

HISTORIAS MATERIALIZADAS

INSTRUMENTO PARA EL ANÁLISIS MORFOLÓGICO Y EVOLUTIVO
DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS INFORMALES



TECNOLÓGICO DE COSTA RICA
ESCUELA DE ARQUITECTURA Y URBANISMO

Historias Materializadas: Instrumento para el análisis morfológico y evolutivo de las viviendas en asentamientos informales aplicado en la comunidad de 'Vida Nueva' en Concepción de La Unión de Cartago, Costa Rica.

Trabajo Final de Graduación (Tesis)

Para optar por el grado académico de Licenciatura en Arquitectura
Valeria Murillo Víquez
San José, Costa Rica, Febrero, 2025

Tutora: Dra. Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar
Lectores: Dr. Arq. Manuel Morales Alpízar y
Mstr. Edwin Chacón Muñoz

Estudiante: Valeria Murillo Víquez
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6114-5826>

Murillo-Víquez, V. (2025). **Historias Materializadas:** Instrumento para el análisis morfológico y evolutivo de las viviendas en asentamientos informales aplicado en el caso de 'Vida Nueva' ubicado en Concepción de La Unión de Cartago, Costa Rica. [Trabajo Final de Graduación] Tecnológico de Costa Rica.

Historias Materializadas: Instrumento para el análisis morfológico y evolutivo de las viviendas en asentamientos informales aplicado en la comunidad de 'Vida Nueva' en Concepción de La Unión de Cartago, Costa Rica. © 2025 by Valeria Murillo Víquez is licensed under CC BY-NC-SA 4.0



CONSTANCIA DE DEFENSA PÚBLICA

PROYECTO FINAL DE GRADUACIÓN

El presente Trabajo Final de Graduación titulado "Historias Materializadas: Instrumento para el análisis morfológico y evolutivo de las viviendas en asentamientos informales aplicado en la comunidad de 'Vida Nueva' en Concepción de La Unión de Cartago, Costa Rica", y bajo la modalidad de proyecto de investigación, ha sido presentado en la Escuela del Arquitectura y Urbanismo del Instituto Tecnológico de Costa Rica, como requisito para optar por el grado académico de Licenciatura en Arquitectura. Este ha sido defendido y aprobado el viernes 21 de febrero del 2025 frente al Tribunal Evaluador integrado por el Dr. Arq. Manuel Morales Alpizar y el Mstr. Edwin Chacón Muñoz y la Dra. Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar. La orientación y supervisión del trabajo desarrollado por la estudiante Valeria Murillo Víquez, cédula 116750418 y carné 2015012332 estuvo a cargo de la persona tutora Dra. Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar. Este documento y su defensa ante el Tribunal Evaluador ha sido declarado público.



Tutora: Dra. Arq. Rosa Elena Malavassi Aguilar



Lector: Dr. Arq. Manuel Morales Alpizar



Lector: Mstr. Edwin Chacón Muñoz



Estudiante: Valeria Murillo Víquez

100

Calificación

RESUMEN

Las soluciones de vivienda de interés social para la atención de asentamientos informales son frecuentemente modificadas, expandidas o abandonadas por las propias personas beneficiarias, lo que demuestra una falta de comprensión y valorización de los requerimientos de las familias atendidas. El presente Trabajo Final de Graduación (TFG) desarrolla un instrumento para el estudio de la Producción Social de la Vivienda (PSV) en Asentamientos Informales (AI) aplicado en la comunidad de Vida Nueva ubicada en Concepción de La Unión de Cartago, en el cual se abarca el análisis de criterios morfológicos y evolutivos de las viviendas en relación con la dinámica familiar. El análisis se realiza a partir de la triangulación de datos con base en el llenado de fichas de campo, entrevistas semiestructuradas con las familias y la consulta de datos institucionales. Mediante el análisis de casos de estudio, se revela una forma de autoconstrucción progresiva que se amolda a las necesidades espaciales cambiantes de las familias, así como a sus capacidades técnicas y de financiamiento a través del tiempo, lo que deriva en el entendimiento de la vivienda más como un verbo que como un sustantivo. El documento concluye con 15 pautas de diseño que orientan el planteamiento de soluciones arquitectónicas en asentamientos informales, mejor adaptadas a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias en estas comunidades.

Palabras clave: Tipología de Vivienda, Autoconstrucción, Vivienda Informal, Análisis Morfológico de la Vivienda, Proceso Evolutivo de la Vivienda

ABSTRACT

Social housing solutions for informal settlements are frequently modified, expanded, or abandoned by the homeowners themselves, demonstrating a lack of understanding and appreciation of the demands of the beneficiary families. This Final Graduation Project develops a tool for the study of the housing solutions developed in informal settlements, applied to the community of Vida Nueva, located in Concepción de La Unión, Cartago, which contemplates the analysis of morphological and evolutionary criteria of housing in relation to the family dynamics. The analysis is conducted through data triangulation based on field record sheets, semi-structured interviews with the families, and consultation of institutional data. Through case study analysis, a form of progressive self-construction is revealed, which adapts to the changing spatial needs of the families, as well as to their technical and financial capacities over time, this leads to an understanding of housing as a verb more than as a noun. The document concludes with 15 design principles that serve as a framework for proposing architectural solutions for informal settlements, better adapted to the needs, possibilities, and expectations of families in these communities.

Keywords: Housing Typology, Self-Construction, Informal Housing, Morphological Analysis of Housing, Evolution Process of Housing

DEDICATORIA

A mi querida abuela Dinorah Pineda Arias, siempre fuiste una fuente de inspiración en la dedicación, la alegría e interés con que vivías el mundo.

A mis padres por ser un apoyo incondicional en el largo trayecto de obtener mi título universitario, infinitamente agradecida por darme la oportunidad de mantener el deporte durante mis estudios.

AGRADECIMIENTOS

Mariela. Con quien empecé un trayecto de investigación que cerró con una amistad de las que dura toda la vida, gracias por el apoyo incondicional, por la crítica fuerte y por haberme acompañado en la incertidumbre de explorar la injusta realidad que viven estas comunidades.

Rosa. A mi tutora, con quien tuvimos un espacio abierto de discusión para la construcción de este documento y que me bendijo con la libertad de expresar mis ideas.

Manuel y Edwin. A mis lectores, que desde un inicio mostraron gran interés en ser parte de este proyecto de investigación y cuyos aportes han sido invaluable para la consolidación del trabajo.

TECHO. No nos podemos quedar en la teoría, por que la realidad está allá afuera, frente a nosotros. Gracias TECHO por permitirme hacer una diferencia en la vida de tantas familias, por permitirme acercarme, conocerlas y trabajar para ellas.

Richi y Vale. Mis compañeros de tesis, les deseo el mejor de los éxitos, sin ustedes no habría sido lo mismo por fin dar cierre a la carrera de Arquitectura.

Mauricio. La primer persona que evaluó los primeros trabajos en este tema, y desde entonces nos ha abierto muchas puertas para su difusión.

Mi familia. Que me vieron pasar por muchas crisis durante mis estudios, pero no han dejado de ser una fuente de consuelo, inspiración y fuerza para llegar donde estoy hoy.

Familias de comunidad. Nunca dejaré de sorprenderme la amabilidad con la que un extraño te abre las puertas de su casa y te recibe con tanto amor. Sus aportes son los más importante de este trabajo.

Doña Fresy. Quien me acompañó en todo el proceso del acercamiento a Vida Nueva, me alimentó durante las giras y me ayudó a abrir puertas con otros vecinos para las entrevistas.

Figura 1

Fotografía de Vida Nueva mirando al otro lado de la quebrada.



Nota. Fuente propia, 2024.

CONTENIDOS

CAPÍTULO 1 | ASPECTOS INTRODUCTORIOS

1.1. Introducción	Página 01
1.2. Delimitación	Página 03
1.3. Justificación	Página 07
1.4. Estado de la Cuestión	Página 09
1.5. Marco Teórico	Página 16
El Qué, Dónde, Cómo y Por Qué de los Asentamientos Informales	Página 16
Las Viviendas en Asentamientos Informales	Página 23
Soluciones de Vivienda para Asentamientos Informales	Página 28
1.6. Problema, Necesidad u Oportunidad	Página 43
1.7. Objetivo General y Específicos	Página 45
1.8. Metodología	Página 46

CAPÍTULO 2 | DISEÑO DEL INSTRUMENTO

2.1. Autores de Referencia
_____ Página 51

2.2. Categorías, Subcategorías y
Criterios de estudio
_____ Página 55

A) Morfología
_____ Página 57

B) Proceso Evolutivo
_____ Página 64

2.3. Instrumento para el Estudio de
la PSV en Asentamientos Informales
_____ Página 72

CAPÍTULO 3 | CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS EN VIDA NUEVA

3.1. Reseña Histórica | Vida Nueva
_____ Página 87

3.2. Análisis Tipológico | Vida Nueva
_____ Página 95

Morfología de las viviendas en Vida Nueva
_____ Página 95

Mapeo de las viviendas
_____ Página 96

3.3. Resultados | Morfología
_____ Página 135

Tipología Morfológica | Vida Nueva
_____ Página 141

CAPÍTULO 4 | RECONSTRUCCIÓN DEL PROCESO EVOLUTIVO EN LOS CASOS DE ESTUDIO

4.1. Selección de los Casos de Estudio Página 151

Proceso Evolutivo de las viviendas en Vida Nueva Página 152

Caso de Estudio 1 | Doña Flor Página 155

Caso de Estudio 2 | Doña Iris Página 165

Caso de Estudio 3 | Doña Marta Página 177

Caso de Estudio 4 | Doña Teresa Página 189

4.2. Resultados | Proceso Evolutivo Página 199

CAPÍTULO 5 | CONSIDERACIONES FINALES

5.1. Discusión | El Caso de Vida Nueva Página 211

5.2. Pautas de Diseño para Soluciones de Vivienda en Asentamientos Informales Página 217

5.3. Conclusiones Página 231

5.4. Recomendaciones Página 235

5.5. Limitaciones de la Investigación	Página 237
5.6. Futuras Líneas de Investigación	Página 239
5.7. Índice de Figuras	Página 241
5.8. Índice de Tablas	Página 246
5.9. Fuentes de Información	Página 248
5.10. Apéndice Fichas Aplicadas	Página 255
5.11. Anexos	Página 264

ÍNDICE DE ABREVIATURAS

ABREVIATURA	SIGNIFICADO
AI	Asentamientos Informales
BANHVI	Banco Hipotecario de la Vivienda
BFV	Bono Familiar para la Vivienda
BID	Banco Interamericano de Desarrollo
CEPAL	Comisión Económica para América Latina y el Caribe
CFIA	Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos
CNFL	Compañía Nacional de Fuerza y Luz
FLACSO	Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales
FODESAF	Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares
FONAVI	Fondo Nacional de Vivienda
FOSUVI	Fondo de Subsidio para la Vivienda
FUPROVI	Fundación Promotora de Vivienda
HIC-AL	Coalición Internacional para el Hábitat - América Latina
IMAS	Instituto Mixto de Ayuda Social
INEC	Instituto Nacional de Estadística y Censos
INVU	Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo
MIVAH	Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
ODS	Objetivos de Desarrollo Sostenible
PSH	Producción Social del Hábitat
PSV	Producción Social de la Vivienda
SFNV	Sistema Financiero Nacional para la Vivienda
VIS	Vivienda de Interés Social



ASPECTOS INTRODUCTORIOS

PRESENTACIÓN DEL ÁREA TEMÁTICA

CAPÍTULO 1

1.1 INTRODUCCIÓN

Históricamente, los asentamientos informales han sido una forma de urbanización en la que familias de bajo recursos construyen sus viviendas en las cercanías de los centros urbanos de los ricos y poderosos (Napier & Kellet, 1995). A pesar de esto, los asentamientos informales en los centros urbanos son constantemente invisibilizados, incluso por las personas que viven en los alrededores o que pasan frente a ellos diariamente, por lo que no es de extrañar que su morfología y proceso evolutivo hayan permanecido poco estudiados (Dovey & King, 2011).

El mayor crecimiento de asentamientos informales en Costa Rica tuvo lugar a finales del siglo XX desde los años 80, cuando se dió un amplio empobrecimiento de la población debido a la industrialización y el consecuente reajuste estructural, lo que llevó a los sectores más empobrecidos a organizarse en la lucha por satisfacer la necesidad de vivienda y servicios básicos, provocando una fuerte migración del campo a la ciudad (MIVAH, 2014). Desde entonces, se han creado diferentes instituciones que han buscado dar solución al problema de la vivienda, sin embargo, “a pesar de la significativa inversión social que ha hecho el Estado costarricense desde la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), no se ha logrado resolver, de manera definitiva, las necesidades residenciales de las familias que viven en asentamientos informales” (MIVAH, 2014).

El problema de la informalidad es en realidad de escala global, afectando a alrededor de un cuarto de la población mundial, principalmente en regiones de África, Asia y Latinoamérica (Khor et al., 2022). Esto ha motivado la implementación de diversas estrategias de intervención estatal, privada y por ONGs en asentamientos informales, que van desde la erradicación o desalojo, la reubicación de las familias ya sea en proyectos de vivienda de interés social o mediante deportaciones y subsidios estatales para alquiler o compra de vivienda, la entrega de bonos de vivienda, proyectos de redesarrollo en sitio, programas de autoconstrucción, planes integrales de mejoramiento de barrios, proyectos de acupuntura urbana, diversas tipologías de vivienda en torres, vivienda progresiva, urbanizaciones horizontales, etc (Adler et al., 2018). La lista es extensa, sin embargo, aún se continúan buscando soluciones integrales, mejor adaptadas y sostenibles para dar respuesta a la inmensa necesidad de vivienda, que se ve limitada en gran medida por reglamentaciones rígidas y desactualizadas, la falta de regulación del mercado de suelo y la desigualdad social (Gordyn et al., 2018).

Estudios sobre la satisfacción de las familias de asentamientos informales que han sido reubicadas en viviendas de interés social, indican que las familias tienden a transformar las viviendas adquiridas, aun cuando el proyecto no ofrecía posibilidades de modificación (Pérez, 2013; Chacón et al., 2021), e incluso algunas familias han optado por abandonar, alquilar o vender la vivienda debido a factores socioeconómicos, mala ubicación debido a la falta de acceso a transporte, servicios y oportunidades laborales, falta del sentido de pertenencia o problemas con el vecindario, características inadecuadas de la vivienda como número de habitaciones y poca flexibilidad como es el caso en los apartamentos verticales, y problemas con la gestión y mantenimiento de la vivienda (Marín, et al., 2023).

Bajo este panorama, la presente investigación propone el estudio de la producción social de la vivienda en asentamientos informales, mediante el análisis de casos de estudio que permitan derivar pautas de diseño para el planteamiento de soluciones arquitectónicas mejor adaptadas y sostenibles para las familias beneficiarias. Para esto, se diseña un instrumento que se divide en la ficha A) Morfología y la ficha B) Proceso Evolutivo, las cuales permiten el registro de criterios sociales, físicos y temporales para la caracterización de las viviendas en la comunidad y el estudio evolutivo de la producción social de las viviendas según casos de estudio.

Como se verá más adelante, la implementación del instrumento requiere de visitas de campo, elaboración de mapas temáticos, entrevistas semiestructuradas con las familias y la diagramación de los cambios en la composición de las viviendas y las familias. Para la validación del instrumento, se decide tomar como referencia la comunidad de Vida Nueva ubicada en Concepción de La Unión de Cartago, siguiendo la línea de trabajo de Ramírez (2021) sobre el estudio de asentamientos informales en la provincia de Cartago, para así derivar recomendaciones para el planteamiento de soluciones arquitectónicas que busquen el mejoramiento de las condiciones habitacionales en comunidades como Vida Nueva, según las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias sobre la vivienda.

1.2 DELIMITACIÓN

Delimitación física

La investigación toma como referencia el estudio de la comunidad de Vida Nueva, un asentamiento informal ubicado en Concepción de La Unión de la provincia de Cartago (coordenadas x: 371114.14975940005 y: 9342436.304479567) como se observa en la “Figura 2”, esta comunidad cuenta con una extensión de 20.784,35 m² y se registran aproximadamente 114 viviendas (MIVAH, 2022). Debido a la gran extensión del asentamiento y su cantidad de viviendas, el estudio de la producción social de las viviendas se realiza solamente en cuatro casos de estudio, como se plantea en el Capítulo 4, cuya selección deriva de la tipología de viviendas desarrollada en el Capítulo 3, de manera que los casos de estudio sean representativos para el estudio del proceso evolutivo de las viviendas en la comunidad. Este análisis se realiza a través de la caracterización general de la totalidad de las viviendas, utilizando como apoyo el instrumento desarrollado en el Capítulo 2, mediante la elaboración de mapas temáticos y tablas porcentuales por cada criterio de estudio.

Esta comunidad posee la ventaja de contar con un análisis previo en el trabajo realizado por Ramírez “Metodología de análisis: Asentamientos informales, sistemas complejos adaptativos” (2021), donde realiza un análisis de morfogénesis, morfología y proceso evolutivo urbano de tres asentamientos informales en Cartago, contemplando entre estos la comunidad de Vida Nueva, a la que la presente

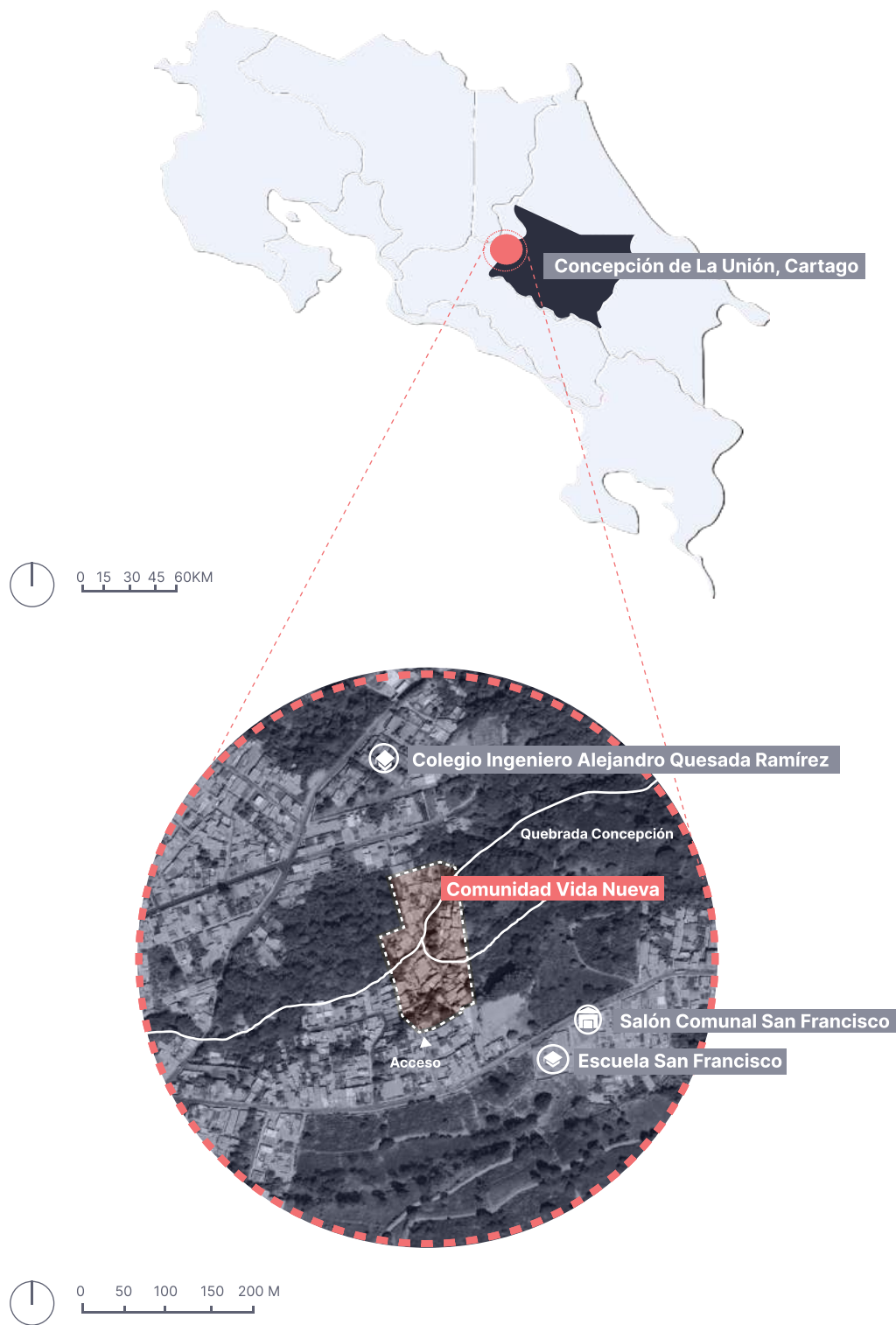
investigación brinda continuidad mediante la caracterización Morfológica de las viviendas y el análisis del Proceso Evolutivo de la construcción de las viviendas en la comunidad.

Delimitación social

Según datos del MIVAH en la comunidad de Vida Nueva residen alrededor de 353 personas (2020), para esta investigación es vital contar con la participación de las familias para el desarrollo de entrevistas, ya que de esta forma es posible obtener información valiosa para la comprensión de los procesos espacio-temporales de la producción social de la vivienda en los asentamientos informales. Por otro lado, los referentes comunitarios son la llave para el acceso a la comunidad, la organización de las entrevistas y recorridos en la comunidad, además, estas personas representan liderazgos fuertes que suelen conocer la historia del barrio y las dinámicas sociales de los vecinos. En esta investigación se trabaja con un sector social en situación de vulnerabilidad, en donde se contemplan personas de todas las edades desde niños hasta adultos mayores y una presencia pluricultural, principalmente población costarricense y nicaragüense que según datos de TECHO puede rondar el 40% de los habitantes de la comunidad (Informe sobre evaluación de impacto social de TECHO, 2013).

