertenezca a diversas personas en copropiedad, o cuando sobre una finca filial se hubieren constituido derechos de usufructo, uso o de simple posesión, tanto los copropietarios como los titulares de dichos derechos reales y el nudo propietario deberán ser representados por una sola persona en las Asambleas, a quien se la elegirá por mayoría relativa de los votos de los copropietarioso titulares de derechos de la respectiva propiedad filial. **Artículo Quinto**: Será posible ejercer la representación de uno o más propietarios o copropietarios, mediante la

acreditación del correspondiente poder, al momento de la celebración de la Asamblea. Este poder puede extenderse en una carta o nota, debidamente autenticada. **Artículo Sexto**: Corresponderá a la Asamblea: a) Revisar y aprobar o no el presupuesto total anual de los gastos comunales de mantenimiento y administración del Condominio, presentado por el Administrador, presupuesto que deberá determinar en detalle los probables egresos y el monto de las partidas necesarias para cubrirlos. Ningún presupuesto se pondrá en operación sin la previa autorización de la mayoría simple de los votos presentes; b) Calcular y fijar el monto de las cuotas que cada propietario o copropietario de las ochenta y ocho fincas filiales debe cubrir por cada propiedad, independientemente de su proporción de área, fijado en la escritura de constitución del Condominio; esta cuota cubrirá los gastos comunes, pago de seguros, administración, gastos misceláneos, fondos de reserva y otros autorizados; c) Nombrar y remover al Administrador mediante votación no menor a la mayoría absoluta, o sea la que represente más de la mitad del valor proporcional del Condominio. En el caso de incumplimiento de sus funciones, el nombramiento del Administrador, podrá ser revocado libremente por la Asamblea de Condóminos; d) Fijar los emolumentos del Administrador; e) Conocer el informe del Administrador y de los estados de cuenta que éste deba rendir; f) Autorizar las reparaciones y las mejoras que se hicieren en las áreas comunes; g) Resolver sobre las materias que la Ley de Propiedad Horizontal pone bajo su competencia, y, en general, conocer y decidir en todos los asuntos de interés general para el conjunto de los propietarios, acordando las medidas necesarias y convenientes para una mejor utilización del Condominio y sus servicios. **Artículo Sétimo**: La Asamblea podrá integrar, con los miembros que designe, diversas comisiones, que tendrán a su cargo el estudio y preparación de informes o proyectos sobre los aspectos que les encomiende la misma Asamblea y las que sobre esos mismos tópicos puedan actuar como órgano asesor del Administrador, a su requerimiento. Cada Comisión nombrará de su seno un Presidente y un Secretario. **Artículo Octavo:** La Asamblea se reunirá por lo menos una vez al año, dentro de los primeros tres meses del año calendario, en el domicilio del Condominio o en el lugar que la convocatoria determine, dentro del Área Metropolitana en la Ciudad de San José. El Administrador podrá convocar a Asamblea Extraordinaria cuando lo considere necesario, o cuando así se lo soliciten, en forma escrita, por lo menos veinte propietarios. *CAPITULO CUARTO: DE LAS CONVOCATORIAS QUÓRUM Y ACUERDOS*. **Artículo Noveno:** Las convocatorias a Asamblea