Figura 2

Ubicación de la comunidad de Vida Nueva.



Nota. Se observa la ubicación en escala Macro y Micro de la comunidad de Vida Nueva, ubicada en una zona urbana al margen de la Quebrada Concepción. Elaboración propia basada en imágenes de Google Earth Pro, 2025.

Delimitación temporal

Se plantea desarrollar el estudio de la comunidad de Vida Nueva, que inició los procesos de producción social de la vivienda desde el año 1999 donde se marca un desarrollo informal del conjunto habitacional coordinado por los vecinos originarios dentro de la propiedad que actualmente pertenece al Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS) (Ramírez, 2021). Para el análisis del Proceso Evolutivo de los casos de estudio, se pretende abarcar la temporalidad de los 25 años de conformación de la comunidad, donde se han dado grandes transformaciones como se puede observar en la “Figura 3”, sin embargo, se debe aclarar que el análisis está sujeto al acceso de información por parte de las familias y los referentes comunitarios, así como de las bases de datos existentes.

Adicionalmente, cabe destacar que esta investigación es una continuación de dos trabajos previos en los que se ha tenido participación desde el 2019 y que se concentran en casos de estudio de la provincia de Cartago: en primer lugar el proyecto estudiantil “Asentamientos informales de Cartago, Costa Rica: análisis cualitativo espacio-temporal” (Murillo y Ramírez, 2020) y en segundo lugar el Trabajo Final de Graduación (TFG) “Metodología de análisis: Asentamientos informales, sistemas complejos adaptativos” (Ramírez, 2021).

Delimitación disciplinaria

El estudio de la producción social de la vivienda en asentamientos informales puede abarcar distintos enfoques multidisciplinares, desde el ámbito legal de tenencia, el económico de las familias, el político de la intervención estatal, el social y cultural de los modos de habitar, entre tantos otros. Esta investigación se desarrolla desde la disciplina de la arquitectura, profundizando en los procesos espacio-temporales de la producción social de la vivienda, en busca de generar un sustento de carácter cualitativo para el planteamiento de proyectos arquitectónicos dirigidos a la atención de asentamientos informales.

Figura 3

Fotografía de la comunidad de Vida Nueva antes y después.



Nota. Fotografías con alrededor de 15 años de diferencia, tiempo estimado al observarse viviendas de TECHO. La fotografía superior es de aproximadamente el año 2010 y fue tomada de Ramírez, 2021 y la fotografía inferior es de fuente propia, 2024.

1.3 JUSTIFICACIÓN

“A nivel mundial, 1.6 billones de personas o un 20 por ciento de la población mundial vive en viviendas inadecuadas, de las cuales un billón reside en barrios marginales o asentamientos informales” (UN-HÁBITAT, 2022). En Costa Rica, casi un 4% de la población vive en asentamientos informales, lo que representa a alrededor de 192 mil personas que viven en una situación de gran vulnerabilidad, en muchas ocasiones con falta de acceso a servicios básicos como agua, luz, recolección de basura, manejo de desechos, etc. (Contraloría General de la República, 2023). Más allá de datos cuantitativos como estos, se encuentra una escasez de información cualitativa que permita comprender la realidad en la que viven las personas que habitan en estas comunidades. Las bases de datos principales con información sobre los asentamientos informales en Costa Rica permiten conocer un aproximado de la magnitud del problema, proporcionar datos sobre la población, el estado de las viviendas y la ubicación de los asentamientos informales en el territorio nacional, generalmente como base para la priorización de atención por parte de las instituciones, siendo las dos fuentes principales para esta investigación el censo del Instituto Nacional de Estadística y Censos (INEC) del 2011, y la Cartografía de Distribución Geográfica de los Asentamientos Informales desarrollada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en el 2022, sin embargo, más allá de esto no se encuentra información acerca de los procesos socio-espaciales de la producción de vivienda en estas comunidades.

Es importante alcanzar “un entendimiento más completo de los habitantes y de la dinámica existente de la comunidad” (Gutierrez, et al., 2016), ya que “mientras más efectivos seamos en acceder a datos certeros sobre las dinámicas internas que se producen en áreas de informalidad, más efectivos seremos en mejorar las condiciones de vida de las personas residiendo en la ciudad informal” (Acevedo et al., 2021).

La relevancia en el estudio de las dinámicas socio-espaciales en asentamientos informales, se comprende por ejemplo en estudios como el realizado por la Universidad de Costa Rica, en donde se registra que personas trasladadas de asentamientos informales para ser reubicadas en proyectos de vivienda social otorgados por el Estado abandonan la vivienda, la modifican o la expanden debido a que estas no se ajustan a sus necesidades (Chacón et al., 2021). En los últimos años, el MIVAH ha promovido proyectos en condominio de cuatro pisos para compensar la escasez y alto costo de los terrenos urbanos, no obstante, una parte significativa de la población se resiste a vivir en estas soluciones de vivienda por razones de índole cultural como los cambios en los patrones de vida cotidiana y nuevas relaciones entre los dominios público y privado (Morgan, s.f; Morgan, 2009). En la Nueva Agenda Urbana (NAU) por su parte, se plantea la necesidad de implementar métodos efectivos a través de los cuales las comunidades puedan influir en las decisiones que se toman sobre la vivienda y las disposiciones relacionadas (Acioly et al., 2020).

Este acercamiento “bottom-up”, puede beneficiar los esfuerzos del Estado por erradicar las condiciones de pobreza en asentamientos informales, mediante investigaciones de escucha, sistematización y análisis de las necesidades, posibilidades y expectativas de las las familias que residen en estas comunidades para el desarrollo de soluciones habitacionales más adaptadas y sostenibles en el tiempo.

Con el afán de explorar la re-problematización de la vivienda en asentamientos informales, la presente investigación busca diseñar un instrumento para estudiar el proceso de la producción social de la vivienda, indagando en la experiencia de las personas residentes y sus saberes, las ventajas interpretadas por sus habitantes, aciertos potenciales del espacio construido, patrones de uso, medios y tiempos para la autoconstrucción de su vivienda y finalmente aprendizajes que se puedan rescatar para el planteamiento de proyectos arquitectónicos dirigidos a la atención de estas comunidades que permitan una mayor aceptación y adecuación de las soluciones de vivienda. Tal como expone Iris Rosas “se requiere una intervención del saber profesional para alcanzar un mejoramiento adecuado de las edificaciones, impulsar la participación y sensibilización, en particular de los arquitectos, y encontrar en la experiencia de los hacedores nuevas formas de innovar en el diseño y planificación de proyectos de la vivienda social” (Ontiveros, 2015, pp. 517-534).

1.4 ESTADO DE LA CUESTIÓN

Investigaciones empíricas en México, Sudáfrica y Colombia demuestran que, a menudo, las familias abandonan las casas construidas inadecuadamente en las periferias urbanas en busca de mayor proximidad a los puestos de trabajo, centros de educación e instituciones de salud. En este contexto, uno de los mayores desafíos para la política actual es cómo pasar de una lógica de producción de economías de escala orientada a cubrir el déficit cuantitativo de viviendas a una política que fomente la construcción de viviendas cualitativamente mejores y asequibles, ubicadas cerca de las oportunidades laborales, para consolidar barrios y para que la construcción central y de mayor calidad para sectores de menores recursos resulte una oportunidad de inversión atractiva. (Adler et al., 2018)

En este apartado se busca brindar un preámbulo a tres temas en particular: la visión internacional sobre la vivienda en relación a los asentamientos informales, una breve reseña nacional sobre la vivienda de interés social en relación a los asentamientos informales y las fuentes académicas de referencia para el planteamiento de esta investigación, tanto en la parte conceptual como metodológica.

La Visión Internacional

Un enfoque referente para el planteamiento de soluciones de vivienda en asentamientos informales, es el propuesto en la La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), “que incluye temas altamente prioritarios para la región, como la erradicación de la pobreza extrema, la reducción de la desigualdad en todas sus dimensiones, un crecimiento económico inclusivo con trabajo decente para todos, ciudades sostenibles”, entre otros (Cepal, N. U., 2018). Este es un punto de partida fundamental en tanto “se reconoce que la vivienda tiene un efecto, directo o indirecto, sobre los 17 ODS y en muchas de las 169 metas que los conforman”, así por ejemplo, se declara en su meta 11.1 que buscará: “de aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales” (Gordyn, et al., 2018). En este marco resulta relevante lo que establece la Organización de las Naciones Unidas (ONU) en su informe “Hábitat III: 22 - Asentamientos Informales”, donde plantea que uno de los elementos clave para la acción es justamente el enfoque de la vivienda como centro en el desarrollo urbano:

Los mecanismos de vivienda asequible que garantizan el derecho a la vivienda digna para todos los niveles de ingresos –entre ellos la mejora in situ y la eliminación de desalojos forzosos injustificados de acuerdo con las directrices internacionales, autoconstrucción gradual, seguridad

del derecho a tenencia, en conjunción con la creación de empleo y medios de vida- juegan un papel importante en fomentar la prosperidad de los habitantes y la ciudad.” (Gutiérrez, et al., 2016)

A partir de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Desarrollo Sostenible 2012, surge a su vez la Nueva Agenda Urbana (NAU), donde se plantea un enfoque en vivienda progresiva y en general en la diversificación de las tipologías y programas de vivienda con mecanismos como la renta, los subsidios, mercados de financiamiento y vivienda densa cercana al transporte (Acioly et al., 2020). Estos ejes de acción son congruentes con el concepto de la Producción Social de la Vivienda (PSHV), definida por la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC-AL) en busca de redefinir el estigma que lleva impreso la definición de “asentamientos informales”, poniendo en valor la capacidad productora y decisoria de los pueblos, y abriendo múltiples opciones productivas y tipos de intervención que han sido documentados en el libro “Utopías en Construcción. Experiencias Latinoamericanas de Producción Social del Hábitat”, estas van desde el mejoramiento y ampliación de viviendas existentes y la producción de nuevas viviendas, hasta el mejoramiento barrial y la producción y gestión de grandes conjuntos urbanos o rurales, siempre destacando la validación comunitaria en el proceso (HIC-AL/Grupo de trabajo de PSH, 2017).

Los planteamientos de la ONU, CEPAL y HIC-AL recuerdan a su vez lo expuesto décadas atrás por el arquitecto británico John F.C. Turner, quien defiende el valor de la ciudad informal para lograr un acceso real a la vivienda para los sectores populares en los países que él denomina “de bajo ingreso”, esto se profundiza más adelante en el apartado de “La Vivienda como Proceso” (Turner & Fichter, 1972).

En realidad, el estudio de los asentamientos informales, ha sido debatido de forma más amplia por sus similitudes con la arquitectura popular y la arquitectura vernácula, estos autores buscan una visión de valorización de distintas expresiones arquitectónicas más allá de la hegemónica, que en el caso de los asentamientos informales se interpreta como la construcción formal Vs. la construcción informal.

Los defensores del desarrollo arquitectónico popular han sido varios, entre los cuales no se puede olvidar al arquitecto austro-americano Bernard Rudofsky quien rescata el valor de la arquitectura vernácula construida por los sectores populares históricamente, los no arquitectos (Rudofsky, 1964), de igual forma, destaca el arquitecto polaco Amos Rappoport, quien se aboca a estudiar la historia de la forma edificada y las fuerzas que la afectan, argumentando que la forma de la vivienda tiene más relación con aspectos sociales y culturales, que con la forma física en sí misma (Rappoport, 1969); otro exponente relevante es el arquitecto y antropólogo social inglés Peter Kellet, quien establece semejanzas importantes entre la arquitectura vernácula y los asentamientos informales, encontrando paralelismos entre ambos como modos de producción popular espontánea (Napier & Kellet, 1995), y finalmente, en el estudio de los asentamientos informales como expresión urbana de la ciudad destacan los críticos australianos de arquitectura y urbanismo Kim Dovey y Hesam Kamalipour, quienes se abocan en diversas publicaciones al estudio de la forma informal y sus procesos incrementales, defendiendo que una mejor comprensión del fenómeno debe preceder cualquier intento de mejora para estas comunidades (Dovey & Kamalipour, 2020).

Breve Reseña Nacional

Retrocediendo hasta la primera mitad del siglo XX, cuando la aparición de asentamientos informales en zonas urbanas era apenas incipiente en Costa Rica, se hacía frente a la problemática desde una perspectiva higienista, posiblemente impulsada por la fuerte propagación de enfermedades de la época, fue hasta entonces, que se generó el primer antecedente de política pública en materia de vivienda, en 1904 con la “Ley de Chinchorros” (Chacón, 2016). Años más tarde se gestaron otras acciones gubernamentales como la creación de la Cooperativa Constructora de Casas Baratas en 1923 y las casas de la Cruz Roja en 1924, sin embargo, quedó en evidencia que las soluciones no concordaban con la magnitud del problema, sumado a la falta de capacidad financiera que tenía entonces el Estado, por lo que en 1954 se creó el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) que contaba con un presupuesto fijo por ley para impulsar el sector privado del país en proyectos de vivienda social (Chacón, 2016). Años más tarde, entre los 60s y 70s, la política de vivienda desarrolló grandes urbanizaciones financiadas por el Estado, y se crearon nuevas instituciones como el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) en 1979, cuya finalidad era coordinar la acción institucional, y en 1961 se promulgó la Ley No. 2760 para la erradicación de tugurios (Chacón, 2016), ley que aunque permanece en vigencia actualmente, su aplicación es poco conversada dentro de la esfera política (M. Morales, comunicación personal, 09 de agosto de 2024).

Las acciones e inacciones en vivienda social por parte del Estado, conllevan repercusiones que son visibles hasta el día de hoy (Ver “Figura 4”). En la capital de San José, existe una fragmentación geográfica histórica con relación al asentamiento de la población con recursos más bajos, respecto a los sectores más pudientes.

Es posible observar como en el Valle Central, existe una división socioeconómica en los barrios del sur, en donde se aglomeran desde inicios del siglo XX los sectores más empobrecidos y con dificultades de acceso a la vivienda, lo que dió pie a los revuelos por las condiciones insalubres que allí se concentraban, llevando a la búsqueda de soluciones por parte del Estado como la demolición e iniciativas de construcción de casas baratas (Chacón, 2016). Esta situación escaló hasta que en los años 80, se dió el crecimiento de asentamientos informales más grande de la historia (TECHO, 2014), incluyendo una de las mayores invasiones precarias en terreno urbano de Costa Rica, dirigida además por el Partido Liberación Nacional (PLN) con fines de campaña política, que dejó a la expectativa a miles de personas para la obtención de su vivienda, hasta que en 1988 se decretó el sector vivienda como emergencia nacional, con la promesa de hasta 80.000 viviendas durante la campaña de gobierno del señor don Oscar Arias, cuota que nunca llegó a cumplirse al ser demasiado ambiciosa, siendo que los proyectos construidos en este periodo consistieron básicamente en urbanizaciones, construcciones en terrenos ocupados por precaristas como el caso de los Guido en 1986, o en lotes previamente urbanizados por el INVU como el caso de “Lotes y Servicios” llevado a cabo en Alajuela (Morgan, 2001).

Además de esto, la Comisión Especial de Vivienda (CEV) creada por decreto durante la emergencia como unidad ejecutora, organizó proyectos de autoconstrucción en el conocido “Plan Oscar”, en otros precarios más pequeños alrededor de todo el país por medio del Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), por lo que para la época se identifican proyectos de ayuda mutua y de autoayuda, en terrenos estatales urbanizados y en bancos de tierra con invasiones orquestadas por el Estado, los cuales muchas veces se encontraban en tierras alejadas y sin una cobertura de servicios adecuada (Morgan, 2001).

Durante estos años, hubo incluso un impulso de un conjunto de Normas Especiales de Construcción para Vivienda Progresiva, sin embargo estas normas sólo llevaron a la construcción de espacios encogidos, sin seguir el espíritu de una solución de vivienda que evoluciona y mejora con el tiempo (Morgan, 2001).

Fue entonces cuando se creó el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) mediante la Ley No. 7052 de 1986, en la cual se reemplaza al Estado como gestor de vivienda, pasando la tarea al sector privado, de manera que el Estado se convirtió en un ente financiador para los sectores de menores ingresos mediante el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI), por medio de los subsidios que originalmente eran una forma de crédito, pero que terminaron por ser una donación: el bono familiar de vivienda (BFV) (Fundación Promotora de Vivienda [FUPROVI], 2019). A raíz de esto, a partir de los años 90, el SNFV concentra los esfuerzos de acceso a la vivienda mediante los BFV, ya sea para la adquisición de una solución de vivienda en un proyecto habitacional calificado por el BANHVI, o para la construcción de vivienda en lote propio, y más adelante de formas más diversas como: la compra de un lote, la compra de lote y casa existentes e, incluso, para hacer mejoras en casas propias, sin embargo, muchas de estas soluciones de vivienda se concentran en zonas rurales (Morgan, 2001). Cabe destacar que, las decisiones sobre dónde realizar los proyectos no las toma el Gobierno de acuerdo con la magnitud del déficit habitacional ni el crecimiento de la población en diferentes regiones del país, sino que las toman las empresas constructoras de acuerdo con la posibilidad de desarrollar proyectos más baratos y más rentables frecuentemente en áreas rurales, lo que ha significado en algunos casos una planificación a posteriori por ejemplo para resolver la infraestructura de la urbanización (Morgan, 2001).

Esto llevó a la creación del Bono Comunal (BC), que busca “mejorar las condiciones de vida de sus habitantes con el desarrollo de obras de infraestructura y servicios básicos tales como: agua potable, zonas verdes, alcantarillado, e hidrantes, entre otros” (MIVAH, 2014, citado en FUPROVI, 2019), sin embargo, este instrumento no ha logrado el éxito esperado debido a decisiones políticas como lo sucedido en el concurso de bono colectivo del 2015, donde el beneficio se utilizó principalmente en áreas verdes recreativas, que son en realidad una responsabilidad municipal, y no en solventar los problemas de acceso a servicios básicos de comunidades incomunicadas que finalmente no tienen otra fuente de inversión (M. Morales, comunicación personal, 09 de agosto de 2024).

Para dar respuesta a la necesidad de vivienda, el Estado ha entregado subsidios también a personas que son trasladadas de los asentamientos informales para ser reubicadas en proyectos de vivienda social, sin embargo, según el informe de FUPROVI del 2016, “la atención de los asentamientos en precario, a pesar de ser un tema recurrente en los diferentes gobiernos y en sus respectivos planes de gobierno, la situación real es que existe una fuerte deuda para la atención de estos asentamientos especialmente en las zonas urbanas que es donde el problema expresa una mayor complejidad” (2017). Actualmente, se estima que “la población que habita en asentamientos informales alcanza los 192.129 personas y significan un faltante de vivienda de unas 63.140 unidades habitacionales, representando aproximadamente un 37% del déficit habitacional y un 41% del déficit cualitativo” lo cual se ve expresado en los más de 500 asentamientos informales a lo largo del territorio nacional (MIVAH, 2023a). Expertos en el campo incluso sugieren que “es irreal pretender resolver la formalización y financiamiento de proyectos de interés social cuando se cuenta únicamente con el marco legal e

institucional que corresponde al sistema de bono de vivienda, diseñado para construir urbanizaciones nuevas en terrenos sin construir en la periferia de la ciudad” (Morgan, 2009). Además de esto, un aspecto que llama la atención, es la adecuación de las soluciones de vivienda brindadas para la población proveniente de asentamientos informales, ya que se ha detectado una deficiencia con los proyectos de vivienda social otorgados por el Estado en donde algunas familias beneficiarias han abandonado esta vivienda, la modifican o la expanden debido a que no se ajusta a sus necesidades, de manera que por ejemplo, terminan viviendo 6 o 7 personas en una vivienda de 42 m² originalmente diseñada para 4 personas (Chacón et al., 2021).

Sumado a esto, se identifican tendencias que vislumbran igualmente una falta de adaptación de las respuestas habitacionales para las personas beneficiarias de estos proyectos, tales como la elevación en los costos de las viviendas, la falta de inversión en el área urbana con respecto a la rural, la tendencia de repetir diseños (monotonía), uso de materiales y sistemas constructivos indiferentemente en todo el territorio nacional, la resistencia cultural hacia los condominios verticales, entre otras (Morgan, 2015). En la misma línea, el XII Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social 2023, detalla otra adecuación que realizan las familias no contemplada originalmente en el diseño en donde se identifican emprendimientos de los beneficiarios como salas de belleza, pulperías, bodegas de mercancía y espacios para poner uñas, que representan ampliaciones de la vivienda con el afán de obtener fuentes alternativas de ingreso para la familia (Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos [CFIA], 2024).

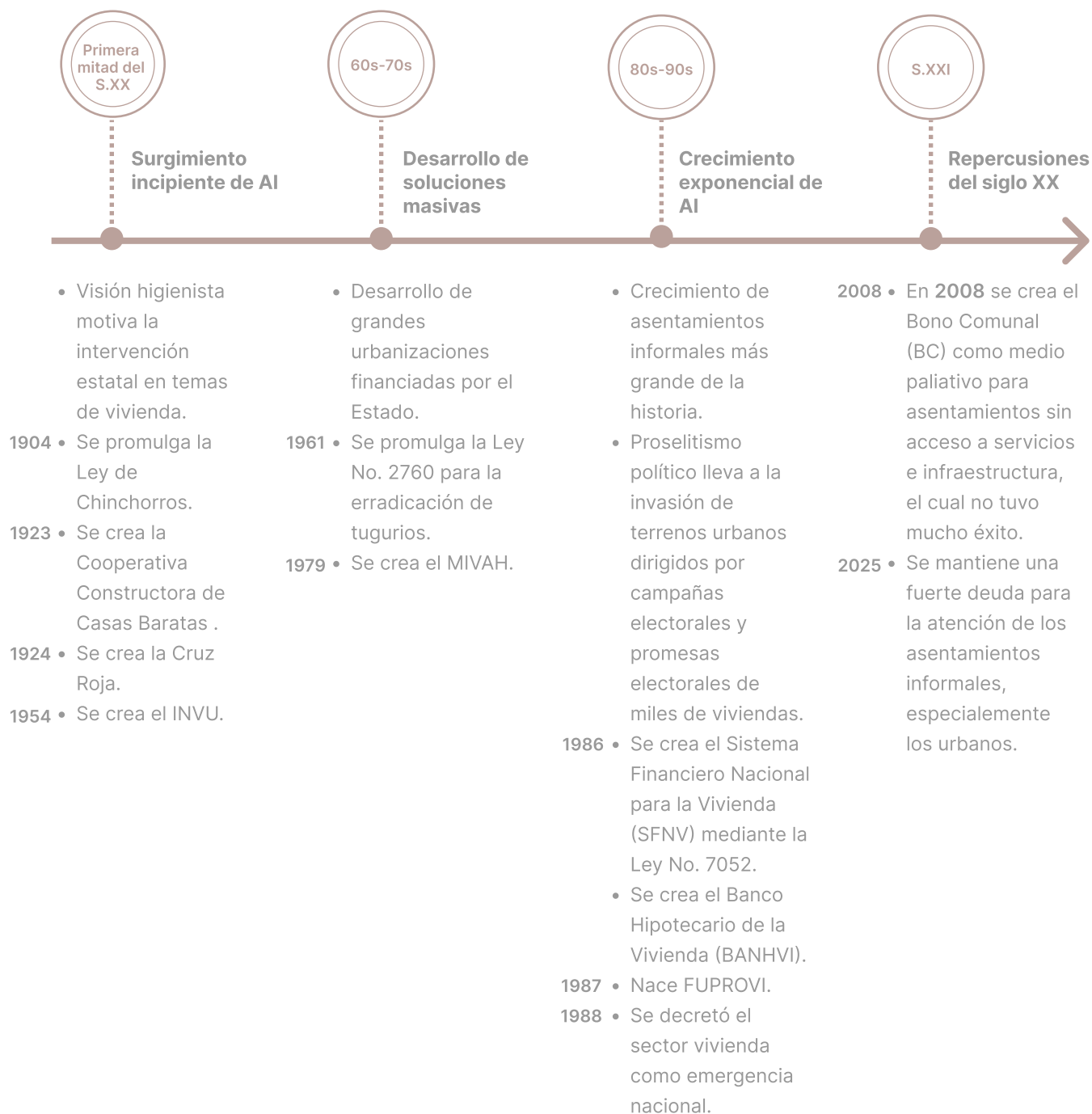
Referencias Académicas

En el panorama nacional, se demuestra una falta de comprensión de la cualidad dinámica de la vivienda en los asentamientos informales, la cual finalmente se ve reflejada en la apropiación de la vivienda social en la que se reubica a estas poblaciones. Tal como expone John F.C. Turner, la vivienda en los asentamientos informales son un proceso, o como él lo denomina “housing as a verb” o “la casa como verbo” en español. A partir de esta idea, algunos autores han incursionado en el estudio de la morfología, morfogénesis y evolución de la vivienda informal (Dovey & Kamalipor, 2020; Pojani, 2019; Bazant, 1992; Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021), y se han desarrollado diversos trabajos en diferentes partes del mundo que registran el proceso particular de sus comunidades como estudios de caso (Dovey et al., 2020; Salas et al., 1988; Hernández, 2006; Espinoza & Machecho, 2023; Fernández, 2016; Oteiza et al., 1989; Bolívar, 2011; Guzmán y Ochoa, 2007) dando visibilidad al fenómeno en países como Perú, Colombia, Ecuador, Venezuela, México y Argentina, tal como se observa en la “Tabla 2” (p.53). Los esfuerzos por estudiar y comprender los procesos de la vivienda en el sector informal son relevantes en tanto permiten adaptar los proyectos de vivienda de interés social a las necesidades, posibilidades y expectativas de las personas provenientes de asentamientos informales.

A pesar de lo anteriormente expuesto, a nivel nacional no se registran estudios acerca de la evolución de la vivienda en asentamientos informales según las fuentes consultadas: Repositorio UCR, Repositorio TEC, Google Académico, Redalyc, ResearchGate, Digitalia, EBSCO Host, Dialnet, Scielo. De manera que, la presente investigación busca ser un insumo para la comprensión de la vivienda y las adaptaciones micro-espaciales producidas en asentamientos informales

Figura 4

Línea del tiempo sobre los Asentamientos Informales en Costa Rica.



Nota. Elaboración propia, considerando eventos destacados a partir del siglo XX.

(Dovey & Kamalipour, 2020), que permita el planteamiento de soluciones de viviendas mejor adaptadas a las necesidades, posibilidades y expectativas espacio-temporales de las familias. La metodología base se inspira en los trabajos de Dovey y Kamalipour (2020), mediante la definición de categorías y la diagramación de tipos, estrategia recurrente en estudios sociales para la sistematización de un fenómeno (López, 1996; Stapley, et al., 2022), la cual ha sido implementada y adaptada en dos investigaciones de referencia llevadas a cabo con casos de estudio de la provincia de Cartago: Asentamientos informales de Cartago, Costa Rica : análisis cualitativo espacio-temporal (Murillo y Ramírez, 2020) y Metodología de análisis: asentamientos informales, sistemas complejos adaptativos (Ramírez, 2021), en donde se categorizan morfológicamente los asentamientos informales, con base en el análisis de su morfogénesis y proceso evolutivo.

Adicionalmente, otras fuentes de referencia para esta investigación son el trabajo de la arquitecta Teolinda Bolívar, quien realiza un estudio sobre la densidad de los asentamientos informales con base en las formas y grados de ocupación horizontal-vertical y los tipos de apropiación en los barrios caraqueños, y establece una tipología que permite clasificar el medio ambiente construido informal (Bolívar, 2011). Además, se destaca el trabajo de Jan Bazant (1985) quien profundiza en el proceso de autoconstrucción en el contexto mexicano desarrollado en su libro: "Autoconstrucción de vivienda popular", el cual aunado al trabajo de Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohábitat XXI sobre el "Ciclo de la Vivienda Autoconstruida" (2021) puede lograr una reconstrucción temporal, social y espacial de este proceso urbano que es frecuentemente invisibilizado. Otra fuente de inspiración es el trabajo de la UCR denominado: "Nuestras vidas en Carpio. Aportes para una historia popular",

Aportes para una historia popular", donde se realiza una reconstrucción histórica a través de segmentos de relatos de sus habitantes (Sandoval et al., 2019) y finalmente, se rescatan las ideas de Dreifuss et al. en La piel de la memoria: La arquitectura autoconstruida como relato (2018) en busca de aprendizajes en la ciudad informal a partir del estudio de las necesidades e historia de sus habitantes.

1.5 MARCO TEÓRICO

En este apartado se abordan tres contenidos principales, los cuales se dividen en la sección A, B y C. El primero se enfoca en la definición de los asentamientos informales (AI), la exploración de las condiciones de emplazamiento de estas comunidades y su proceso evolutivo como fenómeno urbano, así como las causas que motivan su surgimiento. En la segunda sección se expone la cualidad dinámica de la vivienda popular, en relación a la producción social de la vivienda (PSV) expuesta por Ortíz (2012), y a la vivienda como un verbo más que como un sustantivo tal como la describen Turner & Fichter (1972), además, se identifica el rol de la vivienda como unidad básica en la formación de los asentamientos informales, y el vínculo estrecho que existe entre la transformación de la vivienda y el ciclo de vida de sus habitantes. Finalmente, la última sección se enfoca en el tema de la vivienda de interés social (VIS) para la atención de asentamientos informales, así como otras estrategias de acción que se han desarrollado para hacer frente al problema, sumado a esto, se realiza una contextualización de las estrategias de acción sobre vivienda social en Costa Rica, ilustradas mediante cuatro casos representativos de vivienda social, dos de estos referentes en 'vivienda progresiva' y otros dos relacionados a las soluciones de vivienda brindadas a nivel nacional, la 'vivienda autogestionada' y la 'vivienda mínima'.

1.5.1. El Qué, Dónde, Cómo y Por Qué de los Asentamientos Informales

EL QUÉ | Definición de los Asentamientos Informales

Históricamente, los asentamientos informales han logrado su identidad a través de lo que no son o lo que carecen en comparación con lo formal, siendo definidos en términos negativos por la ausencia de legalidad, insuficiencia en términos de espacio e infraestructura, falta de materiales permanentes, etc (Napier & Kellet, 1995). Desde el siglo XIX, estas comunidades se han relacionado con lugares en donde existen viviendas de mala calidad, actividades marginales como el crimen, el abuso de drogas y la prostitución, en donde las condiciones de vida son insalubres, por lo que el final del siglo XIX y principios del siglo XX, se caracterizó por la existencia de programas para la erradicación de los asentamientos informales, concepto que quedó obsoleto en algunos círculos legales debido a la ineficacia de esta estrategia de acción; a raíz de esto, surge una reconceptualización de estos asentamientos socialmente estigmatizados reconociéndolos como 'barrios' y como 'comunidades', hasta que actualmente, se comprenden como un fenómeno urbano global que ofrece una alternativa para las personas a quienes se les dificulta acceder al mercado formal de vivienda en zonas urbanas (AECID, 2023). A pesar de estas experiencias, la realidad es que la definición del fenómeno sigue siendo un trabajo en proceso, con diferentes progresos según la región y el marco legal. La Organización de las Naciones Unidas, por su lado, los define como:

(...) áreas residenciales en las cuales 1) los habitantes no ostentan derecho de tenencia sobre las tierras o viviendas en las que habitan, bajo las modalidades que van desde la ocupación ilegal de una vivienda hasta el alquiler informal; 2) los barrios suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana. y 3) las viviendas podrían no cumplir con las regulaciones edilicias y de planificación y suelen estar ubicadas geográfica y ambientalmente en áreas peligrosas. Además, los asentamientos informales pueden ser una manera de especulación inmobiliaria a todos los niveles de ingresos de los residentes, tanto ricos como pobres. Los barrios marginales son los asentamientos informales más necesitados y excluidos, y se caracterizan por la pobreza y las grandes aglomeraciones de viviendas en mal estado, ubicadas, por lo general, en las tierras más peligrosas. Además de la inestabilidad del derecho de tenencia, los habitantes de los barrios no disponen de infraestructura y servicios básicos, el espacio público y las áreas verdes, y están expuestos de manera constante al desalojo, las enfermedades y la violencia. (Gutierrez, et al., 2016)

A nivel nacional, la conceptualización toma una postura híbrida en tanto se entiende el fenómeno como “asentamientos que se formaron producto de las llamadas ‘tomas de tierra’, organizadas o no, los cuales, unos más que otros, con el tiempo ven mejoradas ciertas condiciones, como la infraestructura de las viviendas y el acceso a servicios” (INEC, 2011), dando valor al proceso de mejoramiento gradual que sufren estas comunidades a la vez que se resalta su condición de informalidad. Sin embargo, sobre esta definición, FUPROVI expresa que es poco específica e insuficiente, ya que no logra definir el concepto de lo “informal”, por ejemplo algunas

comunidades catalogadas como asentamientos informales ya han sido intervenidas y cuentan con condiciones formales y adecuadas, a pesar de haber sido producto de tomas de tierra o invasiones; o bien, en comunidades como Los Guido hay familias a las que se les ha entregado bono y han construido en sitio sin tener aún condición de propietario, formando una combinación entre lo formal, lo precario y lo tugurizado en una misma zona (2019). En consecuencia, en años más recientes, el MIVAH separa los términos ‘asentamientos informales’ para referirse a “edificaciones e infraestructura urbana y/o rural, que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados por personas que carecen de tenencia legal del suelo y los inmuebles.” (2024b), de los ‘asentamientos irregulares’, que define como “edificaciones e infraestructura urbana y/o rural que, teniendo sus ocupantes la tenencia legal de la tierra, se han desarrollado sin observar las normas de fraccionamiento, urbanización y construcción” (MIVAH, 2024b), y adicionalmente define los asentamientos informales consolidados como “edificaciones e infraestructura urbana y/o rural por lo general inadecuadas ubicadas en un terreno público o privado ocupado sin tenencia legal, con fines habitacionales y de subsistencia, por un conglomerado socioterritorial de mínimo diez núcleos familiares; ocupado en forma pública e ininterrumpida por un plazo mínimo de 1 año” (MIVAH, 2024b).

Los términos anteriormente expuestos buscan aclarar la situación de tenencia respecto al cumplimiento de las regulaciones edilicias y de planificación, así como su grado de consolidación mediante el establecimiento de un plazo de tiempo y cantidad de núcleos familiares mínimos pertenecientes a la comunidad, sin embargo, la situación de vulnerabilidad social de las personas residentes, así como la cualidad espontánea y dinámica de la autogestión del hábitat y la vivienda son aún aspectos ausentes en la definición del fenómeno.

En esta línea, una organización que revaloriza las definiciones institucionales es TECHO, que prefiere referirse a estas comunidades como ‘asentamientos en condición de pobreza’, con la pretensión de rescatar el aspecto justamente de pobreza e injusticia que viven estas personas, tomando en consideración la insatisfacción de necesidades básicas (TECHO, 2014), lo cual se ve reflejado en el enfoque de acción de esta organización el cual se diversifica en programas de aprendizaje, acceso al agua, desarrollo de infraestructura comunitaria, entre otros, además de las soluciones de vivienda transitoria.

Se debe valorar, que un cambio en la definición del problema puede interferir en el enfoque y en el planteamiento de las estrategias de acción, así por ejemplo, la Coalición Internacional para el Hábitat (HIC) determinan un concepto más amplio enfocado en el modo de producción, el cual contempla a los asentamientos informales sin describir necesariamente sus carencias, que suele ser el enfoque habitual, el concepto de la ‘Producción Social del Hábitat’ (PSH) comprende “todos aquellos procesos generadores de espacios habitables, componentes urbanos y viviendas que se realizan bajo el control de autoproductores y otros agentes sociales que operan sin fines de lucro” (Ortiz, 2012), esta definición comprende tanto a “las propias familias actuando individualmente, en grupos organizados informales, en empresas sociales como las cooperativas y asociaciones de vivienda, o en las ONG, los gremios profesionales e incluso las instituciones de beneficencia que atienden emergencias y grupos vulnerables” (Ortiz, 2012), de manera que este concepto hace referencia a un modo de producción, sin necesariamente resolver la definición de las comunidades como un fenómeno aparte. La comprensión y validación de los procesos urbanos generados en estas comunidades es clave, ya que a pesar de que regularmente se entienden como caóticos, los asentamientos informales son una

forma de diseño y planificación urbana que encarnan un conjunto complejo de lógicas poco comprendidas, y para poder mejorar las condición de pobreza en la que muchas personas se ven forzadas a vivir, es necesario comprender con mayor profundidad los procesos a través de los cuales son producidos (Dovey et al., 2020).

EL DÓNDE | Condiciones de Emplazamiento de los Asentamientos Informales

A lo largo de la historia de la producción de los barrios urbanos, particularmente en Caracas, la problemática de los terrenos ha sido un elemento utilizado por funcionarios del Estado como justificativo para recomendar el desalojo de los habitantes. Esto conlleva a que la gente pierda la inversión realizada a lo largo de su vida, pues algunas veces los terrenos desalojados se reutilizan para sectores solventes de la sociedad. (Bolívar, 2011)

La condición de riesgo en muchos de los emplazamientos de asentamientos informales, es bien conocida y compartida a lo largo de Latinoamérica, sin embargo, su estudio suele concentrarse en la posibilidad de reubicación y poco en estudiar la posibilidad de controlar el peligro con intervenciones técnicas (Bolívar, 2011). Esto se ve dificultado debido a que la informalidad, suele ocupar tierras sin condiciones para ser usadas para fines residenciales, debido a las restricciones de acceso a la tierra legal, por lo que se terminan ocupando áreas inundables, inestables, sin infraestructura, en cercanía a basurales, entre otros (Clichevsky, 2009). Lo anterior afecta en varios sentidos la seguridad de los habitantes, tanto por su integridad física que se ve comprometida, como su seguridad de tenencia. Se estima que en Costa Rica la legalización del 80 % de los asentamientos en precario se ha visto impedida debido a que estos se

ubicar en áreas de alto riesgo o en terrenos para proyectos de interés público (INVU, 2014). Otro factor de emplazamiento es la procedencia del terreno ocupado, sea este público, privado o mixto; en el territorio nacional se registra que un 74% se asienta en terrenos estatales, 18% en terrenos privados y 8% en terrenos mixtos (INVU, 2014).

Con el fin de comprender mejor las condiciones de emplazamiento de los asentamientos informales, Murillo y Ramírez se abocan a la categorización de los tipos de emplazamiento en la provincia de Cartago, Costa Rica, provincia donde se ubica la comunidad de Vida Nueva, referencia en la presente investigación. Sus criterios son una adaptación del trabajo realizado por Dovey y King en “Forms of Informality: Morphology and Visibility of Informal Settlements”, en donde se establecen ocho tipos de emplazamiento: Districts [Distritos], Waterfronts [Frente al agua], Escarpments [Escarpas], Easements [Zona de amortiguamiento], Sidewalks [Aceras], Adherences [Adherencias], Backstages [Entre bastidores] y Enclosures [Recintos] (2011). En este trabajo, se encuentra que la mayoría de asentamientos en Cartago buscan articularse con vecindarios existentes en las zonas suburbanas, ya que sirven de conexión a usos, servicios y equipamientos que brinda la ciudad formal, además, se detalla que los asentamientos propensos a las amenazas naturales por estar ubicados en escarpas o frente a cuerpos de agua, representan un 35% y 40% respectivamente, siendo que un 86% cumple con ambos criterios simultáneamente (Murillo y Ramírez, 2020). Estas son observaciones que se pueden realizar mediante el estudio de imágenes satelitales en contraste con la ubicación de los asentamientos informales, lo cual puede verificarse gracias a herramienta desarrollada por el MIVAH, en donde se actualizan los polígonos y ubicación exacta de los AI registrados (2022).

Por último, se considera que a pesar de que este estudio se centra en los asentamientos informales urbanos, este fenómeno no es propio únicamente de las ciudades consolidadas. La organización TECHO - Costa Rica describe además de los asentamientos urbanos, tres tipos de asentamientos que se encuentran en el país: rural, costero y fronterizo; es importante reconocer este aspecto ya que más de la mitad de los asentamientos, 51.74% del total, están ubicados fuera de las montañas de la GAM (MIVAH, 2024a). De forma más detallada, en el Catálogo de Asentamientos Informales del MIVAH, se define que la Región Central concentra la mayor concentración de asentamientos informales en el país, con 310 AI registrados, lo cual representa un 53.8% de los 576 totales, seguido de la Región Pacífico Central con 74 AI, la Región Chorotega con 62 AI, la Región Huetar Atlántico con 58 AI, la Región Huetar Norte con 41 AI y la Región Brunca con 31 AI (MIVAH, 2024a).

EL CÓMO | Procesos de Consolidación de los Asentamientos Informales

Para comprender cómo se establecen los asentamientos informales en las ciudades, es importante familiarizarse con el concepto de morfogénesis. Según Kamalipour, al entender los asentamientos informales como un proceso, se identifica que estos generalmente emergen y se consolidan a través de procesos de morfogénesis, incorporando adaptaciones incrementales y códigos informales (2024). Para desglosar un poco esta definición, se entiende por códigos informales a aquellos estipulados orgánicamente sobre los derechos de espacio, de vía, y de ventilación e iluminación natural (Dovey & Kamalipour, 2020), necesarios durante las adaptaciones incrementales de la viviendas, que conllevan procesos de adición, reemplazo, extensión, división y relleno, acciones mediante las cuales los habitantes en asentamientos informales

modifican los elementos espaciales según lo que ha funcionado y lo que no, aprendido a través del mismo proceso de adaptación incremental a lo largo del tiempo (Kamalipour, 2024).

Los procesos descritos por estos autores permiten identificar los códigos y procedimientos de crecimiento y consolidación espacial de los asentamientos informales, sin embargo, cabe cuestionarse cómo los habitantes llegan al lugar en primera instancia. Según Clichevsky, existen diversos tipos de informalidad urbana, entre los que se pueden encontrar los que ella denomina: ocupaciones de suelo directo (toma de suelos sin ocupación urbana anterior), ocupación de tierra pública o privada (villa, favela, callampa, barriada, precarios, etc), loteos clandestinos o piratas (vendidos cuando aún les faltaba alguna de las condiciones que indica la legislación vigente), además de ocupaciones de inmuebles, entre otros (2011).

En conformidad con un estudio sobre la inmigración nicaragüense en asentamientos informales, se determina que la formación de AI en el país es en parte producto de ocupaciones organizadas de terrenos baldíos del tejido urbano, en su mayoría de propiedad estatal, cuyas condiciones físicas mejoran con la posterior construcción de redes de infraestructura básica y viviendas de interés social (FLACSO, 2004, citado en Steiner, 2014). Morgan por su parte, describe cómo algunas de estas tomas de tierra fueron orquestadas por campañas políticas como en el caso de “Los Guido” en Desamparados, emblemático debido a que fue una las más grandes invasiones masivas resultado de las promesas políticas del Partido Liberación Nacional (PLN) a finales de los años ochenta, que culminó con el establecimiento de un asentamiento precario de más de 3.000 familias (2001). Algunos otros asentamientos, se han establecido mediante la venta ilegal de terrenos, en donde incluso, en procesos en los que se gestiona una reubicación de la población

de un asentamiento informal, la casa del precario vuelve a ser ocupada por nuevos inquilinos ya sea por venta, cesión, alquiler, etc (FUPROVI, 2019), reforzando lo que argumenta el Ingeniero Carol Prado, uno de los principales desarrolladores de vivienda de interés social en el país: “los precarios son seres vivos, nacen, crecen, se reproducen, pero nunca desaparecen” (citado en FUPROVI, 2019).