General de Propietarios las hará el Administrador, mediante comunicación escrita, o carta certificada, con no menos de cinco días hábiles de anticipación. **Artículo Décimo**: El quórum de las Asambleas de Propietarios estará formado por quienes representen las dos terceras partes del valor dado al Condominio en la escritura constitutiva, sean éstos propietarios o copropietarios de fincas filiales. Si no se lograra el quórum en primera convocatoria, se convocará a una segunda sesión en la que cualquier número de concurrentes formará quórum. Las diversas convocatorias para estas dos sesiones podrán hacerse para el mismo día, siempre que estén separadas, una de otra, por un lapso de tiempo de al menos media hora: **Artículo Decimoprimero**: Los acuerdos se tomarán por simple mayoría de los votos de los propietarios que representen la mayoría del valor del condominio; excepción hecha de los casos en que la Ley de Propiedad Horizontal o este Reglamento disponga otra cosa. Concretamente se requerirá acuerdo unánime de la totalidad de propietarios de las fincas filiales para: a) La modificación del destino general del Condominio. b) La modificación del área proporcional de las fincas filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes. c) La renuncia al Régimen de Propiedad en Condominio, siempre y cuando las parcelas resultantes no contravengan otras leyes. d) La venta, gravamen o enajenación en cualquier otra forma de la totalidad del Condominio. e) La variación de cláusulas de la escritura constitutiva o del presente Reglamento de Condominio y Administración. Solo por el acuerdo de un número de votos que represente al menos dos terceras partes del total del valor del edificio se podrá: a) Variar el destino especial de una finca filial. b) Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse. c) Autorizar el arrendamiento de cosas comunes. e) Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio. **Artículo Decimosegundo**: El voto de cada propietario o su representante valdráconforme al porcentaje o proporción que le corresponde a su finca filial, según el valor dado en la escritura de constitución del régimen de Condominio a dicha filial y al Condominio en su conjunto. **Artículo Decimotercero**: De las reuniones se levantará un acta en el libro respectivo, en el que se consignarán los acuerdos tomados y será firmada por el Presidente y el Secretario de esa sesión, y por los asistentes que lo quieran hacer. **Artículo Decimocuarto:** Para las comisiones designadas por la Asamblea, el uso del libro de actas será optativo. *CAPITULO QUINTO: EL ADMINISTRADOR***. Artículo Decimoquinto**: Durará en sus funciones un año y podrá ser reelecto. A él corresponderá la representación judicial y extrajudicial con las facultades

de un apoderado general. En caso de incumplimiento de sus funciones, podrán ser removidos de su cargo. **Artículo Decimosexto**: Corresponderá al Administrador: a) El cuido y vigilancia de los bienes y servicios comunes; b) La atención y operación de las instalaciones y servicios generales; c) Todos los actos de administración yconservación del Condominio; d) El mantenimiento y limpieza de las áreas de acceso, estacionamientos, recepción, aceras, plazas y lugares comunes; e) La recaudación de las cuotas mensuales por gastos comunes, seguros, fondo de reserva, gastos misceláneos, cláusulas penales, e impuestos que corresponda a cada propietario o copropietario; f) cuidar y mantener el orden del Condominio y velar porque no se irrespeten las normas de la moral y las buenas costumbres, ni se perturbe en forma alguna la tranquilidad de los propietarios; g) Tomar las acciones pertinentes contra quienes perturben el orden y plantear, conforme a las disposiciones del artículo veintidós de la Ley de Propiedad Horizontal, las acciones de desahucio en caso de reiterada infracción de parte de los ocupantes no propietarios. La administración del condominio, previo otorgamiento de poder por parte del Condominio respectivo, podrá ejercer acción de desahucio en contra del ocupante no propietario que en forma reiterada infrinja el Reglamento del Condominio o altere la convivencia normal de los condóminos; h) Expedir en su caso, certificaciones de las sumas que los propietarios adeuden por concepto del pago de las cuotas comunes, impuestos, cláusulas penales, y cualesquiera otras obligaciones que les corresponde satisfacer, las cuales, de conformidad con el artículo número treinta y dos de la Ley de Propiedad Horizontal, serán título ejecutivo siempre y estén refrendadas por un Contador Público Autorizado y autenticadas por un Abogado. i) Ejecutar los acuerdos de la Asamblea de Propietarios. j) Atender las recomendaciones de las Comisiones de la Asamblea, cuando haya solicitado su parecer. k) Nombrar y remover los empleados que atiendan los diversos servicios del Condominio y dirigir y vigilar los trabajos que realizan esos empleados. l) Ordenar y realizar las reparaciones necesarias de los diversos servicios cuando éstos se interrumpan o funcionen deficientemente. m) Ordenar el cese de alumbrado, energía eléctrica y demás servicios en las horas y lugares que lleguen a señalarse. n) Tomar las medidas adecuadas para regular la actividad del tránsito de vehículos en los lugares de aparcamiento del Condominio y vigilar que dicho aparcamiento se realice en forma ordenada. ñ) Depositar en la cuenta bancaria a nombre del Condominio todo ingreso que reciba y girar contra esa cuenta, haciendo todo pago con cheque, para atender las erogaciones que demanda la administración del Condominio. o) Elaborar y