Para describir estos procesos de crecimiento y consolidación de los asentamientos informales, autores como Park et al. definen que de manera general, estas comunidades suelen pasar por tres etapas principales: la Infancia, la Consolidación y la Madurez, en cuya última etapa se puede notar ya una predominancia del área construida en el terreno invadido, se establecen usos mixtos y se evidencia una mejora significativa en los materiales constructivos (Ramírez, 2021), siendo que diferentes etapas pueden coexistir en una misma comunidad según concluye Ramírez en su trabajo. Adicionalmente, hay algunas dinámicas que pueden interferir en estos procesos como los proyectos de atención de las comunidades justamente, que conllevan desalojos, reubicaciones y reasentamientos que interfieren en el ciclo de consolidación de la comunidad. Esta es sin duda una dinámica que aún requiere de más estudios para lograr unificar la comprensión del complejo proceso de la producción social del hábitat en asentamientos informales.

EL POR QUÉ | Causas del Establecimiento de Asentamientos Informales

Según la Organización de las Naciones Unidas (ONU), los principales factores que impulsan el crecimiento de los barrios marginales en los países en desarrollo incluyen la rápida urbanización, la planificación ineficaz, la falta de opciones de vivienda asequible para los hogares de bajos ingresos y la pobreza (Khor et al., 2022). Estas causas pueden obedecer a numerosos factores como altos flujos

migratorios urbano-rural sumado a la presencia de poblaciones desplazadas por las olas de violencia, el cambio climático y otros riesgos ambientales, la falta de planeación urbana, la escasa inversión en infraestructura pública y la poca producción de vivienda social, la desvinculación entre poder adquisitivo, acceso a créditos y precios del mercado formal de vivienda y una gobernanza deficiente del territorio; circunstancias que son solo algunas de las razones por las cuales los asentamientos informales se desarrollan como una opción viable para millones de familias (Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo [AECID], 2023); a lo anterior se le puede sumar el desempleo, los bajos ingresos, el problema del mercado de suelo, la agudización de la desigualdad, el estancamiento económico de América Latina, así como la falta de políticas de Estado para sus tierras, siendo que “la existencia del mercado ilegal de tierra para la población de menores ingresos se relaciona con las restricciones de acceso a la tierra legal, tanto en términos de producción como de comercialización de la misma” (Clichevsky, 2009). Esta situación ha terminado por dividir a los ciudadanos entre aquellos que viven en la ciudad formal con un acceso adecuado a vivienda y servicios de calidad, y aquellos que viven en densas áreas informales sin un acceso adecuado a esos servicios (Magalhães et al., 2016).

En Costa Rica, para la década de los años ochenta, fenómenos como la migración del campo a la ciudad, así como el agotamiento de los terrenos de bajo costo, hacen que se vuelva cada vez más difícil el desarrollo de soluciones habitacionales por parte del Estado para los sectores más necesitados de la población, situación que promueve la organización de grupos que luchan por satisfacer la necesidad de vivienda y de servicios básicos (MIVAH, 2014). Para dar solución a esta problemática, el Estado costarricense desde la creación del Sistema Financiero Nacional para la

Vivienda (SNFV) ha realizado una significativa inversión social que no ha logrado resolver las necesidades residenciales de las familias que viven en asentamientos informales (MIVAH, 2014). Por otro lado, a pesar de que en el imaginario colectivo se ha tendido a culpabilizar a la migración extranjera, especialmente nicaragüense, del crecimiento de los asentamientos informales en el país (Clichevsky, 2009), la realidad es que al analizar los números derivados del Censo 2011 realizado por el INEC, se visualiza que la proporción de inmigrantes respecto nacionales que residen en estas comunidades es de apenas un 17,2% (del 9% de migrantes totales que residen en el país), lo que implica que el 82,8% de la población en AI es costarricense (Steiner, 2014). De manera que el foco debe voltear su mirada nuevamente hacia la imposibilidad de acceder por la vía formal al suelo y la vivienda para la población de bajos recursos, (sea nacional urbana, rural o migrante), y la escasez en el mercado de una oferta asequible para esta población, como causantes de la aparición de alternativas como la vía informal, donde se encuentra la autoproducción como una forma creativa y natural a la necesidad de cobijo y al margen de la arquitectura de autor o de la construcción oficial” (Salas, 1991, citado en Echeverría, 2022) (ver “Figura 5”).

Figura 5

Síntesis sobre el desarrollo de asentamientos informales.



Nota. Elaboración propia, 2025.

1.5.2. Las Viviendas en Asentamientos Informales

La Vivienda como Proceso

Entender la vivienda como proceso “responde a la práctica social, a la forma en que la mayor parte de la gente produce su vivienda, de acuerdo con la dinámica de sus recursos, posibilidades, necesidades y sueños” (Ortiz, 2012). HIC-AL defiende que una vivienda concebida como proceso permite atender a más familias, lograr una producción masiva de soluciones, atender a los sectores de bajo ingreso, orientar mejor los subsidios y bajar su monto, y adaptarse mejor a la realidad económica y a la dinámica familiar, atendiendo su necesidad de seguir invirtiendo en la consolidación de la vivienda (Ortiz, 2012). Esta idea de la vivienda como verbo y no como sustantivo, proviene del arquitecto inglés John F.C. Turner, quien en su libro “Freedom to Build” reflexiona sobre el papel de la vivienda informal y lo que logra hacer para las personas de bajos ingresos, más allá de cómo luce, alegando que es necesario conocer los ingresos reales del hogar, las expectativas de las personas y sus alternativas, antes de juzgar si su vivienda le hace más daño que bien (Turner & Fichter, 1972).

Por su parte, la organización TECHO junto con Hábitat para la Humanidad Argentina y Prohábitat XXI, realizó un estudio sobre el proceso de autoconstrucción de las viviendas en asentamientos informales, indagando sobre las motivaciones, aspiraciones y mecanismos de toma de decisiones de las familias que habitan en estas comunidades. A partir de esta experiencia se afirma que la construcción, ampliación y mejora de cada vivienda es un proceso que se desarrolla a lo largo del tiempo, en el que es común el cambio funcional de los espacios a medida que crece la vivienda, se realizan demoliciones y readecuaciones según las necesidades derivadas del crecimiento de la familia o en busca de resolver una necesidad funcional (Hábitat

para la Humanidad Argentina et al., 2021). Adicionalmente, el estudio detalla que las viviendas se construyen sin un plan previo, sino que los módulos se suman, adecuan o demuelen según la capacidad económica y/o necesidad del momento, y en donde son la familia y vecinos la principal mano de obra, lo cual es el principal modo en el que los hogares logran reducir los costos y avanzar en la materialización de su vivienda que de otra manera les resultaría imposible (Hábitat para la Humanidad Argentina et al, 2021).

Al realizar una visita a estas comunidades, se puede notar a simple vista los altos niveles de adaptaciones incrementales de los edificios (adiciones de nuevos cuartos, terrazas en los techos, balcones, escaleras añadidas, etc) construidas por los propios dueños de las viviendas, formando un barrio en continua transformación (Dovey & Kamalipour, 2020). Aunque cada adaptación en la vivienda es una forma de mejora, la inexistencia de límites y regulaciones puede hacer que estas adaptaciones escalen hacia condiciones precarias, aunque este es solo uno de los posibles resultados (Dovey, 2019, citado en Dovey & Kamalipour, 2020). Además de esto, cabe rescatar que en los asentamientos informales, las viviendas son regularmente vulnerables a riesgos naturales como deslizamientos, inundaciones, terremotos e incendios (Quesada, 2022), debido a su ubicación en terrenos peligrosos con fuertes pendientes y en cercanía con fuentes de agua como ríos y quebradas, a su vez, la construcción en materiales combustibles como la madera, así como la conexión informal al sistema eléctrico, comunes en asentamientos informales, son causantes de devastadores incendios que consumen casas enteras (Flores et al., 2021). Bajo este panorama, la intervención de las estructuras en asentamientos informales en algunos casos se vuelve vital para resguardar la vida humana, tanto mediante la formalización de la red eléctrica, el reforzamiento de las estructuras, como en la aceleración en el

proceso de mejoramiento de las viviendas.

A pesar de esto, existen casos de comunidades que se han logrado consolidar con el tiempo, las viviendas han seguido por su parte un proceso de transformación y consolidación física, y han logrado pasar de una vivienda precaria o rancho a una vivienda en buenas condiciones, que incluso llega a ser constructivamente comparable con una vivienda del sector formal (Oteiza et al., 1989). Según múltiples autores, la cualidad adaptativa del espacio y la estructura, en donde las viviendas pueden extenderse horizontalmente y verticalmente según el espacio disponible (Nguluma 2003, citado en Pojani, 2019), y adecuarse a las necesidades y comportamientos cambiantes de las familias, es posiblemente la ventaja arquitectónica más importantes de los asentamientos informales (Bernstein-Jacques, 2002; De la Hoz 2013; Dovey & King 2012b, citado en Pojani, 2019).

La Vivienda como Unidad Básica

Los asentamientos informales surgen a partir de la colocación de casas, que se transforman en el tiempo hasta llegar a conformar barrios, relativamente integrados con la ciudad y con un considerable nivel de desarrollo (Saez et al., 2010). Tal como relata Teolinda Bolívar sobre los barrios caraqueños, el rancherío es lo primero que se ve en un asentamiento si no hay desalojo, y con el paso del tiempo se ve aparecer un barrio; los hacedores de ciudad van tallando el terreno, conocido como banqueo, y cada familia construye una unidad, cuya suma da lugar al barrio que es finalmente bautizado por los pioneros de las ocupaciones (Bolívar, 2011). Así, las casas pioneras, más allá de ser un techo para sus ocupantes, son una estrategia para crear ciudad, esto se ve reflejado en los usos mixtos que aportan al tejido urbano como talleres y tiendas domésticas, en la dinámica de funciones que cambian

según sus necesidades, con la manera en que crecen y densifican el barrio, en su mutación tipológica de vivienda unifamiliar a colectiva, etc., la vivienda informal crece al tiempo que crece el barrio y ambos se transforman mutuamente en una simbiosis que confiere dinamismo y capacidad evolutiva al tejido urbano (Saez, et al., 2010).

Uno de los contrastes que tienen los asentamientos informales respecto a la ciudad formal, es la escala con la que crecen, las viviendas informales tienen un proceso constructivo que conlleva incrementos de una escala significativamente menor a una vivienda formal, y un número de adaptaciones mucho mayor, las llamadas adaptaciones incrementales definidas por Dovey y Kamalipour, continúan incluso después de procesos de formalización y mejoramiento de barrios, por lo que se debe abandonar la idea de estructuras permanentes para estas poblaciones (2020). Como se ha establecido, la ciudad informal se forma a través la unidad básica de la vivienda, esta brinda cualidades urbanas como la densificación mediante el crecimiento progresivo de la vivienda, la definición de la calle mediante la relación vivienda-calle, cambios tipológicos de vivienda unifamiliar a colectiva, instalación de infraestructura urbana, de transporte o comunicación en base a la consolidación de la vivienda, y la incorporación a las preexistencias geográficas, ambientales o sociales como factor constitutivo del tejido de ciudad gracias a la pequeña escala de la vivienda; no obstante, la ciudad informal encuentra una limitación en la incapacidad para crear grandes equipamientos o áreas verdes (Saez et al., 2010), en la mayoría de los casos. En el urbanismo táctico propuesto por Mario Jauregui, la buena ciudad debe cumplir con una articulación entre el espacio público y lo habitacional para favorecer así la convivencialidad:

La buena ciudad tiene que ver con la mezcla sociocultural y de funciones. Diferentes sectores sociales, diferentes configuraciones espaciales, variedad tipológica e interacciones, usos mixtos, permeabilidad público-privado, balanceada densidad, adecuada cantidad y calidad de equipamientos y servicios públicos, eficiente sistema de transporte público, elaborada relación entre masa verde y masa construida, disponibilidad de parques, plazas, espacios residuales urbanísticamente tratados; facilitación y estímulo para los movimientos peatonales y con un, esto sí, homogéneo nivel de distribución de “equipamientos de prestigio” por toda la superficie del conglomerado urbano. ¿Tarea difícil? obviamente, pero sin esto no se tienen lugares deseables de ser vividos. (Jauregui, 2017)

Es importante destacar el hecho de que la vivienda debe necesariamente integrarse a las dinámicas de barrio y de ciudad, a la accesibilidad, a la red de transporte y a los servicios, así como que se fortalezcan las relaciones sociales de los miembros de la vivienda y los del entorno, lo cual requiere de una visión interdisciplinar (Echeverría, 2022). La vivienda popular no puede ser vista como un componente aislado, sino que se debe profundizar en su análisis y comprensión, que se extiende hasta la vida barrial y su articulación con la ciudad formal.

La Vivienda desde su Gente

En los asentamientos informales, las decisiones sobre la vivienda están íntimamente relacionadas con la dinámica familiar, la vivienda más que un lugar donde vivir, representa una fuente de seguridad, bienestar, movilidad social, posibilidad de mejora en su calidad de vida y de salir de la pobreza y las condiciones de vulnerabilidad que permean estos contextos urbanos (Astudillo & García,

2021). Sumado a esto, algunos estudios han demostrado que las viviendas se transforman en concordancia con la etapa del ciclo de vida familiar, reflejado en el número de ocupantes, trabajos, roles y funciones en un determinado momento (Astudillo & García, 2021; Bazant, 1992; Hábitat para la Humanidad Argentina et al, 2021). Se ha observado que conforme más tiempo tiene la familia de estar asentada en su lote, más numerosa es, dinámica por la que se llegan a asentar en un mismo espacio, lote o barrio a segundas y terceras generaciones, lo que a su vez se traduce en mejoras y ampliaciones de las viviendas (Bazant, 1985).

En las primeras etapas de la construcción de la vivienda en asentamientos informales, suele haber un alto grado de hacinamiento, al no contar con suficiente espacio para todos los miembros del hogar, principalmente en familias con niños pequeños, donde es más factible dormir en un solo espacio; en una comunidad en Bogotá, una de las vecinas relata sobre el espacio donde solían dormir: “Aquí es donde prácticamente todos nosotros dormíamos, lo único que estaba separado eran las camas. Recuerdo que yo dormía en la cama con mi padre, mi madre y otra hermana. Y mis hermanas dormían en la otra cama y eso era todo.” (Astudillo & García, 2021). En estas etapas iniciales las viviendas no disponen de agua corriente, electricidad ni mucho menos drenaje, y las familias empiezan construyendo un solo cuarto en el que desarrollan todas sus actividades, con estructuras muy frágiles elaboradas con materiales de desecho, mayormente autoconstruidas, donde incluso una familia puede llegar a levantar su vivienda o parte de ella en tan solo dos días (Bazant, 1992). En el contexto de la informalidad, puede llegar a tomar un largo tiempo, posiblemente años, para que las familias tengan los recursos necesarios para invertir en su vivienda, por lo que la flexibilidad y la progresividad de la vivienda autoconstruida son factores clave de los que se toma ventaja y vuelven tangible

estrategias para resolver las necesidades y expectativas de las familias mediante un esfuerzo constante de movilizar recursos y acomodar las dinámicas de la vida familiar en un proyecto residencial progresivo (Astudillo & García, 2021).

La vivienda va más allá de la unidad, ya que estos barrios esconden una densa red de relaciones entre familias y vecindades, en donde viviendas de distintas manzanas se enlazan entre sí, muchas veces por un sistema de personas unidas por lazos de parentesco que viven en la misma comunidad (Fernández et al., 2023). Estos vínculos sociales proveen una red de ayuda mutua entre vecinos, parientes y la familia extendida que permiten satisfacer necesidades de todo tipo como la construcción de la vivienda y labores del hogar (Astudillo & García, 2021).

Por otro lado, según un estudio en Argentina, los roles en estas comunidades suelen regirse por una división de género tradicional, en donde los hombres son los proveedores y encargados de la construcción de la vivienda, y las mujeres lideran las tareas del hogar como el aseo y el cuidado de los niños (Ossul-Vermehren, 2021). Para estos hogares, en general los miembros de la familia suelen poseer escasa educación formal, por lo que se dedican a trabajos de baja paga como en el sector de la construcción y de limpieza, manteniéndolos con un ingreso bajo y/o laborando en el sector informal (Astudillo & García, 2021), lo que muchas veces les impide mantener un proceso de mejoramiento económico, ocasionando que permanezcan estancados en su situación (Bazant, 1985). Adicionalmente, las condiciones de tensión generadas en el hogar, llevan a situaciones de violencia doméstica, y no es extraño encontrar numerosos hogares encabezados por solo una mujer, lo cual las pone en una situación de vulnerabilidad socioeconómica mayor (Ossul-Vermehren, 2021). En el caso de los asentamientos informales en Costa Rica, se identifica que un 32% de los hogares poseen una jefatura femenina, siendo además que un 73,5% de

las mujeres que habitan en AI son madres, y que de estas un 17,1% son madres solteras (INEC, 2011), las repercusiones sobre la condición de estas familias debe ser explorada más ampliamente por parte de las instituciones.

Bajo este panorama, no se pretende realizar una apología de la vivienda en asentamientos informales, en la que encontramos los grados más intensos de pobreza en la que se encuentran muchas familias que conforman las ciudades (Ontiveros, 2015, pp. 517-534). Después de haber indagado superficialmente en la realidad que se vive en estos hogares “debe recordarse que el fondo del problema de la vivienda no es de naturaleza técnica o física, sino estructural social y económica” (Bazant, 1992), por lo que al pretender mejorar su situación o incluso proponer soluciones de vivienda social, es fundamental considerar la evolución socioeconómica de las familias y su reflejo en las respuestas habitacionales, para realmente lograr acoplar las propuestas con las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias (ver “Figura 6”).

Figura 6

Síntesis sobre la vivienda en asentamientos informales.



- La vivienda en AI es un proceso, se construye paulativamente según las posibilidades de inversión de las familias.
- Por esto es importante conocer el ingreso real de las familias, sus expectativas y las alternativas que tienen.
- La viviendas crecen mediante adaptaciones incrementales: extensiones, adiciones, reemplazos, divisiones y conexiones.
- La ubicación en terrenos peligrosos y el uso de materiales temporales combustibles, ponen en riesgo los hogares y su proceso de consolidación.

Necesidad

= ingresos,
motivaciones,
ciclo familiar

Posibilidad

= alternativas,
mecanismos
de decisión

Expectativa

= aspiraciones,
percepción



- La suma de viviendas con el tiempo da lugar a un barrio.
- Las viviendas y la estructura urbana se forman simultáneamente.
- La vivienda sobrepasa la unidad, extendiendo su relación con el barrio y la ciudad.



- Las transformaciones de la vivienda se relacionan íntimamente con la dinámica familiar.
- La vivienda inicial es un monoespacio sin acceso a servicios básicos, que evoluciona con el tiempo según la condición socioeconómica de las familias, lo que puede tomar años.
- Las viviendas se encuentran relacionadas por lazos de parentesco en el mismo barrio.

Nota. Elaboración propia, 2025.

1.5.3. Soluciones de Vivienda para AI

Soluciones de Vivienda en el Plano Internacional

La relocalización en viviendas sociales ha sido una forma común de intentar abordar el desafío de estos asentamientos (Gutierrez et al., 2016). Sin embargo, en investigaciones recientes en Suramérica, Asia y África se halló que entre un 19% a un 67% de los relocalizados se encuentran insatisfechos (Chardon, 2010; Herath et al., 2017; Ibem et al., 2019; Marin-Villegas, 2018; Moolla et al., 2011; Severcan, 2020; Teferi y Newman, 2017). En otros casos, entre un 18% a un 37% señaló que su vida era mejor en el asentamiento informal (Cavalheiro y Abiko, 2015; Shaw y Saharan, 2019; Torres y Robles, 2014); entre un 16% a un 64% deseaba abandonar el nuevo hábitat (Andrade y de Siqueira, 2017; Bodur y Dülgeroğlu, 2017; Brain et al., 2010; Cáceres-Seguel, 2016; Cardona-Isaza et al., 2017; Erman, 2019; Malik, 2021; Mohit y Nazyddah, 2011; Qiu et al., 2020; Takano, 2018); y entre un 20% a un 45% de los hogares alquilaron, vendieron o abandonaron las viviendas y gran parte regresó a asentamientos informales (Coelho et al., 2020; Manna, 2018; Samaratunga y O'Hare, 2014; Sarrafi y Moahmmadi, 2018; Williams et al., 2021). (Marín, et al., 2023)

Esta situación parece contradictoria, en tanto los nuevos hábitats brindan mejores condiciones básicas de habitabilidad como seguridad de tenencia, mejor estabilidad, durabilidad y salubridad de las viviendas, reducción de la violencia doméstica y una conexión formal a los servicios, sin embargo, las familias que han sido desplazadas y reasentadas en proyectos de vivienda social, señalan

social, señalan aspectos negativos como estrés psicológico, desempleo, pérdida de ingresos, aumento de gastos, marginación social y la pérdida de tradiciones culturales; esta situación puede deberse a la implementación de soluciones inadecuadas, la baja participación de los afectados en el proceso, la pérdida de la tierra, servicios públicos inadecuados, aumento de la distancia hacia los servicios y mercados laborales, dispersión y fragmentación de las comunidades, carencia de espacios de interacción social, áreas de vivienda insuficientes, inadecuación cultural y construcción y materiales de baja calidad (Marín et al., 2023).

Según las experiencias del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), uno de los principales obstáculos para lograr brindar vivienda adecuada y mejorar los asentamientos informales es el hecho de que persisten a pesar de la descentralización y los esfuerzos políticos de intervenirlos, ya que las políticas de libre mercado han favorecido las preferencias de los desarrolladores por encima de los requerimientos de los beneficiarios (Adler et al., 2018), esto presenta un problema estructural que complejiza la implementación de políticas nacionales de vivienda y el dilema de la cantidad versus la calidad de las viviendas (Magalhães et al., 2016).

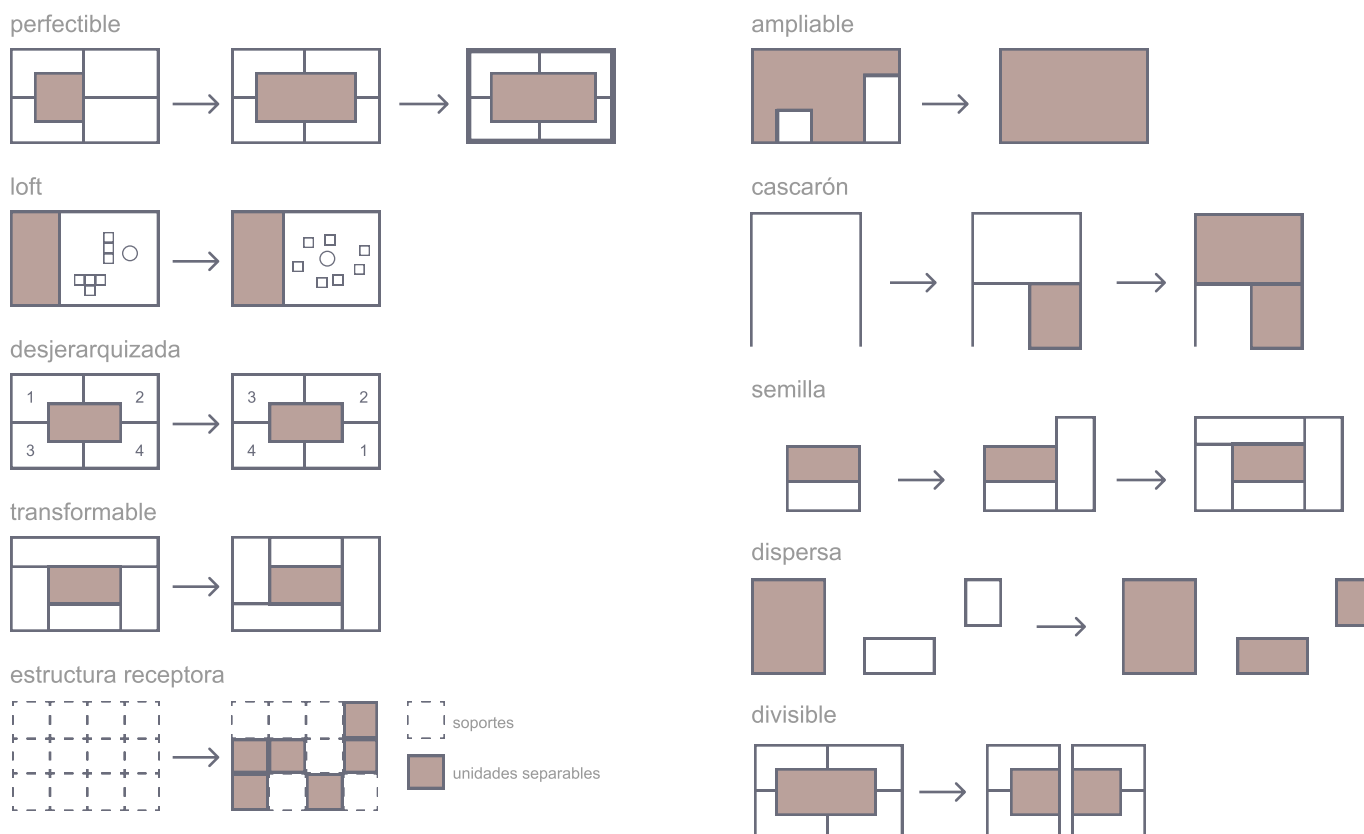
Para la producción de viviendas Adler et al. establece cinco pasos clave: “la provisión de tierras, el acceso a servicios (físicos y sociales), la construcción de edificios (que puede dividirse en arquitectura, materiales de construcción y tecnología) y la evolución (que incluye la expansión y renovación de la casa)” (2018); sin embargo, para lograr una vivienda adecuada, la ONU afirma que se debe trascender el espacio doméstico y sus instalaciones, en tanto esta permite “el goce de los derechos a la propiedad, a la seguridad, a la educación, a la salud, al trabajo, al descanso y disfrute del tiempo libre”, elementos fundamentales para una urbanización inclusiva y sostenible (Gordyn

et al., 2018). Para lograr una mayor integración de la vivienda se pueden seguir distintas estrategias como: la vivienda social intraurbana, que permite lograr un uso más eficiente del suelo intraurbano y reducir su especulación al identificar y revitalizar los predios vacíos y las manzanas subutilizadas del tejido urbano consolidado, mediante la construcción de vivienda vertical; favorecer el acceso de los grupos vulnerables a vivienda adecuada, adaptando los esfuerzos financieros del Estado a la demanda, diversificando las fuentes de

financiamiento, creando patrimonio públicos de suelo y vivienda, entre otras estrategias; la renta de vivienda social, fomentando el patrimonio de suelo y vivienda municipal para ofrecer en arrendamiento a grupos vulnerables, incentivando la construcción de vivienda social e incrementando la capacidad de pago de las personas; así como adaptar las soluciones a las necesidades y posibilidades de las familias según si se requiere el reemplazo de la vivienda, una adquisición nueva, ampliación o mejoramiento de la misma (Gordyn et al., 2018).

Figura 7

Modelos tipológicos de viviendas en proceso.



Nota. Tomado de Morales y Alonso, 2012.

Otra manera de producir vivienda accesible, inclusiva, resiliente y culturalmente significativa es pensar en el concepto de lo incremental, como estrategia de construcción progresiva, que permite el emprendimiento de los usuarios a la vez que se destinan los recursos de inversión inicial a elementos que producen mayores plusvalías para los habitantes, como la compra del suelo o la provisión de núcleos húmedos adecuados (Adler et al., 2018). La vivienda progresiva puede proyectarse desde diferentes estrategias que Morales y Alonso (2012) clasifican como: vivienda perfectible, vivienda loft, vivienda desjerarquizada, vivienda transformable, vivienda estructura receptora, vivienda ampliable, vivienda ampliable por módulos, vivienda semilla, vivienda galón o cáscara, vivienda dispersa y vivienda divisible (ver “Figura 7”). La realidad es que este tipo de construcción progresiva sucede tanto de forma espontánea, cuando es producida por los propios usuarios sin colaboración profesional, como asistida siguiendo el proceso de diseño y construcción formal (Gelabert y González, 2012), pero siempre tendrá lugar aunque la producción sea de origen público, privada mercantil o por producción social (Ortiz, 2012).

Además, se puede analizar el tipo de soluciones que se producen en el mercado de la vivienda social, siendo que las soluciones de vivienda tienden a beneficiar a un sector en especial, por ejemplo, se ha visto que la vivienda terminada generalmente desarrollada por el sector privado, construida para su venta en el mercado, es más accesible para productores individuales de ingresos medios y altos con acceso al crédito; mientras que las familias de bajos ingresos y con dificultad de acceso al crédito, resuelven su necesidad mediante procesos de vivienda progresiva o incremental que mejoran y se consolidan de forma paulatina según sus posibilidades (Ortiz, 2012). Existen distintos tipos de estrategias que se han implementado a lo largo del tiempo para la atención de las familias en

Al, desde lote y servicios, vivienda progresiva, vivienda terminada, mejoramiento y ampliación de la vivienda, mejoramiento del hábitat y tantas otras, pero ¿cómo saber cuál estrategia es la más apropiada? La realidad es que en un proceso colectivo de vivienda no hay recetas que se puedan importar directamente de una comunidad a otra, es un trabajo colaborativo entre los técnicos y las familias el que debe determinar la toma de decisiones a lo largo del proceso, adaptándose a la necesidades propias y cambiantes de la ciudadanía de cada comunidad (Morales y Alonso, 2012).

Soluciones de Vivienda en Costa Rica

En Costa Rica, la vivienda social funciona a través del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), el cual tiene casi 40 años de estar en funcionamiento (ver Estado de la Cuestión con la “Breve Reseña Histórica”). El SFNV fue creado por decreto de ley en 1986, ante la dificultad de encontrar financiamiento para los proyectos de vivienda de interés social, y es a partir de este sistema que se crea también el Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI) como ente rector del sistema. Este sistema se compone básicamente de cuatro niveles como se puede observar en la (“Figura 8”), siendo el BANHVI y los entes autorizados los dos componentes principales.

En la cúspide se encuentra el MIVAH, cuyo papel es de rector político en el desarrolla los principales lineamientos en materia de vivienda. Posteriormente se encuentra el BANHVI, que según la ley del sectores el encargado de emitir y aprobar los diferentes programas de subsidios, llamados Bono Familiar para la Vivienda (BFV) y que actúa como un banco de segundo piso en el manejo y la distribución de los dineros provenientes del Fondo de Subsidio para la Vivienda (FOSUVI), con recursos que provienen del Fondo de Desarrollo Social y Asignaciones Familiares (FODESAF) y del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), asociado a

Figura 8

Los cuatro niveles del SFNV.



Nota. Elaboración propia, 2025.

la intermediación financiera, los cuales permiten la captación de dinero y otorgamiento de créditos a intereses preferenciales para constructores. Adicionalmente, el sistema está conformado por las entidades autorizadas, estas funcionan como banco de primer piso o ventanillas a las cuales la población meta se acerca para tramitar subsidios de vivienda, estas entidades pueden ser Mutuales de Ahorro y Préstamo, bancos estatales, algunas cooperativas, fundaciones como la Fundación Costa Rica-Canadá y el INVU. Bajo este sistema, los proyectos de vivienda son gestionados por la empresa privada, que adquiere el terreno, diseña el proyecto, gestiona los permisos de construcción y lo presenta ante un ente autorizado (banco o mutual de vivienda), quien lo presenta al BANHVI, una vez aprobado, se construye el proyecto y se venden las unidades de vivienda a familias que lo necesiten, mediante subsidios estatales y/o préstamos hipotecarios (Morgan, 2001). Finalmente, se debe reconocer el rol de las municipalidades que ejercen como administradoras de los territorios en donde se desarrollan los proyectos de vivienda social para las comunidades que habitan en asentamientos informales.

Actualmente, el déficit habitacional en Costa Rica es uno de los más bajos de Latinoamérica, representando un 9,5% de las viviendas individuales ocupadas, dato que se ha mantenido relativamente estable en los últimos 10 años, sin embargo, el dato se eleva al contemplar el déficit habitacional alternativo, donde se estima que un 44.8% de las viviendas requieren de mejoras o su estado en general no es totalmente bueno, dato que ha tendido a la alza (Solano et al., 2022). Además, la preocupación se duplica al pensar que las viviendas de interés social construidas masivamente durante los años 80s y 90s, están prontas a perder la vida útil con la que fueron concebidas o bien muchas de ellas ya la perdieron (M. Morales, comunicación personal, 09 de agosto de 2024).

Cabe destacar que aproximadamente un 25% del total de viviendas construidas en Costa Rica han sido financiadas por el SFNV, lo cual es un gran aporte, llegando hasta 423.871 unidades habitacionales para el año 2024 desde su creación (INEC, 2022), no obstante, hoy en día el reto para reducir el 9,5% de faltante de vivienda, no es el financiamiento en sí, sino el acceso al suelo, ya que a pesar de que se cuenta con el subsidio de vivienda por medio de los bonos familiares de vivienda (BFV) de diferentes tipos, que van desde los Bonos para Reparación, Mejora, Ampliación y terminación de Vivienda (RAMT), los Bonos para Compra de Lote y Construcción, y los Bonos para Construcción en Lote Propio, Bono para Compra de Casa y el Bono para Construir en Lote Familiar, los cuales pueden ser otorgados a familias que habitan en asentamientos informales mediante los Programas para familias en situación de extrema necesidad, por Situación de Emergencia, con un Bono Comunal o mediante Bonos Regulares (BANHVI, 2024); se encuentra que algunas familias quedan exentas de esta posibilidad al no cumplir con requisitos de solicitud de bono como cumplir con el estado regulatorio o nacionalización (FUPROVI, 2019), además, el bono otorgado en la actualidad resulta insuficiente para cubrir el costo de una ubicación adecuada en zonas urbanas forzando al desplazamiento de las familias beneficiarias (Morgan, 2015), y sumado a esto, la inversión del SFNV en el programa de de Extrema Necesidad, alcanza apenas un 8% del total (CFIA, 2023).

Además de esto, muchas de las personas trasladadas de los precarios o de la vivienda anterior para ser reubicadas en los proyectos de vivienda social otorgados por el Estado, abandonan la vivienda, la modifican o la expanden, debido a que estas no se ajustan a sus necesidades (Chacón et al., 2021). Las soluciones más populares debido a la escasez de tierra cercana a los servicios urbanos son las torres verticales o edificios de varios niveles puesto que permiten mayor densidad y

factibilidad, sin embargo, existe una resistencia debido a la incapacidad de pago de las familias, que vienen de una cultura de no pago por los servicios, además de dificultades de convivencia y administración que conlleva la vida condominal (FUPROVI, 2019). Sumado a esto, los municipios suelen rechazar el desarrollo de proyectos de interés social en su territorio, debido a que estas familias no pagan impuestos territoriales en la misma medida y muchas veces son entregados con calles sin pavimentar y servicios insuficientes que crean una presión social para el municipio (Morgan, 2001).

Bajo este panorama, a nivel nacional se establece un norte para el sector vivienda a partir de la Política Nacional del Hábitat del 2020-2040, la cual integra y actualiza tres de las políticas hasta entonces vigentes, para establecer un marco orientador para las distintas instituciones hacia una mirada holística del territorio enfocados en la gestión de riesgo, biodiversidad, descarbonización, desarrollo rural, entre otros (MIVAH, 2023b). En relación al acceso a la vivienda para familias en asentamientos informales establece que se buscará el desarrollo de mecanismos e instrumentos legales, administrativos, informáticos y financieros para la adquisición de suelos y el desarrollo de vivienda de interés social (3.2), se promoverán proyectos de renovación urbana que incluyan vivienda de interés social conectadas al transporte público (11.7), se actualizarán las especificaciones técnicas para la vivienda de interés social para la incorporación de parámetros y criterios de adaptación y sostenibilidad con enfoque en prevención sanitaria (26.2), y se realizará una reforma legislativa y normativa para facilitar el desarrollo de vivienda de interés social, temporal y de alquiler para la atención de la población del SFNV (25.1).

Esta guía apuesta por la vivienda de interés social intraurbana como solución para el acceso a este derecho por parte de los estratos bajos, sin embargo, desaprovecha una diversificación de

soluciones mayor al no contemplar algunas otras soluciones recomendadas por órganos internacionales como: generar lineamientos de intervención urbana para la mejora de los asentamientos informales, la construcción social del hábitat que aproveche el capital social a través de un sistema colectivo, tipologías de autoconstrucción buscando eliminar las soluciones de un modelo genérico estandarizado regido por criterios económicos que obliga a las personas a adaptarse a condiciones que no le son propias a su cultura, clima y/o sociedad, propuestas de vivienda progresiva y productiva con asistencia técnica, y modelos de vivienda con esquemas tipo cooperativas o de cohabitar (co-living) (AECID, 2023).

Soluciones de Vivienda en Ejemplos Prácticos

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) presenta en su libro “Vivienda, ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad”, invita a revisar experiencias de todo el mundo en busca de una vivienda más inclusiva, resiliente, accesible y sostenible en las ciudades, y presenta algunas definiciones de interés sobre la vivienda social entendida como proceso:

Uno de los conceptos referentes es el de ‘vivienda incremental’, una estrategia basada en un sistema progresivo, donde la construcción se realiza de manera incompleta, pero en condiciones de habitabilidad. Las casas se diseñan de manera tal que los usuarios las terminan por sus propios medios y más de acuerdo a sus necesidades y gustos (Adler et al., 2018).

Un planteamiento similar es el de ‘vivienda progresiva’, que se concentra más en los procesos de formalización y desarrollo de asentamientos, en busca de cumplir una agenda que termine en un producto integral de vivienda, mediante inversiones e intervenciones sucesivas acordadas con la comunidad, lo que no necesariamente representa un menor

costo, sino que resulta más viable financieramente para los gobiernos locales al realizarse por etapas (Adler et al., 2018).

Adicionalmente, se encuentra la 'vivienda escalable', que se refiere a una estrategia de crecimiento de una unidad o conjunto de viviendas, ya sea desde una unidad mínima capaz de expandirse o subdividirse, o al cumplimiento incremental del estándar de la vivienda según la normativa de urbanización y construcción vigente (Adler et al., 2018).

En esta misma línea se encuentra la 'vivienda flexible', como aquella que tiene la capacidad de adaptarse a diversos cambios, ya sea en relación a la composición familiar o a las necesidades funcionales. Esta flexibilidad en el diseño se manifiesta en decisiones arquitectónicas sobre la vivienda, que exponen un cumplimiento parcial de la normativa vigente tanto en construcción y urbanismo como en aspectos financieros adaptables a las necesidades socioeconómicas (Adler et al., 2018).

Se define también la 'vivienda productiva', al ser parte recurrente de las ampliaciones de las viviendas de interés social, la cual hace referencia a la inclusión de actividades productivas dentro del espacio de la vivienda sirviendo también a la economía local. Este concepto también hace referencia a aquellos procesos de casas o barrios donde se emplea a los mismos destinatarios de las unidades habitacionales, promoviendo una mejora en sus capacidades técnicas, acceso al empleo y sustento económico de las familias (Adler et al., 2018).

Sumado a esto, se encuentra la 'vivienda autogestionada', entendiendo que la autoconstrucción es el tipo de vivienda que habita más del 60% de la población en varios países de América Latina, para aquellas que diseñan, financian y construyen con el esfuerzo paulatino propio, de las familias que no pueden acceder al crédito formal o a tierra titulada. La autogestión entonces se focaliza en acciones y políticas que racionalizan los procesos de

autoconstrucción a través del apoyo técnico y financiero, monitoreo, asesoramiento legal y otros mecanismos que contribuyen a la sistematización, coordinación y facilitación de los esfuerzos individuales de las familias (Adler et al., 2018).

El Banco Interamericano de Desarrollo (BID) presenta en su libro "Vivienda, ¿qué viene? De pensar la unidad a construir la ciudad", invita a revisar experiencias de todo el mundo en busca de una vivienda más inclusiva, resiliente, accesible y sostenible en las ciudades, y presenta algunas definiciones de interés sobre la vivienda social entendida como proceso:

Uno de los conceptos referentes es el de 'vivienda incremental', una estrategia basada en un sistema progresivo, donde la construcción se realiza de manera incompleta, pero en condiciones de habitabilidad. Las casas se diseñan de manera tal que los usuarios las terminan por sus propios medios y más de acuerdo a sus necesidades y gustos (Adler et al., 2018).

Un planteamiento similar es el de 'vivienda progresiva', que se concentra más en los procesos de formalización y desarrollo de asentamientos, en busca de

Finalmente, encontramos la 'vivienda integral', recordando que la vivienda adecuada trasciende como unidad, este concepto se refiere a proyectos y programas que incorporan otros usos como parte fundamental del hábitat además de la vivienda. Por lo general contemplan un plan maestro que define y diseña usos comerciales, productivos, recreativos y de espacio público, beneficiando no solo a la comunidad beneficiaria, sino a todas las áreas cercanas del proyecto (Adler et al., 2018).

A continuación se presentan cuatro ejemplos prácticos representados en dos proyectos de vivienda de interés social entendida como proceso que son referentes de la región Latinoamericana, con el fin de ilustrar casos significativos en el campo e indagar en algunos de sus alcances y falencias para adaptarse a la

realidad de las familias que habitan en asentamientos informales, y seguidamente se desarrollan dos casos que subrayan las soluciones habitacionales en el ámbito nacional mediante el BFV, enfocados en la propuesta de vivienda mínima y adicionalmente un ejemplo de proyectos de autogestión comunitaria.

1. Elemental, Chile (vivienda incremental)

Un ejemplo referente es la iniciativa Elemental, desarrollada por el arquitecto chileno Alejandro Aravena, en el que se propone que el gobierno entrega “la mitad de una casa buena”, mientras sus dueños tienen la posibilidad de ampliar sus viviendas y adecuarlas a sus necesidades según sus posibilidades económicas (Adler et al., 2018). Este proyecto logra evitar la reubicación de 93 familias para que puedan gozar de su ubicación estratégica en una zona urbana central, preservar el tipo de vivienda unifamiliar al tiempo que se produce un desarrollo de alta densidad, mantener la posibilidad de crecimiento para las familias, delimitar el espacio público y privado, y brindar una estructura portante segura ante sismos (Pérez y González, 2011) (ver “Figura 9”).

A pesar de lo mucho que ha resaltado este proyecto en los medios, los críticos advierten que la idea de una media casa presenta algunas contradicciones, al determinar que la casa terminada dependerá de la capacidad individual para de cada familia para financiarlo, lo que puede ser una solución apenas suficiente que no brinda una solución completa de calidad a las familias, incluso, se argumenta que la aproximación de Aravena ha estimulado el beneficio económico de las soluciones de vivienda social por encima de la necesidad real de las comunidades de bajos ingresos (Carrasco & O'Brien, 2022).