dictar el Reglamento de Uso y Destino del establecimiento para visitantes y velar por su efectivo cumplimiento. Para el cabal cumplimiento de sus responsabilidades y obligaciones, el Administrador podrá otorgar en forma mancomunada toda clase de poderes a nombre del Condominio y con las facultades que estime necesario y conveniente para la buena marcha del Condominio **Artículo Decimosétimo**: Si el Administrador llegare a tener certeza de alguna irregularidad cometida por quien o quienes le hayan precedido en el ejercicio de su cargo, y no la pone en conocimiento de la Asamblea de Propietarios dentro de un plazo no mayor de un mes contado a partir del momento en que se tuvo conocimiento dela irregularidad, sus miembros serán solidariamente responsables con los anteriores administradores. *CAPITULO SEXTO: DERECHOS Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS* **Artículo Decimoctavo**: Los propietarios o copropietarios podrán enajenar, gravar o arrendar sus derechos de propiedad de conformidad con lo que se indica en el **Artículo Vigésimo Noveno** de este Reglamento.No obstante, queda expresamente prohibido a los propietarios y copropietarios arrendar o prestar, oen cualquier otra forma ceder el uso de sus respectivas filiales, sea a título oneroso o gratuito, por períodos menores a seis meses, sin el consentimiento previo y por escrito del Administrador. Quienes por cualquier causa adquieran tales derechos, estarán obligados a respetar el Reglamento de Condominio, al igual que los acuerdos o resoluciones tomados por la Asamblea de Propietarios, o por el Administrador, cuando actúen en cumplimiento de las funciones propias de sus cargos. **Artículo Decimonoveno**: Todo propietario o copropietario está obligado a contribuir proporcionalmente a la cantidad de fincas filiales que existan, para los gastos de administración y mantenimiento del Condominio, gastos comunes, seguros, aguas, fondo de reserva, impuestos cuando proceda y otros presupuestos. Las cuotas no cubiertas puntualmente harán incurrir al propietario en el pago de una cláusula penal, equivalente a los intereses que para préstamos comerciales tenga vigentes en ese momento el Banco Central de Costa Rica, sobre el monto de lo Adecuado, por el tiempo del atraso. Estas cuotas, con indicación de cada partida, se pagarán por mensualidades anticipadas. **Artículo Vigésimo:** Los propietarios o copropietarios de las fincas filiales podrán establecer a su costa servicios para su uso exclusivo, siempre que no perjudiquen ni estorben a los demás, ni ello suponga el uso de servicios comunes con detrimento de los derechos de los otros propietarios. Los derechos eléctricos, de agua potable, aguas residuales y telefónicos de cada finca filial serán por cuenta del respectivo propietario.