2. Concurso PREVI, Perú (vivienda flexible y productiva)

El gobierno peruano llevó a cabo este concurso internacional con apoyo de la ONU y el PNUD, el cual plantea la exploración de temas relacionados con la vivienda de bajo costo para construir un nuevo barrio de alta densidad y baja altura siguiendo los ejes de racionalización, modulación, crecimiento progresivo, flexibilidad y función, como respuesta al desarrollo de asentamientos informales en la década de los 60 (García et al., 2010) (ver “Figura 10”).

Este proyecto tiene el problema de estar mal localizado en zonas alejadas de la ciudad, lo que fomenta el crecimiento expansivo y el proceso de conurbación, además de que la falta de claridad entre el espacio público y el privado provocó finalmente que los habitantes se apropiaran de los espacios de jardín y un crecimiento desmedido en altura de hasta cinco plantas con riesgos estructurales y causantes de afectaciones en la calidad del espacio interior. En el aspecto positivo, la propuesta favorece el intercambio social y apropiación de los habitantes, y permitió la variabilidad de las soluciones habitacionales así como la adecuación a los requerimientos familiares de forma progresiva, adicionalmente, a pesar de no haber sido contemplado en la propuesta original, apareció el espacio productivo en las viviendas lo que favoreció el sustento y progreso económico de las familias (Pérez y González, 2011).

3. Proyecto Nazareth, Costa Rica (vivienda autogestionada)

FUPROVI es una organización ofrece una variedad de programas de vivienda para familias de bajos ingresos que incluyen el desarrollo comunitario, generación de ingresos y construcción institucional, proporcionando materiales de construcción, capacitación y asistencia técnica a las comunidades. En el proyecto

Nazareth, ubicado en la zona del Caribe en Siquirres de Limón, se creó una técnica constructiva inspirada en la arquitectura vernácula de la zona rural donde se localiza para adaptarse al clima, valores culturales y condiciones socioeconómicas de las familias, quienes participaron activamente en la identificación de problemas y soluciones de la vivienda (Adler et al., 2018) (ver “Figura 11”).

Este proyecto de autogestión, permitió la regularización dominal para las familias, así como su participación y capacitación en todo el proceso de construcción de sus viviendas (Adler et al., 2018). La experiencia de FUPROVI en este tipo de proyectos, es que el sistema de ayuda mutua enfrenta cuatro desafíos principales que se debe tomar en consideración: evitar la prolongación excesiva del trabajo, cuidar la calidad de la obra, asegurar un esfuerzo similar por parte de todas las familias, y asegurar un buen rendimiento del trabajo de los participantes, ya que las familias tienden a aportar menos horas de trabajo conforme avanza la obra y se terminan las primeras viviendas, lo que puede llevar a situaciones de descontento por parte de las familias al observar un aporte desigual del esfuerzo de las familias participantes (Morgan, 2001).

4. Vivienda de bono, Costa Rica (vivienda mínima)

Los Bonos Familiares de la Vivienda (BFV) son un subsidio que el Estado otorga por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda (SFNV), a las familias, los adultos mayores sin núcleo familiar y las personas con discapacidad sin núcleo familiar (Ley No. 7052, 1986). Para acceder al bono, las familias beneficiarias deben cumplir con 5 requisitos básicos: 1) poseer un Núcleo Familiar, con un mayor de edad, 2) no tener casa propia o propiedad, 3) no haber gozado de un bono previo o tener propiedad propia, 4) tener un ingreso inferior a ₡465 834 y 5) ser costarricense o legalizado. Estas viviendas no se pueden vender, alquilar, traspasar o hipotecar, sin

la autorización de la entidad autorizada en donde se realizó el trámite por un periodo de 10 años a partir de la firma de la escritura (Banco Hipotecario de la Vivienda [BANHVI], 2020). A su vez, estas son construidas con subsidios de entes autorizados para la construcción de viviendas nuevas, adquisición de viviendas existentes o adquisición de lotes (Ley No. 7052, 1986).

Se han desarrollado viviendas individuales, proyectos urbanísticos horizontales y en los últimos años entran en tendencia los condominios horizontales (BANHVI, 2023) (ver “Figura 12”). Estos últimos, a pesar de favorecer el uso eficiente del suelo y la cercanía a los centros urbanos, suelen ser de difícil acogida por parte de las familias provenientes de asentamientos informales por motivos principalmente culturales, económicos y de convivencia (FUPROVI, 2019), además de que no son compatibles, por motivos de diseño, con las adaptaciones incrementales, ocasionando hacinamiento y reduciendo las posibilidades de generar una vivienda productiva que incremente los recursos de las familias (CFIA, 2023). Por el contrario, en los casos de viviendas individuales o proyectos horizontales, donde a pesar de localizarse usualmente en terrenos de las periferias urbanas o zonas rurales y de no haber sido diseñados como viviendas incrementales ni productivas, las familias acaban por realizar ampliaciones y cambios de funciones para establecer comercios domésticos que les permiten dinamizar la economía local y ampliaciones para satisfacer necesidades como cocheras y áreas de tendido (CFIA, 2023) (ver “Figura 13”).

Figura 9

Fotografía del proyecto Quinta Monroy antes y después.



Nota. Proyecto ubicado en Iquique de Chile antes y después de la apropiación y expansión de las unidades residenciales. Imágenes tomadas de Palma, C. y ELEMENTAL, 2008.

Figura 10

Colección de fotografías PREVI.



Nota. El concurso internacional PREVI tuvo lugar en Perú con la construcción de 500 unidades. Tomada de Griborio, 2020.

Figura 11

Colección de fotografías Proyecto Nazareth.



Nota. Tomada del Facebook de FUPROVI, 2016.

Figura 12

Fotografías del Proyecto Torres de la Montaña.



Nota. Proyecto Torres de la Montaña ubicado en Los Guido de Desamparados para el beneficio de 160 familias. Tomada de BANHVI, 2019.

Figura 13

Fotografías del Proyecto Torres de la Montaña.



Nota. Proyecto Valle Azul ubicado en La Guácima de Alajuela para el beneficio de 102 familias. Tomada de BANHVI, 2019.

A continuación se presenta una síntesis sobre los expuesto en el apartado “Soluciones de Vivienda para Asentamientos Informales”, en la “Figura 14”.

Figura 14

Síntesis sobre las soluciones de vivienda para asentamientos informales.



- Las familias beneficiadas por VIS han demostrado niveles de insatisfacción, abandono, venta y alquiler de las viviendas y algunas han regresado a los AI.
- Esto se debe a soluciones inadecuadas, aumento de distancias a servicios, fragmentación y dispersión de las comunidades, área insuficiente en las viviendas para las demandas de las familias, baja participación de las familias en el proceso.
- Lo anterior responde a un sistema regido por el libre mercado, donde prima la cantidad antes que la calidad requerida por los beneficiarios.

Soluciones

- Vivienda intraurbana
- Vivienda incremental
- Renta de vivienda social
- Lote y servicios
- Adaptar las soluciones a las necesidades y posibilidades de las familias
- Vivienda progresiva
- Mejoramiento en sitio



- Se proveen las soluciones de VIS mediante el SFNV.
- Este brinda diferentes tipos de bonos (RAMT, Lote y Construcción, Construcción, Compra de Casa y Construcción en Terreno Familiar).
- Se otorgan mediante distintos programas de vivienda (Bono de Extrema Necesidad y Bono Regular).
- La reubicación presenta problemas de recibimiento en las municipalidades y rechazo por parte de las familias beneficiarias, quienes en algunos casos modifican sus viviendas o las abandonan.
- La ruta establecida por la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, busca adquirir suelos, la renovación urbana y la reforma normativa para permitir VIS temporal y alquiler; sin embargo, no contempla estrategias para el mejoramiento en sitio, programas de autoconstrucción, tipologías de vivienda progresiva y productiva, ni estrategias de vivienda asequible como el coliving.

Soluciones

- Vivienda autogestionada FUPROVI
- Soluciones de vivienda individuales
- Vivienda de emergencia TECHO
- Proyectos urbanísticos horizontales
- BFV por el SFNV
- Condominios verticales

Nota. Elaboración propia, 2025.

1.6 PROBLEMA, NECESIDAD U OPORTUNIDAD

Es importante alcanzar una mejor comprensión de las formas en las que los asentamientos informales funcionan en términos de su morfología y las adaptaciones incrementales antes de saltar en algunas conclusiones prescriptivas acerca de cómo estos asentamientos pueden ser mejorados de la forma más efectiva [Traducción propia]. (Kamalipour, 2020)

La información espacio-temporal acerca de los asentamientos informales es en general muy limitada y el proceso mediante el cual las familias, que no pueden acceder al mercado formal, solucionan su vivienda no escapa de esta misma realidad. Es de suma importancia generar estudios participativos para la comprensión de la producción social de la vivienda, ya que “solo las comunidades saben qué necesitan en un esquema de vivienda” (Acioly et al., 2020). Tal como establece Kamalipour en la cita introductoria, no se debe caer en la formulación de soluciones prescriptivas, ya que estas corren el riesgo de rechazo por parte de las comunidades a las que se pretende atender.

En Costa Rica, las soluciones de vivienda de interés social se centran en la erradicación de los asentamientos informales y el desarrollo de soluciones habitacionales por medio de los bonos otorgados por el Banco Hipotecario de Vivienda (BANHVI). Un modelo frecuentemente desarrollado en los últimos años es el de Condominio Vertical que permite la generación de conjuntos habitacionales densos e integrados, no

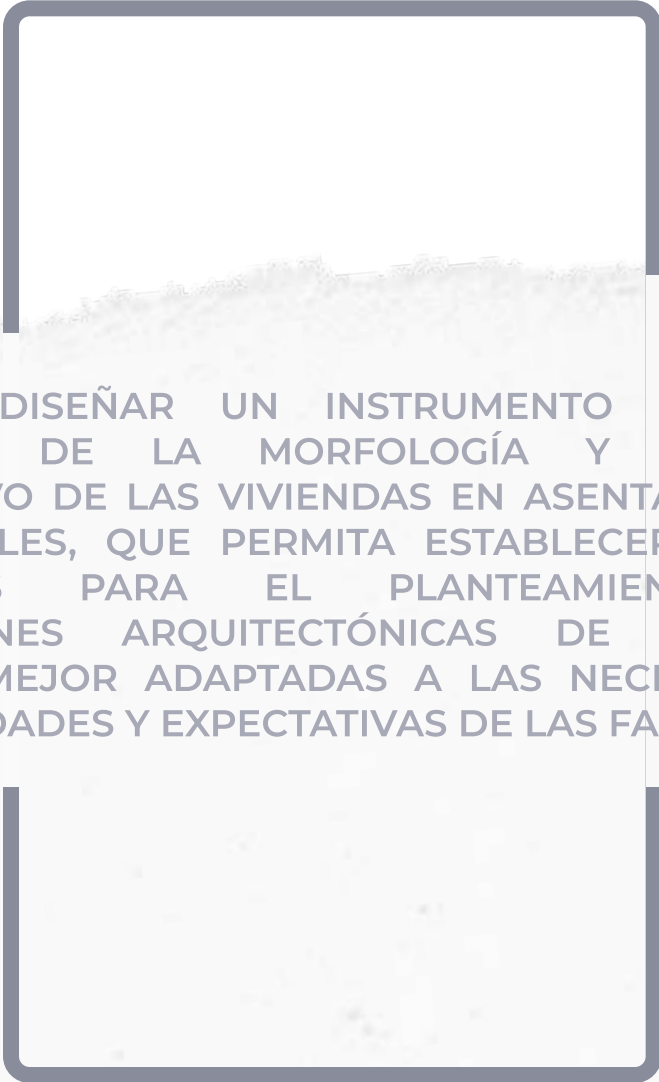
obstante, instituciones como la Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI) ha detectado tres problemas principales con este tipo de solución en su Informe Nacional: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2018 (2019):

1. Oposición tanto de las personas que serán reubicadas como de las comunidades receptoras en soluciones que impliquen el reasentamiento fuera de la zona actual, lo que repercute a su vez en procesos de inadaptación cultural, laboral, de redes sociales, entre otros.
2. Una fuerte resistencia comunitaria debido a costos de mantenimiento, cambios en los patrones de vida cotidiana impuestos a las familias y problemas administrativos condominales.
3. Las viviendas desalojadas tienden a ser nuevamente ocupadas por venta, cesión o alquiler al no ser demolidas, o por falta de vigilancia.

Tal como indica el Ingeniero Carol Prado, uno de los principales desarrolladores de vivienda de interés social en el país, “los precarios son seres vivos, nacen, crecen, se reproducen, pero nunca desaparecen” (citado en FUPROVI, 2019), por lo cual, resulta de gran interés realizar esfuerzos por comprender el fenómeno de la informalidad en nuestras ciudades, buscando interpretar las necesidades, prioridades y capacidades de sus pobladores para el planteamiento de soluciones de vivienda mejor adaptadas y sostenibles. Bajo este panorama, la presente investigación propone el diseño

de un instrumento para el estudio de la producción social de la vivienda en asentamientos informales, mediante el análisis de casos de estudio representativos, como insumo para el desarrollo de pautas orientativas dirigidas a lograr una mayor aceptación y adecuación de las soluciones de vivienda para las familias de estas comunidades.

El problema de la investigación se puede expresar de la siguiente manera:



¿CÓMO DISEÑAR UN INSTRUMENTO PARA EL ESTUDIO DE LA MORFOLOGÍA Y PROCESO EVOLUTIVO DE LAS VIVIENDAS EN ASENTAMIENTOS INFORMALES, QUE PERMITA ESTABLECER PAUTAS VALIOSAS PARA EL PLANTEAMIENTO DE SOLUCIONES ARQUITECTÓNICAS DE VIVIENDA SOCIAL MEJOR ADAPTADAS A LAS NECESIDADES, POSIBILIDADES Y EXPECTATIVAS DE LAS FAMILIAS?

1.7 OBJETIVO GENERAL Y ESPECÍFICOS

OBJETIVO GENERAL

Desarrollar un instrumento para el estudio de la Morfología y Proceso Evolutivo de las viviendas en Asentamientos Informales, tomando como referencia el caso de la comunidad de Vida Nueva, ubicada en Concepción de La Unión de la provincia de Cartago, para el análisis de criterios espaciales, sociales y temporales que sirvan como base para el planteamiento de soluciones arquitectónicas de interés social mejor adaptadas a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias.

01

Diseñar el instrumento para el estudio de la Morfología y Proceso Evolutivo de las viviendas en Asentamientos Informales, a partir de la definición y estructuración de criterios espaciales, sociales y temporales de autores referentes en el tema.

02

Definir la tipología de vivienda presente en la comunidad de Vida Nueva, mediante el análisis morfológico de los terrenos, las viviendas y los hogares, para la selección de casos de estudio representativos.

03

Realizar una reconstrucción del proceso evolutivo de las viviendas, a partir del análisis de las transformaciones espaciales y los cambios en el ciclo familiar de los casos de estudio seleccionados, para el establecimiento de pautas de diseño que sirvan de base en el planteamiento de soluciones arquitectónicas mejor adaptadas a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias.

1.8 METODOLOGÍA

Esta investigación de tipo aplicada pretende el desarrollo de un instrumento para el estudio del proceso de la Producción Social de Vivienda (PSV) en asentamientos informales, definida por la HIC-AL (ver apartado de “Definición de los AI”), mediante la selección y definición de criterios de carácter social, espacial y temporal desarrollados por distintos autores (ver “Autores Referentes”, Capítulo 2). El instrumento permite la recolección, diagramación y sistematización de datos cualitativos acerca de la morfología y el proceso evolutivo de las viviendas y es aplicado en la comunidad de Vida Nueva, ubicada en Concepción de La Unión de Cartago, con el fin de derivar pautas de diseño para el planteamiento de soluciones de vivienda con base en las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias que residen en una comunidad en específico.

El instrumento se organiza en dos categorías principales: A) la Morfología y B) el Proceso Evolutivo, las cuales se dividen en distintas subcategorías definidas y diagramadas, que a su vez se dividen en tipos (ver “Tabla 4”). La categoría de Morfología analiza consideraciones sobre el terreno en el que se asientan, las viviendas y la composición de los hogares, mientras que la categoría de Proceso Evolutivo se concentra en el proceso constructivo de la vivienda, sus cambios espaciales y su relación con el ciclo familiar. Para la recolección de datos se utiliza la técnica de triangulación metodológica, en la cual se utilizan diferentes recursos y bases de datos para completar la información: 1) en primer lugar se utiliza la revisión de imágenes satelitales de Google Earth Pro

como base inicial del análisis; 2) cuya información es validada mediante el trabajo de campo con levantamiento de datos, fotografía y gráficos, que permiten la tipificación de viviendas en la comunidad según su morfología para la selección de casos de estudio representativos; 3) además, se realiza la revisión y solicitud de datos censales de las instituciones para la obtención de información sobre la composición de los hogares y otros datos de interés; y 4) se desarrollan entrevistas semiestructuradas con las familias para lograr la reconstrucción histórica de la producción social de sus viviendas. El uso de estos cuatro diferentes recursos para obtener y correlacionar los datos sobre los terrenos, las viviendas y los hogares, permite la verificación de la información y la congruencia entre sí, brindando un mayor grado de certeza a los resultados obtenidos (Arias, 2022).

Como se mencionó anteriormente, a partir de la Ficha A) Morfología, se deriva una tipología de vivienda de la comunidad, lo cual permite la selección de los casos de estudio para la aplicación de la Ficha B) Proceso Evolutivo. Esto se logra mediante el análisis tipológico, una herramienta ampliamente utilizada en la esfera social, la cual permite resumir la ordenación y reducción de un fenómeno estudiado a un número limitado de categorías, en donde cada tipo se identifica como un modelo o prototipo diferenciado que comparte algún carácter en común (López, 1996). Siendo que la comunidad en estudio registra alrededor de 114 viviendas (MIVAH, 2022), el desarrollo de una tipología de vivienda para la comunidad de Vida Nueva, permite determinar la caracterización

general de las viviendas así como la definición de criterios para la selección de casos de estudio que sean representativos para comprender la PSV en la comunidad, lo cual se define con mayor detalle en el “Capítulo 4”.

Se debe agregar que el presente instrumento es una continuación de las fichas desarrolladas por Murillo y Ramírez (2020) y Ramírez (2021) (ver “Anexo 3 y 4”), en donde se contemplan criterios de estudio sobre el contexto urbano, morfogénesis, morfología y proceso evolutivo urbano de los asentamientos informales, los cuales a su vez, buscan una ampliación de los criterios de estudio determinados por el MIVAH en su Ficha de Evaluación de Asentamientos Humanos (2018) y de los indicadores abordados en censo del INEC sobre Asentamientos Humanos (ver “Anexo 1 y 2”), que se concentran en el estado físico, regulatorio y de acceso servicios de las comunidades. Se busca un acercamiento a los asentamientos informales desde su cualidad dinámica, de cambios espontáneos, crecimiento y dinámicas socio-económicas, así como aspectos morfológicos de utilidad para el planteamiento de proyectos arquitectónicos de interés social mejor adaptados a estas comunidades. Ver apartado de Limitaciones de la Investigación (pag. 237).

Figura 15

Esquema Metodológico

	Productos	Actividades	Herramientas
OBJETIVO 01	Instrumento <ul style="list-style-type: none">• Ficha A) Morfología.• Ficha B) Proceso Evolutivo.• Ficha B2) Entrevista semiestructurada.	<ul style="list-style-type: none">• Selección de criterios de estudio.• Definición de los criterios de estudio.• Diagramación de los criterios de estudio.• Planteamiento de categorías y subcategorías.• Diseño del instrumento en fichas y entrevistas.	<ul style="list-style-type: none">• Autores que definen criterios sobre la vivienda en AI.• Herramienta de análisis de Ramírez (2021).• Ficha de evaluación del MIVAH (2017).
OBJETIVO 02	A) Morfología <ul style="list-style-type: none">• Ficha A) Morfología.• Ficha B) Proceso Evolutivo.• Ficha B2) Entrevista semiestructurada.	<ul style="list-style-type: none">• Aplicación de la Ficha A) Morfología.• Mapeo en sitio.• Desarrollo de mapas temáticos.• Análisis cuantitativo y cualitativo.• Definición de la tipología de vivienda.	<ul style="list-style-type: none">• Instrumento desarrollado.• Censo del IMAS en Vida Nueva.• Registro satelital de Google Earth Pro.• Trabajo de campo.• Mapeo, fotografía y diagramación.
OBJETIVO 03	B) Proceso Evolutivo <ul style="list-style-type: none">• Reconstrucción histórica de los C.E.• Diagramación del Proceso Evolutivo.• Pautas de diseño basadas en la PSV.• Recomendaciones para el planteamiento de soluciones de vivienda en asentamientos informales.	<ul style="list-style-type: none">• Selección de casos de estudio.• Aplicación de la Ficha B) Proceso Evolutivo.• Modificaciones o adaptaciones al instrumento.• Reconstrucción del proceso de PSV.• Desarrollo de diagramas síntesis.• Análisis correlacional de los casos de estudio• Análisis de necesidades, posibilidades y expectativas.• Determinación de pautas de diseño.• Recomendaciones sobre estrategias para el mejoramiento de las condiciones habitacionales.	<ul style="list-style-type: none">• Instrumento para el estudio de la PSV.• Entrevistas semiestructuradas• Diagramación del proceso evolutivo• Gráficas del proceso evolutivo.