Estos servicios serán brindados respectivamente por las siguientes instituciones y/o empresas: Empresa de Servicios Públicos de Heredia, Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, e Instituto Costarricense de Electricidad. Los trabajadores debidamente identificados de estas instituciones y/o empresas tienen autorización para ingresar al condominio para llevar un control del servicio y poder realizar lecturas y proceder con el corte del servicio en caso de requerirse, además para que realicen labores de inspección, instalación de acometidas secundarias, medidores, mantenimiento, atención de fallas y otros trabajos que consideren necesarios para garantizar un buen funcionamiento del sistema. El condómino recibirá de parte de la Empresa de Servicios Públicos de Heredia los servicios de energía eléctrica y alcantarillado sanitario, para lo cual recibirá una factura para cada servicio. Por la particularidad del servicio de Alcantarillado Sanitario sin el servicio de agua potable, el condómino autoriza a la empresa de Empresa de Servicios Públicos de Heredia; para que las cuentas pendientes de pago por servicio de alcantarillado sanitario, puedan ser incluidas como un rubro adicional dentro de la factura por los servicios de energía eléctrica. Deberán hacer uso de su propiedad de acuerdo con el destino de la misma, no debiendo destinarla a otros objetivos que los expresamente permitidos, ni a usos contrarios a la moral ni a las buenas costumbres, y quedando obligado todo propietario al mantenimiento estético y funcional del condominio. **Artículo Vigésimo Primero**: Todo propietario tiene la obligación de ejecutar en su propiedad y por su cuenta, con la premura que el caso requiera, aquellas reparaciones urgentes, cuyaomisión pueda producir daños o dificultades a las fincas filiales vecinas, o a la estructura, solidez o seguridad general del Condominio. En caso de no hacerlo así, responderá de los daños y perjuicios causados a la propiedad de los demás. **Artículo Vigésimo Segundo**: Para efectuar modificaciones o edificaciones en su finca filial o estacionamiento, el propietario deberá notificar al Administrador y obtener la aprobación del arquitecto designado por éste, quienes velarán porque no sean afectadas las estructuras, fachadas de pintura, instalaciones, áreas de circulación, accesos y otras partes de comunes del condominio. Si el Administrador no autoriza las obras, por cualquier motivo, el propietario que propone los cambios podrá presentar el proyecto elaborado por un ingeniero o arquitecto, ante la Asamblea de Propietarios, a fin de obtener la autorización respectiva. De obtener la autorización en cualquiera de los casos, el propietario en cuestión, realizará las obras bajo su responsabilidad. El propietario interesado, además, responderá por los daños y perjuicios que ocasione con motivo de los trabajos de modificación y para

asegurar su responsabilidad deberá contratar un seguro para daños a terceros antes de comenzar las obras, y por el monto que fije el Administrador. **Artículo Vigésimo Tercero:** Cada uno de los propietarios podrá efectuar obras y reparaciones en su finca filial, pero le estará prohibida toda modificación o innovación que puedan afectar el ambiente o la propiedad de terceros. **Artículo Vigésimo Cuarto**: Los propietarios deberán abstenerse de todo acto que impida o haga menos eficaz la utilización de los servicios en las instalaciones comunes, aún en el interior de su propiedad. **Artículo Vigésimo Quinto**: No podrán los propietarios cambiar la forma externa de las fachadas, ni decorar las paredes, puertas o ventanas, exteriores en forma alguna, o con colores o estilos distintos a los aprobados. Asimismo queda terminantemente prohibida la instalación individual de antenas de televisión de VHF, UHF, parabólicas, de radio aficionados, o telefónicas por parte delos propietarios de las fincas filiales, al igual que cualquier instalación de este tipo que modifique o altere el paisaje del condominio. Se hace la excepción de las antenas parabólicas convencionales de cincuenta centímetros de diámetro. **Artículo Vigésimo Sexto**: Los propietarios no podrán dedicar su finca filial a distinta finalidad de la perseguida por el Condominio, que es terreno para construir una casa para vivienda familiar, según se ha indicado y se compromete a aceptar las regulaciones que la Asamblea de Propietarios señala. Queda expresamente prohibido la instalación o establecimiento de cualquier negocio comercial o de cualquier naturaleza en las unidades habitacionales por construir o utilizarlas para cualquier otro fin que no sea la habitación o vivienda de las personas que la ocupan. Asimismo las filiales no podrán ser utilizadas para ningún otro fin que no sea la de proporcionar habitación a la familia del propietario, ocupante o arrendatario. Se permitirá con la autorización previay por escrito del Administrador del Condominio, levantar una malla, cerca o enredadera que separe lasáreas verdes de las diferentes unidades, pero en ningún caso podrá ser de concreto. **Artículo Vigésimo Sétimo**: Queda prohibido arrojar o depositar objetos o basura en los pasillos, patios, áreas de estacionamiento de vehículo, áreas comunes generales, así como acumular basura en las fincas filiales o quemarla en el interior o exterior de las mismas, mientras no sea en el lugar destinado a esa finalidad de una manera general, o interrumpir con ella los pasillos y lugares de acceso del condominio. Es también prohibida la tenencia de materiales explosivos, inflamables, tóxicos, antihigiénicos o que puedan producir enfermedades infecto contagiosas o de cualquier tipo, o de materiales que entrañen peligro para la seguridad del inmueble, o perjudiciales para las personas, o de