Nota. Elaboración propia, 2025





DISEÑO DEL INSTRUMENTO

CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y CRITERIOS DE ESTUDIO

CAPÍTULO 2

2.1 AUTORES DE REFERENCIA

Para la selección, definición y diagramación de los criterios para el estudio de la producción social de la vivienda en asentamientos informales, se ha utilizado el fundamento teórico de 15 autores referentes, que han desarrollado trabajos investigativos de interés en el tema y en diferentes regiones del planeta, lo cual demuestra la globalización del fenómeno, así como el interés por su estudio. El instrumento aquí desarrollado reúne aquellos criterios de carácter social, espacial y temporal que permiten un acercamiento hacia la comprensión de la morfología y el proceso evolutivo de las viviendas en asentamientos informales, sistematizando la recolección de datos en las comunidades con el afán de develar pautas orientativas para el diseño de proyectos arquitectónicos de interés social mejor adaptados a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias. Cada autor referente posee una influencia directa en el diseño del instrumento ya sea por la mención de criterios, su definición, experiencias relacionadas a los criterios en diversos contextos, la diagramación o bien, en la metodología.

A continuación se resumen los principales enfoques de cada autor en sus respectivos trabajos investigativos en la “Tabla 1”, de igual forma que los autores utilizados como referencia para la definición de cada criterio del instrumento visibles en la “Tabla 2” para los criterios de Morfología y en la “Tabla 3” para los criterios de Proceso Evolutivo de las viviendas.

Tabla 1

Autores Referentes para el instrumento.

No.	Autor (es)	Año	Ref. Geográfica	Enfoque del Estudio
1	Dreifuss et al.	2018	América Latina, África, Asia y Oceanía	Realizan un esquema base de clasificación de la vivienda informal con base en 19 artículos, esta fue la base para la organización de los criterios del instrumento.
2	Dovey et. al	2020	Argentina, Venezuela, Perú, Brasil, Egipto, Indonesia, India, Pakistán, Filipinas, Sudáfrica, Kenia y Grecia	Realizan un análisis comparativo global sobre la morfogénesis de los asentamientos informales utilizando las imágenes de Google Earth y Street Views como herramientas de investigación.
3	Pojani	2019	Latinoamérica y el Sur de Asia	Desarrolla un marco conceptual de análisis en donde además del contexto inmediato, y aspectos urbanos, agrega el estudio de las viviendas, sus dueños y el proceso mediante el cual son diseñados y transformados en el tiempo como aspectos integrales.

4	Dovey & Kamalipour	2020	Brasil, Colombia, Indonesia e India	Se profundiza en la producción incremental del espacio en estas comunidades buscando comprender su funcionamiento.
5	Salas et al.	1988	Brasil, República Dominicana, Perú, México, Cuba, Uruguay, Argentina y Chile	Estudian el proceso de la autoconstrucción y lo sintetizan en una ficha tipológica que contempla el sistema de organización, de gestión y desarrollo de la vivienda; la expectativa de las familias que impulsa a una acción determinada, y el tiempo que implica su ejecución.
6	Hernández	2006	Colombia	Determina las etapas de consolidación de la vivienda según su materialidad como: construcciones en paroi, construcciones en madera y/o metal y las construcciones en prefabricados de concreto.
7	Espinoza & Machego	2023	Perú	Identifican patrones recurrentes en la conformación, evolución y consolidación de asentamientos informales mediante el análisis visual de 128 asentamientos informales y 96 formales.
8	Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohábitat XXI	2021	Argentina	Realizó un estudio acerca de la dinámica de los hogares que habitan en barrios populares en el proceso de autoconstrucción de sus viviendas, indagando sobre sus motivaciones, aspiraciones y mecanismos de toma de decisiones desde una perspectiva integral histórica, presente y futura.
9	Fernández	2016	Ecuador	Estudia la relación entre las transformaciones físicas de la vivienda y las transformaciones sociales de la familia a través de pequeñas alteraciones incrementales que clasifica en tres tipos: improvisaciones, tanteos y aproximaciones.
10	Oteiza et al.	1989	Venezuela	Este trabajo analiza la vivienda desde el punto de vista físico según sus 4 etapas de consolidación, relacionando los aspectos constructivos con los socio-económicos, de participación en la construcción y del financiamiento.
11	Bolívar	2011	Venezuela	Desarrolla una tipología morfológica de '10 clases' de vivienda informal que permiten clasificar el ambiente construido de los barrios caraqueños, según su homogeneidad por el grado de ocupación horizontal y vertical.
12	Bazant	1992	México	Estudia el patrón de la dinámica familiar y el mejoramiento económico en su proceso de crecimiento, en relación con la evolución física de la vivienda en cuanto a superficie, materiales y servicio, definiendo 5 tipos de vivienda según su etapa de desarrollo.

13	Guzmán y Ochoa	2007	México	Diseñó tres fichas de levantamiento y análisis de información: la primera de datos generales, la segunda para actividades programáticas y dinámicas socioeconómicas de la familia y la tercera para las transformaciones espaciales y de uso.
14	INEC	2011	Costa Rica	Define los tipos de hogar según su composición familiar.
15	MIVAH	2018	Costa Rica	Ficha de evaluación de asentamientos humanos según el estado de su infraestructura física, acceso a servicios y condición de tenencia.

Nota. Elaboración propia, 2025.

Tabla 2

Criterios por Autor Referente - Morfología de la Vivienda.

No.	Año	Autor	Terreno				Vivienda							Hogar	
			Modo de ocupación	Tamaño del lote	Cobertura del lote	Condiciones del terreno	Relación vivienda-calle	Relación vivienda-vivienda	Cantidad de pisos	Tipo de expansión*	Tamaño de la vivienda	Material predominante	Etapa de desarrollo	Tipo de usuario*	Composición familiar
1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	1	2			
1	2018	Dreifuss et al.													
2	2020	Dovey et al.													
3	2019	Pojani													
4	2020	Dovey & Kamalipour													
5	1988	Salas et al.													
6	2006	Hernández													
7	2023	Espinoza & Macheo													
8	2021	Habitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohabitat XXI													
9	2016	Fernández													
10	2012	Oteiza et al.													
11	2009	Bolívar													
12	1985	Bazant													
13	2007	Guzmán y Ochoa													
14	2011	INEC													
15	2018	MIVAH													

Nota. Elaboración propia, 2025. * Criterios de autoría propia.

Tabla 3

Criterios por Autor Referente - Proceso Evolutivo de la Vivienda.

No.	Año	Autor	Proceso constructivo						Cambios espaciales			Ciclo familiar			
			Lugar de procedencia*	Tamaño del lote	Cobertura del lote	Condiciones del terreno	Relación vivienda-calle	Relación vivienda-vivienda	Cantidad de pisos	Tipo de expansión*	Tamaño de la vivienda	Material predominante	Etapa de desarrollo	Tipo de usuario*	
			Entrevista						Entrevista			Entrevista			
			1	2	3	4	5	6	1	2	3	1	2	3	
1	2018	Dreifuss et al.													
2	2020	Dovey et al.													
3	2019	Pojani													
4	2020	Dovey & Kamalipour													
5	1988	Salas et al.													
6	2006	Hernández													
7	2023	Espinoza & Machego													
8	2021	Habitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohabitat XXI													
9	2016	Fernández													
10	2012	Oteiza et al.													
11	2009	Bolívar													
12	1985	Bazant													
13	2007	Guzmán y Ochoa													
14	2011	INEC													
15	2018	MIVAH													

Nota. Elaboración propia, 2025. * Criterios de autoría propia.

2.2 CATEGORÍAS, SUBCATEGORÍAS Y CRITERIOS DE ESTUDIO

En este apartado se describen y diagraman 25 criterios para el estudio de la producción social de la vivienda en asentamientos informales, divididos en dos categorías: A) Morfología y B) Proceso Evolutivo; y 6 subcategorías: Consideraciones del terreno, la vivienda, el hogar, el proceso constructivo de las viviendas, los cambios espaciales y el ciclo familiar (Ver “Tabla 4”).

Los criterios se basan en los autores de referencia, sin embargo, no se suele definir claramente los tipos para cada uno, sino que suele realizarse una descripción más abierta, por lo que para el diseño del instrumento, es necesario el establecimiento de tipos para la clasificación del proceso evolutivo de cada caso de estudio, y adicionalmente se provee una descripción cualitativa basada en las entrevistas con las familias. Además de esto, se añaden algunos criterios que se interpretan como necesarios por la autora de esta investigación, como lo son: el tipo de expansión de cada vivienda, el tipo de usuario que se encuentra en los hogares de la comunidad y el lugar de procedencia que permite contextualizar la llegada al asentamiento por parte de las familias de los casos de estudio seleccionados; estos criterios agregados o adicionales, se encuentran distinguidos por un título en naranja, mientras que aquellos tomados de los autores referentes se encuentran titulados en morado.

Tabla 4

Categorías, Subcategorías y Criterios de estudio de la Vivienda.

Tabla de Criterios para el estudio de la producción social de vivienda en asentamientos informales		
Morfología (vivienda)	Terreno	<ul style="list-style-type: none"> • Modo de ocupación • Tamaño del lote • Cobertura del lote • Condiciones del terreno
	Vivienda	<ul style="list-style-type: none"> • Relación vivienda-calle • Relación vivienda-vivienda • Cantidad de pisos • Tamaño de la vivienda • Material predominante • Etapa de la vivienda
	Hogar	<ul style="list-style-type: none"> • Hogar nuclear • Hogar extenso • Hogar compuesto • Unipersonal • No familiar • Otro
Proceso evolutivo (vivienda)	Proceso constructivo	<ul style="list-style-type: none"> • Obtención de los materiales • Modo de producción • Tiempo de la casa • Acceso a financiamiento • Acceso a asistencia técnica
	Cambios espaciales	<ul style="list-style-type: none"> • Componentes estructurales • Configuración espacial • Ornamentación
	Ciclo familiar	<ul style="list-style-type: none"> • Crecimiento familiar • Crecimiento de ingresos • Percepción del espacio

Nota. Elaboración propia, 2025.



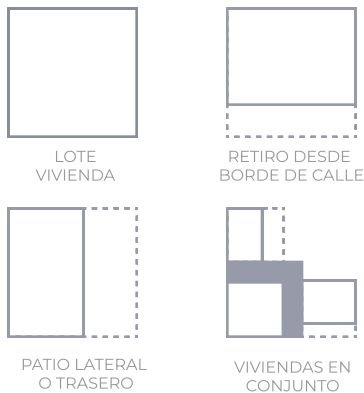
A) MORFOLOGÍA

La categoría de Morfología se enfoca en la descripción de las cualidades físicas del lote y las viviendas, y su relación con la composición familiar del hogar. Se procura la caracterización general de las viviendas presentes en la comunidad para la realización del análisis tipológico y la selección de casos de estudio para la aplicación de la ficha B) Proceso Evolutivo. Este apartado contempla tres subcategorías que definen distintos criterios: A1) Terreno: modo de ocupación, tamaño del lote, cobertura del lote y condiciones del terreno; A2) Vivienda: relación vivienda-calle, relación vivienda-vivienda, cantidad de pisos, tipo de expansión*, tamaño de la vivienda, material predominante, etapa de la vivienda; y A3) Hogar: tipo de usuario* y composición familiar.

A1 | CONSIDERACIONES DE LOS TERRENOS

Figura 16

Modo de ocupación.



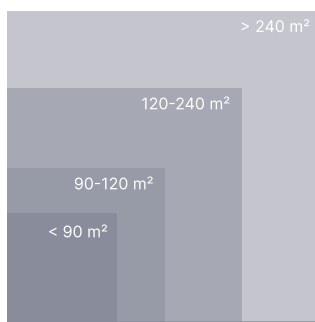
Nota. Elaboración propia, 2025.

MODO DE OCUPACIÓN

Hace referencia a la forma en la que la vivienda se posiciona sobre el terreno. Según el estudio realizado por Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohábitat XXI (2021), se ha visto que una estrategia de implantación de las viviendas en los terrenos consiste en realizar la primera construcción en la parte posterior del lote, realizando las posteriores ampliaciones tomando esta construcción como referencia, expandiéndose hacia los lados del terreno y hacia atrás hasta utilizar todo el ancho disponible, generando espacio nuevos que usualmente son dormitorios. Esta tendencia genera ambientes sin posibilidad de aberturas, ventilación e iluminación adecuada, a pesar de que en el proyecto inicial lo estuvieran (ver “Figura 16”).

Figura 17

Tamaño del lote.



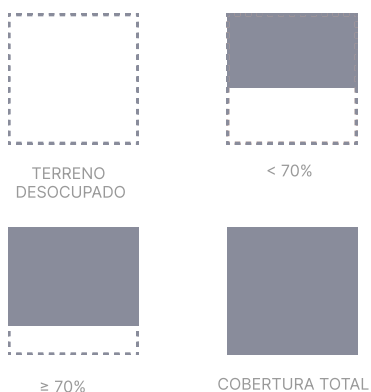
Nota. Elaboración propia, 2025.

TAMAÑO DEL LOTE

Los lotes en los asentamientos informales son pequeños, casi del tamaño y configuración de las viviendas, solo en algunos casos el lote es más extenso que las viviendas (Bazant, 1992). Se estima que un lote superior a 50 m² permite la expansión de la vivienda mediante adaptaciones incrementales, sin embargo, en algunos asentamientos informales los lotes llegan a ser más pequeños o incluso diminutos (Pojani, 2013). El tamaño del lote se relaciona a su vez con la proporción de ocupación del lote y la escala barrial, así como del planteamiento de la subdivisión del territorio al momento de la ocupación (Dreifuss et al., 2018). En algunas ocasiones, la vivienda como tal se convierte en el lote, ya que a veces se construye a partir de la concepción de la vivienda, sin llegar a definir los predios (Dovey et al., 2020). Para el caso de Costa Rica se considera lo establecido en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, donde el tamaño mínimo de lote puede ser de 90 m² para comunidades que cuenten con planta de tratamiento o bien de 120 m² si requiere tanque séptico, que es el caso más usual en asentamientos informales (ver “Figura 17”).

Figura 18

Cobertura del lote.



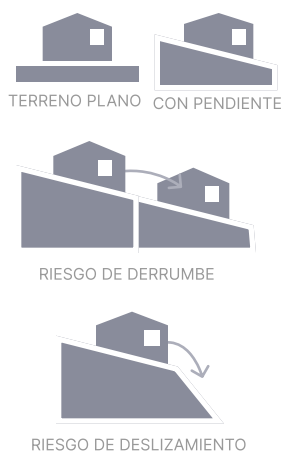
Nota. Elaboración propia, 2025.

COBERTURA DEL LOTE

La informalidad se identifica con lotes pequeños con una alta cobertura y redes de acceso laberínticas (Dovey et al., 2020). Al alcanzar altos grados de cobertura, se reduce la posibilidad de ventilación cruzada creando problemas de calor y humedad en las viviendas, limitando a su vez una iluminación adecuada de los ambientes (Poiani, 2019). Para el caso de Costa Rica se considera una cobertura máxima del 70%, que es el permitido para zonas de alta densidad, tomando como base en este caso el Plan Regulador de La Unión de Cartago, que es donde se ubica Vida Nueva (ver “Figura 18”).

Figura 19

Condiciones del terreno.



Nota. Elaboración propia, 2025.

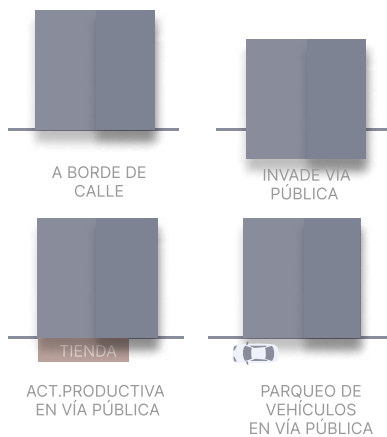
CONDICIONES DEL TERRENO

Cada ocupante empieza por limpiar el terreno, cuando se trata de un terreno en pendiente, la adaptación a éste es perfecta, con pico, pala y las propias manos, se adhieren como la flor al tallo (Bolívar, 2011). En algunas ocasiones, se ocupan terrenos con escasa infraestructura y sin las dimensiones mínimas normativas, en terrenos escarpados que han sido escalonados con excavaciones y nivelaciones por los propios habitantes (Hernández, 2006). Al asentarse en terrenos con características desconocidas, se puede terminar desarrollando viviendas en zonas no recomendables para la construcción, tomando en consideración factores de riesgo generales como aspectos hidrológicos (terreno inundable) y morfológicos (con pendiente o planos) (Oteiza et al., 1989, 2012) (ver “Figura 19”).

A2 | CONSIDERACIONES DE LAS VIVIENDAS

Figura 20

Relación vivienda-calle.



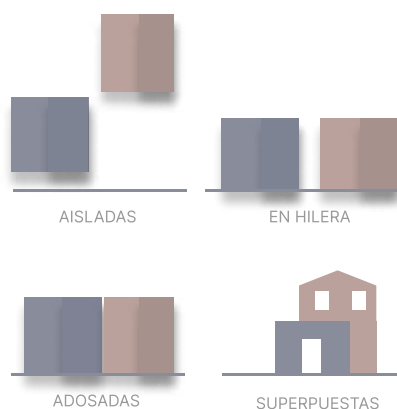
Nota. Elaboración propia, 2025.

RELACIÓN VIVIENDA-CALLE

Definido como ocupación del retiro interior del lote hacia el espacio público con elementos de cerramiento y para su uso en actividades productivas (Dreifuss et al., 2018). Las expansiones de la vivienda pueden llegar a ocupar el espacio público, manteniendo la vivienda en la parte posterior del lote, y aprovechando así alguna ventana o espacio para el desarrollo de emprendimientos o pequeñas tiendas frente a la vía pública con mayor flujo de personas, para el apoyo económico de la familia. (Espinoza y Manchego, 2023; Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021) (ver “Figura 20”).

Figura 21

Relación vivienda-vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

RELACIÓN VIVIENDA-VIVIENDA

En los asentamientos informales suele encontrarse en primera instancia el rancho aislado recién construido o que ha mantenido su precariedad por décadas, que bien puede mantenerse aislado, pero que en su mayoría empieza a juntarse a sus vecinos de origen debido a las ampliaciones o por ocupaciones de “relleno” surgidas poco a poco, llegando incluso a aglomerarse o macizarse, donde no haya vías vehiculares, con las fachadas de sus vecinos (Bolívar, 2011) (ver “Figura 21”).

Figura 22

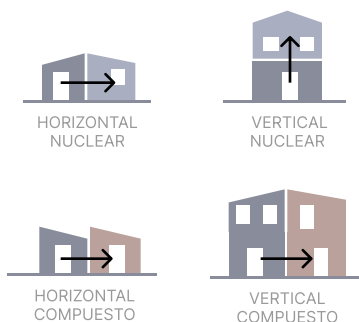
Cantidad de pisos.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 23

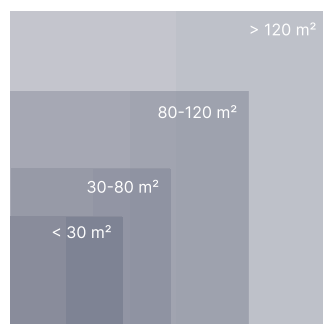
Tipo de expansión.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 24

Tamaño de la vivienda



Nota. Elaboración propia, 2025.

CANTIDAD DE PISOS

En países como Venezuela, las viviendas autoconstruidas han pasado de ser de un piso, a prevalecer los casos de 2 a 3 pisos a pesar de considerar que los terrenos no son muy favorables y pueden llegar a colapsar junto con la edificación, o incluso causar daño a las edificaciones vecinas, más aún, en suelo caraqueño se han encontrado viviendas de hasta 8 pisos (Bolívar, 2011). Lo usual globalmente en los asentamientos informales es encontrar construcciones con alta cobertura y baja altura, el límite suele estar entre 3-5 pisos debido a que las estructuras no suelen estar diseñadas para una carga tan alta o para permitir el acceso por medio de escaleras (Dovey et al., 2020) (ver "Figura 22").

TIPO DE EXPANSIÓN (AUTORÍA PROPIA)

Este es un criterio adicional que no ha sido explorado por los autores de referencia, el mismo permite identificar preliminarmente el tipo de expansión o crecimiento que han tenido las viviendas, sea un crecimiento de una unidad nuclear donde solo habita una familia, o más bien una expansión vertical agregando un segundo piso, adicionalmente se pueden identificar casos compuestos en donde cohabita más de un núcleo familiar, en varias unidades independientes interrelacionadas en un predio siendo esta una expansión horizontal, o bien varios núcleos habitando en forma vertical. Estos tipos son identificables mediante una visita a sitio en compañía de la persona líder comunitaria, quien suele conocer de antemano las personas que habitan en cada vivienda y observando la morfología de las viviendas tanto en campo como en contraste con imágenes satelitales que permiten visualizar espacios adicionales ocultos (ver "Figura 23").

TAMAÑO DE LA VIVIENDA

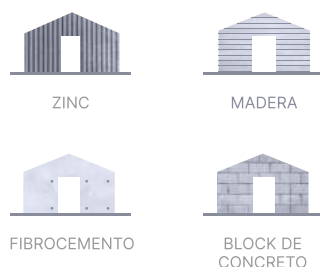
El tamaño de la vivienda crece progresivamente con el tiempo, el promedio va desde los 50 m² en la primera etapa hasta los 115 m² en la última. Este crecimiento se relaciona en gran medida con el aumento del número de personas en el hogar. (Oteiza et al., 1989)

Para el caso de Costa Rica, se considera que el tamaño mínimo de una vivienda debe ser de 30 m² según el Reglamento de Construcciones de 2022 del INVU, mientras que una vivienda unifamiliar estándar puede rondar entre los 80 m² y 120 m² (ver "Figura 24").

MATERIAL PREDOMINANTE

Figura 25

Material predominante.