aquellos materiales que produzcan malos olores, humo o cualquier clase de molestias, o que puedan atentar contra la salud o la seguridad de las personas o de las cosas. Asimismo queda terminantemente prohibido el dejar juguetes, carros, motos, y en general cualquier tipo de artefacto en las áreas comunes y áreas de acceso en general. **Artículo Vigésimo Octavo**: En el Condominio se permitirá la introducción o posesión de animales domésticos o silvestres, con excepción de aquellos que pongan en peligro o perturbe la tranquilidad de los demás ocupantes y propietarios. Queda total y expresamente prohibidos los perros de la raza conocida como Pitt-Bull Terrier y los reptiles venenosos, los cuáles no podrán permanecer por ningún período de tiempo dentro del condominio. Los propietarios de los animales permitidos velarán y serán responsables por que estos no anden sueltos en las áreas acomunes del Condominio, y en todo caso, serán responsables por recoger y disponer de los desechos que produzcan y/o de los daños que puedan ocasionar. **Artículo Vigésimo Noveno:** Todo propietario estará obligado a permitir la ejecución de trabajos de reparación y mantenimiento de los elementos comunes, del Condominio. **Artículo Trigésimo**: En caso de que el propietario decida vender o dar en arrendamiento su propiedad, estará obligado a comunicarlo al Administrador, el cual, pondrá, por el medio que estime más adecuado, en conocimiento de los otros propietarios del Condominio esa situación, sin que lo aquí impuesto impida la negociación. El nuevo propietario o arrendatario deberá aceptar las regulaciones que se deriven de este Reglamento.**Artículo Trigésimo Primero:** Los propietarios deberán evitar molestias para los otros, a cualquier hora, derivadas del uso indebido de radios, tocadiscos, aparatos de sonido en general, instrumentos musicales, televisores, luces, sonidos o vibraciones. Los propietarios no podrán celebrar fiestas o reuniones sociales que causen ruido excesivo o molestia a otros propietarios u ocupantes después de las diez de la noche de los días de domingo a jueves y después de las doce de la noche de los días viernes y sábado. **Artículo Trigésimo Segundo:** Cuando uno de los propietarios requiera hacer uso de alguna de las áreas o instalaciones comunes susceptibles de aprovechamiento general, para un acto determinado que le interese, deberá solicitar, con la debida anticipación, la autorización del caso al Administrador, el cual decidirá, y procurará un uso equitativo entre todos los propietarios interesados de las mencionadas instalaciones. **Artículo Trigésimo Tercero**: Cuando una reparación tenga como causa de origen la culpa o negligencia de algún propietario, o de quien en su nombre ocupe la finca filial, el costo de la misma deberá ser cancelado íntegramente por el

propietario culpable o negligente, quien a su vez podrá después dirigirse en acción resarcitoria contra quien proceda, si no ha sido él quien causó el daño*. CAPÍTULO SÉTIMO: DISPOSICIONES FINANCIERAS Y SEGUROS* **Artículo Trigésimo Cuarto**: De conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, además de las sumas relacionadas con el pago de la atención de gastos comunes, impuestos, seguros y otros, los propietarios deberán cubrir proporcionalmente a la cantidad de fincas filiales que existan, una suma mensual destinada al fondo de reserva, para gastos e imprevistos en la administración, la cual será fijada, por la Asamblea de Propietarios, y recaudada por el Administrador. En casos extraordinarios a juicio de la Asamblea de Propietarios podrá fijarse a su vez una cuota extraordinaria para atender necesidades urgentes no contempladas dentro de los presupuestos elaborados. Esta cuota será fijada proporcionalmente al valor o porcentaje que corresponda a cada finca filial, en el valor total del Condominio. **Artículo Trigésimo Quinto**: El Administrador gestionará ante las autoridades correspondientes, la apertura de cuentas independientes para cada propietario en cuanto al pago de impuestos nacionales y municipales, siempre que ello sea posible. De cualquierforma, cada propietario deberá pagar la parte proporcional de impuestos, puntualmente. **Artículo Trigésimo Sexto**: El presupuesto anual de ingresos y egresos se confeccionará asignando a cada propietario su contribución proporcionalmente a la cantidad de fincas filiales que existan. En caso de que las sumas fijadas no fuesen suficientes para cubrir los gastos y hubiere déficit, la Asamblea de Propietarios tomará las medidas necesarias para solventar el problema. **Artículo Trigésimo Sétimo**: Al elaborar el presupuesto, se señalará la remuneración que corresponderá pagar mensualmente al Administrador, si la misma fuese aprobada por la Asamblea de Propietarios. **Artículo Trigésimo Octavo:** El Administrador se encargará de obtener y pagar un seguro que cubra los siguientes riesgos: a) Seguro contra incendio, rayo y temblor o terremoto cubriendo la propiedad común, las propiedades filiales y sus enseres y muebles. b) Seguro de riesgos profesionales que cubra las personas que trabajan en el Condominio. c) Cualquier otro seguro que se estime necesario. *CAPÍTULO OCTAVO: SANCIONES,* **Artículo Trigésimo Noveno**: Las faltas cometidas por los propietarios o por quienes de ellos deriven derechos, serán sancionadas conforme a las indicaciones de la Ley de Propiedad Horizontal y lo que dispone este Reglamento. **Artículo Cuadragésimo**: Cuando un propietario o quien de él derive su derecho cometiere graves faltas o fuere reiteradamente infractor de las disposiciones que regulan el régimen de la propiedad

de condominio regulada por esteReglamento, el Administrador procederá de la siguiente forma: a) Si quien cometiere esas infraccioneshubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo, se informará a éste para que trate de superar los problemas. b) De no lograrlo, y para el conocimiento de las infracciones a las prohibiciones y limitaciones contenidas en la Ley y el presente Reglamento, que sean puestas en conocimiento a la Administración por un Condómino, Poseedor, Arrendatario o Subarrendatario, en la primera reunión el Administrador, abrirá un expediente, debidamente foliado y en la primera actuación,deberá comunicar el Traslado de Cargos al Condómino, Poseedor, Arrendatario o Subarrendatario, contra quien se dirija la queja de los hechos que se le acusan. Deberá de otorgarle el plazo de cinco días hábiles, contados a partir de la comunicación del Traslado de Cargos, para que ofrezca la contraprueba. El Condómino, Poseedor, Arrendatario o Subarrendatario, podrá hacerse representar por un Profesional en Derecho. Recibida la contraprueba, deberá convocar, dentro de los cinco días hábiles siguientes, a una Audiencia oral y privada, en donde se evacuará la prueba testimonial y documental ofrecida, si fuere del caso. Escuchará las conclusiones y dará por levantada y cerrada la misma. Cerrada en forma definitiva la audiencia oral, gozará de tres días hábiles para resolver imponiendo las sanciones previstas en el artículo veintitrés de la Ley y procederá a comunicar, por escrito lo resuelto. Contra lo resuelto cabrá, dentro de los tres días hábiles siguientes a su notificación,Recurso de Apelación el que será conocido por la Asamblea General Extraordinaria de Condóminos en la hora y fecha que se convoque para ello. El escrito de Apelación, deberá de contener, bajo pena de in admisibilidad, las razones de hecho y derecho que fundamentan el mismo. Si el Condómino, Poseedor, Arrendatario o Subarrendatario, no aportaren contraprueba o no se apersonare al procedimiento, deberá, una vez que transcurra el plazo de cinco días indicado, someter su decisión con los elementos que tenga. Lo resuelto, igualmente, deberá de ser comunicado al vencido y podrá ser Apelado. El incumplimiento de lo resuelto, dará derecho de acudir a la vía judicial respectiva y permitida por la Ley o el Código Procesal Civil. Tratándose de la Sanción de Desalojo del Condómino, el Órgano Director concederá el plazo de un mes calendario, contado a partir de la firmeza del fallo, para que el vencido, cumpla con lo resuelto. El incumplimiento dará lugar a exigir judicialmente el desalojo a través de la vía judicial, todo de conformidad con la Ley. Artículo Cuadragésimo: Cuando un propietario o quien de él derive su derecho cometiere graves faltas o fuere reiteradamente infractor de las disposiciones que regulan el régimen de la propiedad

de condominio regulada por esteReglamento, el Administrador, siguiendo el procedimiento indicado en el inciso f del Artículo Decimosexto, tomará las medidas del caso, que inclusive pueden llegar a la exclusión del goce directode la finca filial por parte del propietario, obligando a su desahucio o poniendo la propiedad en arrendamiento o fideicomiso, en tanto le siga perteneciendo. Si quien cometiere esas infracciones hubiere derivado su derecho del propietario, como acto previo, se informará a éste para que trate de superar los problemas. De no lograrlo se procederá conforme a las medidas indicadas. *CAPÍTULO NOVENO: EXTINCIÓN DEL CONDOMINIO, DESTRUCCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN* **Artículo Cuadragésimo Primero:** La extinción del régimen de propiedad horizontalasí como lo relativo a la destrucción y reconstrucción será regido por lo dispuesto en la Ley de Régimen de Propiedad en Condominio. *CAPÍTULO DÉCIMO: APROBACIÓN Y MODIFICACIÓN DEL REGLAMENTO DE CONDOMINIO Y ADMINISTRACIÓN* **Artículo Cuadragésimo Segundo**: Para su plena validez este Reglamento deberá ser aprobado por una mayoría que represente las dos terceras partes del valor total dado al Condominio. **Posteriormente, por la mayoría que indica la ley. Artículo Cuadragésimo Tercero:** Se prohíbe afectar las fincas filiales al régimen de propiedad en condominio, y convertirlas en fincas matrices. QUINTO: Constituida la sociedad representada por el compareciente, en Asamblea General de Propietarios, aprueba por unanimidad, el presente Reglamento y hace el siguiente nombramiento del Administrador para el primer período a partir de este momento a Roy Mata Mejías, quien estando presente acepta su nombramiento y entra en posesión inmediata del mismo. **SEXTO**: El suscrito Notario da fe que los planos correspondientes fueron debidamente aprobados por la Comisión Revisora de Permisos de Construcción del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo, por el Ministerio de Salud y por la Municipalidad del lugar y que la descripción del Condominio en lo que respecta a las medidas se ajustan en todo a los planos constructivos, conforme consta en los planos que junto con copia de éste testimonio se depositan enel Registro Público, para su debida conservación y custodia. Es todo. Expido un primer testimonio. Leo lo escrito al compareciente, lo aprueba y juntos firmamos en la ciudad de San José, a las trece horas con treinta minutos del once de Febrero del dos mil cinco.- Firma Ilegible.- Firma Ilegible.- FirmaIlegible.- Firma Ilegible.- Firma Ilegible.- Firma Ilegible.-. Lo anterior es copia fiel y exacta de la escritura número Once - Doscientos seis, visible al folio ciento veintitrés vuelto, del tomo

once del protocolo del suscrito notario. Confrontado con su original resultó conforme y lo expido como primer testimonio en el mismo acto de otorgamiento de la matriz.

Anexo 4.1

Registro de menciones por personas colaboradoras de la Urbanización Miraflores

# informante Atlas.ti	Informante	Edad	Tiempo de vivir en el fraccionamiento	Cohesión						Subtotal de menciones	Desigualdad						Subtotal de menciones	**Total de menciones**
				convivencia			convergencia				habitabilidad				accesibilidad			
				acuerdos	formas de organización	actividades gregarias	administración del territorio barrial	construcción del lugar	apropiación del lugar		confort	servicios esenciales	servicios básicos	normas de ordenamiento	barreras	costumbres		
1	César	50	15	4	1	0	2	2	2	11	2	0	2	0	3	6	13	**24**
2	Dario	33	17	1	3	1	1	1	3	10	0	2	6	4	3	5	20	**30**
3	Berta	50	10	2	1	0	0	0	2	5	4	0	0	0	0	4	8	**13**
4	Celia	80	35	0	0	0	1	1	3	5	2	0	1	0	2	3	8	**13**
5	Dalia	83	30	2	0	0	0	0	0	2	2	0	0	0	3	5	10	**12**
6	Ester	79	47	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	2	3	6	**6**
7	Flor	81	40	1	1	1	0	0	1	4	0	0	1	0	3	3	7	**11**
8	Gloria	86	10	4	2	1	0	0	0	7	2	0	1	1	2	1	7	**14**
9	Efrén	50	40	2	2	1	1	3	2	11	3	2	7	3	4	5	24	**35**
TOTALES				**16**	**10**	**4**	**5**	**7**	**13**	**55**	**16**	**4**	**18**	**8**	**22**	**35**	**103**	**158**

Anexo 4.2

Registro de menciones por personas colaboradoras del Condominio Interamericana

# informante Atlas.ti	Informante	Edad	Tiempo de vivir en el fraccionamiento	Cohesión						Subtotal de menciones	Desigualdad						Subtotal de menciones	**Total de menciones**
				convivencia			convergencia				habitabilidad				accesibilidad			
				acuerdos	formas de organización	actividades gregarias	administración del territorio barrial	construcción del lugar	apropiación del lugar		confort	servicios esenciales	servicios básicos	normas de ordenamiento	barreras	costumbres		
1	Ana	46	14	1	1	0	1	4	3	10	2	1	3	1	3	6	16	**26**
2	Alberto	47	14	4	2	1	2	2	4	15	5		3	1	6	6	21	**36**
TOTALES				**5**	**3**	**1**	**3**	**6**	**7**	**25**	**7**	**1**	**6**	**2**	**9**	**12**	**37**	**62**

Anexo 4.3

Registro de menciones por personas colaboradoras de Cuenca Norte y Cuenca Sur

# informante Atlas.ti	Informante	Edad	Tiempo de vivir en el fraccionamiento	Cohesión						Subtotal de menciones	Desigualdad						Subtotal de menciones	**Total de menciones**
				convivencia			convergencia				habitabilidad				accesibilidad			
				acuerdos	formas de organización	actividades gregarias	administración del territorio barrial	construcción del lugar	apropiación del lugar		confort	servicios esenciales	servicios básicos	normas de ordenamiento	barreras	costumbres		
1	Inés	44	NR	1	0	1	0	1	3	6	1	0	1	1	1	1	5	**11**
2	Juana	57	22	5	1	2	0	2	1	11	2	0	3	0	3	7	15	**26**
3	Karen	34	22	1	0	1	0	2	1	5	0	0	0	0	2	3	5	**10**
4	Lucía	52	19	1	0	1	0	0	1	3	1	0	1	0	2	4	8	**11**
5	Miriam	44	25	1	0	1	0	2	3	7	3	0	0	1	3	4	11	**18**
6	Fabio	39	18	1	0	1	0	1	3	6	1	0	1	1	2	4	9	**15**
7	Nuria	30	20	0	1	0	0	1	1	3	1	0	0	1	1	2	5	**8**
8	Olga	42	20	1	3	1	1	0	4	10	1	0	2	3	1	4	11	**21**
9	Pilar	63	22	3	2	1	2	2	3	13	1	0	4	0	2	6	13	**26**
10	Rosa	31	12	1	1	1	1	2	4	10	2	0	1	2	1	4	10	**20**
11	Sara	50	30	1	1	1	0	0	1	4	3	0	4	2	2	5	16	**20**
TOTALES				**16**	**9**	**11**	**4**	**13**	**25**	**78**	**16**	**0**	**17**	**11**	**20**	**44**	**108**	**186**