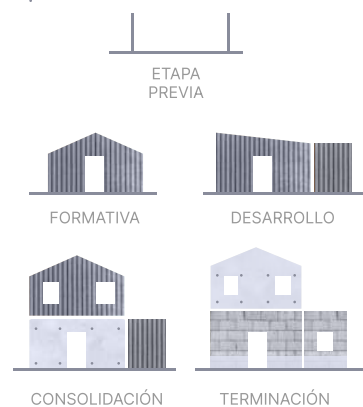
Nota. Elaboración propia, 2025.

Este es el criterio más ampliamente utilizado para el estudio de la vivienda popular, es bastante relevante puesto que permite visualizar el cambio de aspecto de las viviendas a lo largo del tiempo (Dreifuss et al., 2018). Lo que inicialmente es un rancho o viviendas precarias construidas con materiales de desecho, puede transformarse en viviendas con buenas condiciones de habitabilidad (Bolívar, 2011). El uso de los materiales tiene que ver con el grado de consolidación de la vivienda, pasando de materiales de desecho o temporales a elementos constructivos cada vez más sólidos y duraderos (Hernández, 2006; Salas, Salazar y Peña, 1988; Dovey et al., 2020; Kamalipour y Dovey, 2020). El tipo de material utilizado puede variar según las condiciones del contexto, por ejemplo, en Sudamérica es usual encontrar viviendas de ladrillo y mortero, mientras que en el Sudeste Asiático prevalece el bambú y las láminas de metal corrugado (Poiani, 2019). En Costa Rica, según datos del INEC, el material predominante en viviendas en tugurio son las paredes de zinc y en segundo lugar de madera (2016) (ver “Figura 25”).

ETAPA DE DESARROLLO

Figura 26

Etapa de desarrollo.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Las viviendas son construidas progresivamente, a un ritmo lento, ya que depende del dinero que la familia logre ahorrar y se pueda invertir, además de que el crecimiento de la vivienda se encuentra vinculado con el crecimiento del hogar. En este proceso la familia vive grandes dificultades y riesgos debido a la falta de servicios básicos, instalaciones internas inadecuadas y otros problemas vinculados a la vivienda, sumado al hacinamiento. Numerosos autores han definido al menos 4 etapas de desarrollo de la vivienda, que pasan desde 1) la ocupación del terreno que es obtenido mediante una compra informal, por la ocupación durante una toma o por cesión de un espacio compartido por un familiar, 2) su proceso de desarrollo y expansión progresiva, que empieza con la construcción de un mono espacio multifuncional y un baño precario o letrina en materiales temporales que son reemplazados más adelante, 3) la expansión de la vivienda para añadir nuevas funciones y espacios (dormitorios) de acuerdo con la dinámica familiar, 4) y su terminación con el reemplazo de materiales más permanentes, acabados, consolidación de servicios de luz, agua y desagües e incluso en algunos casos la regularización de la vivienda. (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021; Guzmán y Ochoa, 2007; Hernández, 2006; Oteiza et al., 1989; Bolívar, 2011; Salas, Salazar y Peña, 1988; Dreifuss et al., 2018) (ver “Figura 26”).

A3 | CONSIDERACIONES DE LOS HOGARES

Figura 27

Tipo de usuario.



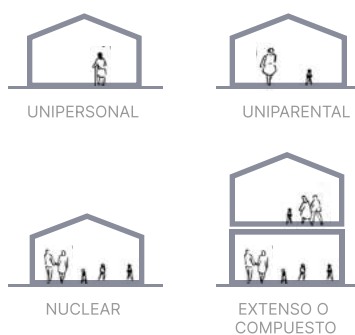
Nota. Elaboración propia, 2025.

TIPO DE USUARIO (AUTORÍA PROPIA)

Este es un criterio adicional de autoría propia inspirado en los datos sociales recopilados por el IMAS, el mismo permite identificar qué tipo de usuario predomina en la comunidad y por lo tanto en las viviendas. Cabe destacar que este dato requiere de un censo o encuesta previa de los hogares, siendo que sobrepasa el alcance del análisis morfológico de las viviendas, sin embargo, este dato permite abarcar diferentes situaciones sociales que se pueden desarrollar en los hogares según sea su composición. Es de importancia identificar personas con variables de vulnerabilidad y distintas necesidades como adultos mayores, personas con discapacidad, personas menores de edad y jefaturas femeninas (ver “Figura 27”).

Figura 28

Composición familiar.



Nota. Elaboración propia, 2025.

COMPOSICIÓN FAMILIAR

Se refiere a la composición de los hogares con respecto a la relación de parentesco que cada uno de los miembros tiene con la jefa o jefe del hogar (INEC, 2011). Se ha observado que en la primera etapa, usualmente no habitan otros miembros además del núcleo familiar, sin embargo, a medida que se consolida la vivienda, se incorporan otros miembros a la familia como nietos, hijos políticos, abuelos, nueras, yernos y otros parientes, llegando a habitar 5 o más integrantes en la misma vivienda (Oteiza et al., 1989; Guzmán y Ochoa, 2007). En algunos casos, los hijos al crecer se quedan en la vivienda, se casan y tienen hijos, provocando la ampliación progresiva de la misma, pero en otros casos, cuando el lote no permite mayor expansión, la familia suele quedarse estancada en su situación, con nulo crecimiento, una situación económica incipiente y sin crecimiento de la vivienda (Bazant, 1992) (ver “Figura 28”).



B) PROCESO EVOLUTIVO

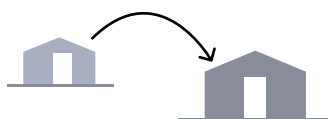
La categoría de Proceso Evolutivo se enfoca en la reconstrucción del proceso de producción social de la vivienda de los casos de estudio representativos seleccionados. Se busca la diagramación de las etapas de la vivienda, estableciendo una relación directa con el cambio en las fuentes de ingreso, la composición familiar y las transformaciones espaciales en sí mismas, con la intención de derivar pautas de diseño que respondan a las necesidades, posibilidades y expectativas de los usuarios sobre la vivienda, y su posible aplicación en proyectos arquitectónicos de interés social. Este apartado contempla tres subcategorías que definen distintos criterios: B1) Proceso Constructivo: lugar de procedencia, obtención de los materiales, modo de producción, tiempo de construcción, acceso a financiamiento y acceso a asistencia técnica; B2) Cambios espaciales: componentes estructurales, configuración espacial y ornamentación; y B3) Ciclo familiar: crecimiento familiar, crecimiento de ingresos y percepción del espacio.

B1 | PROCESO CONSTRUCTIVO

LUGAR DE PROCEDENCIA (AUTORÍA PROPIA)

Figura 29

Lugar de procedencia.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Este es un criterio adicional que no ha sido explorado por los autores de referencia, el cual se decide agregar debido a que permite conocer la historia que antecede la llegada de la familia al asentamiento informal, sea que alquilaban previamente, vivían en otra comunidad o provincia, se quedaban con algún familiar o vienen del extranjero en busca de oportunidades. Este criterio es valioso para contextualizar el proceso evolutivo de su vivienda actual y la razón por la que residen en la comunidad, sea en busca de tener algo propio, mejorar sus condiciones socio-económicas en áreas urbanas al provenir de zonas rurales, con la intención de llevar remesas a su familia en el extranjero, o incluso como protesta política ante la falta de oportunidades (ver “Figura 29”).

OBTENCIÓN DE LOS MATERIALES

Figura 30

Obtención de los materiales.



Nota. Elaboración propia, 2025.

En general, es en la etapa formativa donde predominan los materiales de desecho o reciclados, los cuales pueden ser obtenidos de una demolición, ser donados como desperdicios de construcción vecinas o extraídos de terrenos baldíos, ya en la consolidación de la vivienda predomina la compra de materiales de construcción al detalle y en otros pocos casos se compran al por mayor (Oteiza et al., 1989; Bazant, 1992). Las familias tienen dos formas principales de ahorro para invertir en su vivienda: la reserva de dinero proveniente de ingresos para la compra paulatina de materiales y avanzando la obra hasta donde alcance, o el acopio de materiales gruesos como block, arena, piedra, hierros o maderas, generalmente almacenados en el propio lote, lo cuál algunas veces provoca pérdidas en los insumos (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021) (ver “Figura 30”).

MODO DE PRODUCCIÓN

Las viviendas en los asentamientos informales suelen construirse mediante una combinación de autoconstrucción y mano de obra pagada, la mayoría de las veces sin un plano previo, lo que requiere de una inversión emocional y de solidaridad entre los miembros de la familia (Pojani, 2019). La mayoría de las viviendas son construidas mediante el esfuerzo de cada familia y sistemas de ayuda mutua con allegados, quienes bajo una práctica intuitiva construyen la vivienda poco a poco para llegar a su consolidación (Salas, Salazar y Peña, 1988). La participación suele ser mayor en las primeras etapas, siendo el padre de la familia quien más aporta en la construcción, y la participación va disminuyendo a medida que la vivienda se consolida hasta llegar a ser sustituida por contratación de ayuda externa (albañiles, herreros y hasta contratos totales), debido a la mejora en la situación económica de las familias, el envejecimiento de los jefes de hogar y la complejidad de los procedimientos constructivos (Oteiza et al., 1989). Es la autoconstrucción la que en inicio permite a las familias avanzar hacia la materialización de su vivienda, ya que los altos costos de la construcción resultan inviables (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021) (ver “Figura 31”).

Figura 31

Modo de producción.



Nota. Elaboración propia, 2025.

TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN

Una familia en AI, puede levantar su vivienda en tan solo 2 días, con jornadas completas mediante la autoconstrucción (Bazant, 1992). La vivienda en asentamientos informales es progresiva, por lo que a más tiempo, mayor es el grado de consolidación. En un estudio elaborado en asentamientos informales de Caracas en Venezuela, se ha encontrado que el promedio de años en la etapa formativa es de 7.5, la etapa de desarrollo cerca de 9 años, 12 años para la consolidación y casi 18 años para ver la vivienda terminada. Esto por supuesto es solo un promedio, se puede encontrar viviendas terminadas en tan solo 5 años, así como otras que con 20 años permanecen en la primera etapa de desarrollo, lo cual puede estar relacionado con aspectos socio-económicos de la familia, la situación del país, las oportunidades de movilidad social, entre otros. (Oteiza et al., 1989) (ver “Figura 32”).

Figura 32

Tiempo de construcción.



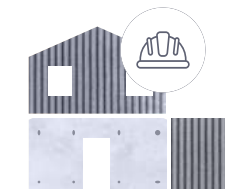
Nota. Elaboración propia, 2025.

ACCESO A ASISTENCIA TÉCNICA

En la mayoría de los casos, las viviendas en asentamientos informales implican deficiencias estructurales difíciles de corregir o modificaciones funcionales que derivan en demoliciones y reconstrucciones, así como deficiencias en las instalaciones de agua y saneamiento, lo cual es un indicio claro de la falta de información adecuada para los hogares autoconstructores (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021). Esta es la realidad a pesar de que la ocupación principal de los jefes de hogar suele estar vinculada con el sector de la construcción, lo que lleva a las familias a considerar que se dispone de las capacidades técnicas suficientes como para autoconstruir la vivienda, por lo que no buscan asistencia técnica especializada o profesional para el diseño ni para el apoyo en el proceso constructivo, además de la preocupación de que el acceso a apoyo técnico tendría que ser costeado por la familia (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021). Cuando las familias logran estabilizar mejor su situación, contratan albañiles para realizar al menos la mitad de las ampliaciones de la vivienda con materiales permanentes, así como preparar el drenaje para el baño y la cocina (Bazant, 1985) (ver “Figura 33”).

Figura 33

Acceso a asistencia técnica.



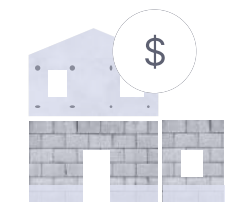
Nota. Elaboración propia, 2025.

ACCESO A FINANCIAMIENTO

Lo normal es que no se conceda financiación alguna para la realización de la autoconstrucción, sino que el financiamiento es por esfuerzo y ahorro propio proveniente de ingresos laborales, y en algunos casos con donaciones externas (programas sociales, particulares o parientes), sumado a aquellas familias que pueden acceder al apoyo del Estado mediante subsidios (Salas, Salazar y Peña, 1988; Oteiza et al., 1989; Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021). Son pocos los hogares que recurren a financiamientos privados debido al alto costo y por la imposibilidad de cumplir con algunos de los requisitos impuestos, por lo que se opta por las alternativas de ahorro mencionadas en el criterio “Obtención de materiales” (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021). Cabe señalar, que además de los materiales de construcción y la contratación de mano de obra, un gasto de la vivienda es el de servicios, cuando estos son apenas incipientes no suelen representar mayor obstáculo pues son cantidades muy bajas, sin embargo, al regularizar la vivienda el impuesto predial constituye la mayor erogación que realiza la familia (Bazant, 1992) (ver “Figura 34”).

Figura 34

Acceso a financiamiento.



Nota. Elaboración propia, 2025.

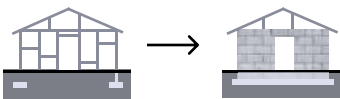
B2 | CAMBIOS ESPACIALES

COMPONENTES ESTRUCTURALES

La estructura inicial es frágil, por lo que las familias tienen que renovar constantemente los muros y los techos para evitar el paso del agua y del viento (Bazant, 1985). La vivienda popular comienza con una estructura básica, pero luego se amplía progresivamente de manera horizontal y posteriormente de forma vertical con una estructura más permanente (Guzmán y Ochoa, 2007). Los componentes principales son la cimentación, la estructura vertical, la estructura de cubierta y el entrepiso si lo hubiera, así como los materiales y acabados de los cerramientos, el piso y la cubierta, estos varían según la etapa de desarrollo de la vivienda, siendo que inicialmente no se encuentran fundaciones y las columnas se apoyan directamente en el piso, la estructura se conforma de un entramado de madera o metal unidos entre sí con clavos o amarres de alambre, las divisiones internas son de telas o materiales similares a los exteriores (cartón, madera, chapas, latas extendidas, avisos, plásticos, entre otros) y la cubierta suele presentar piedras cauchos sobre ella como pesos para ayudar a fijarla contra vientos fuertes. Poco a poco las viviendas empiezan a presentar una combinación de sistemas constructivos con materiales transitorios y otros perdurables hasta lograr una estructura más sólida con contrapisos de concreto, todas las piezas sanitarias presentes y las superficies con acabados (Oteiza et al., 1989) (ver “Figura 35”).

Figura 35

Componentes estructurales.



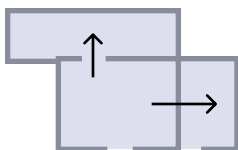
Nota. Elaboración propia, 2025.

CONFIGURACIÓN ESPACIAL

Considera los tipos de ambientes y la manera en la que se organizan (Dreifuss et al., 2018). Es común encontrar cambios de destino funcional de los espacios a medida que va creciendo la vivienda, los hogares realizan demoliciones y readecuaciones según las necesidades derivadas del crecimiento familiar o por un cambio de opinión sobre la mejor manera de resolver una necesidad funcional (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021). En la vivienda se pueden encontrar funciones domésticas y productivas, que contemplan tanto las actividades básicas del hogar (cocina, dormitorios, baños, etc.) como actividades para lograr una

Figura 36

Configuración espacial.



Nota. Elaboración propia, 2025.

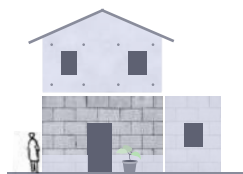
mejora de ingresos desde la propia vivienda (tiendas, talleres, huertos, etc.), que se alteran mediante modificaciones o vinculaciones, propiciando la división visual o espacial del espacio para generar nuevos usos, o bien creando nuevos accesos, conexiones y circulaciones hacia nuevas áreas (Guzmán y Ochoa, 2007). La vivienda suele iniciar con un ambiente único y un baño, luego se comienza con la expansión para construir los dormitorios para finalmente poner más énfasis en la cocina y la estancia-comedor (Bazant, 1992). Resulta relevante que pocas familias logran resolver la situación de hacinamiento en función a la cantidad de personas por dormitorio (Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021) (ver “Figura 36”).

ORNAMENTACIÓN

Tiene que ver con la estética y expresión arquitectónica, producto del gusto particular del usuario (Guzmán y Ochoa, 2007; Dreifuss, et al., 2018). Las viviendas populares son expresiones que generan cierta unidad visual como conjunto pero que son individualizadas y diferentes una de la otra, evitando la monotonía, con la utilización de distintas formas, colores, materiales e incluso vegetación. A pesar de esto, hay evidencia de que en los asentamientos informales, las familias admiran la estética de la clase media que observan en sus contextos cercanos, que lucen costosos e industriales, por lo que las tendencias de la construcción en el sector formal tiene gran influencia en las expectativas de las familias (Pojani, 2019) (ver “Figura 37”).

Figura 37

Ornamentación.



Nota. Elaboración propia, 2025.

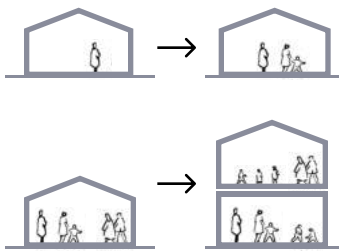
B3 | CICLO FAMILIAR

CRECIMIENTO FAMILIAR

Viviendas que empezaron siendo unifamiliares, de dos cuartos, se han transformado en viviendas multifamiliares consolidadas, de cuatro a seis cuartos, con materiales permanentes y estructuras sólidas para albergar entre cinco y diez habitantes (Guzmán y Ochoa, 2007). El número de habitantes en la vivienda aumenta a medida que la vivienda se consolida, siendo que en las primeras etapas habita solo la familia nuclear, para luego incorporar nuevos miembros como nietos, hijos políticos, primos, abuelos y otros parientes, pasando a ser familias extendidas, aunque en muchos casos una sola familia habita cada vivienda (Oteiza et al., 1989). Algunas veces, la familia busca como solución el traslado, lo que genera demanda y oferta de alquiler informal, generando ingresos para otra familia dentro de la comunidad. Estas relaciones de familia extendida generan un impacto en la configuración espacial de la vivienda, de manera que se separan los núcleos familiares construyendo en altura, creando accesos independientes a las habitaciones de los hijos cuando crecen, creando escaleras exteriores para separar las unidades habitacionales, etc (Fernández, 2016) (ver “Figura 38”).

Figura 38

Crecimiento familiar.

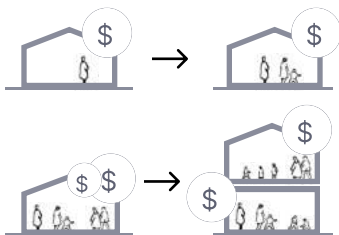


Nota. Elaboración propia, 2025.

CRECIMIENTO DE INGRESOS

Figura 39

Crecimiento de ingresos.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Durante las primeras etapas de desarrollo de la vivienda, los ingresos familiares no sobrepasan los niveles mínimos, lo que significa que estas familias están dentro del nivel de pobreza, en donde se observa un incremento poco sustancial aún en las etapas de consolidación de la vivienda, no es hasta la última etapa que la mayoría de estas familias logra sobrepasar los niveles de pobreza. A medida que la vivienda se consolida, aumenta a su vez el número de miembros del hogar que trabajan y aportan económicamente, debido a la suma de miembros o por el aumento en la edad de los hijos (Oteiza et al., 1989). Las familias con ingresos más bajos tienen por lo general poca preparación y se desempeñan en trabajos de la construcción, en servicio doméstico (jardineros, cocineras,

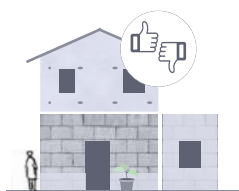
mozos, lavanderas, camareras, etc.) y en ventas de servicios en la calle como cuidadores de autos, lava carros, vendedores ambulantes, etc., y a medida que adquieren alguna habilidad pueden ser contratados en servicios semi-especializados como carpinteros, mecánico automotriz, cerrajero, costurera, artesano, taxista, etc. (Bazant, 1985). Cabe resaltar que la mezcla entre lugar de residencia y trabajo en el caso de las viviendas productivas, permite flexibilizar horarios, ahorrar tiempo, reducir la movilidad y favorecer la posición económica de las familias al generar un negocio propio (Guzmán y Ochoa, 2007) (ver “Figura 39”).

PERCEPCIÓN DE LA VIVIENDA

El apego al lugar tiene que ver con la inversión física y emocional que las personas realizan sobre su hogar y su vecindario, por lo que este arraigo varía según el nivel de consolidación, así como el nivel de cooperación y organización existente en la gestación de las viviendas como comunidad (Pojani, 2019). A pesar de que a primera vista un asentamientos informal pueda parecer un verdadero caos, algo feo que no tiene acomodo, existe un valor más allá del económico, ya que estos medios urbanos tienen una historia y han sido producidos con el esfuerzo de los propios habitantes, que ha desarrollado en ellos una querencia por sus casas y por su barrio (Bolívar, 2011). Esto funda en las familias una expectativa por mejorar su vivienda, de superación y de poseer una casa propia (Salas, Salazar y Peña, 1988) (ver “Figura 40”).

Figura 40

Percepción de la vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

INSTRUMENTO PARA EL ESTUDIO DE LA PSV EN AI

Tras la definición de las categorías, subcategorías y criterios, se diseña el instrumento para la recolección, sistematización y análisis de los datos para la implementación de asentamientos informales. Para llevar a cabo esta tarea, se crearon dos fichas:

A) Morfología de las viviendas

Este instrumento es de carácter cuantitativo y se enfoca en la caracterización general de las viviendas mediante un análisis tipológico realizado a partir de una visita de campo para identificar y mapear los tipos socio-espaciales predominantes, así como casos particulares (Ver “Figura 42”).

B) Proceso evolutivo de las viviendas

Este instrumento es de carácter cualitativo y se concentra en el estudio socio-espacio-temporal de las viviendas en la comunidad, mediante la selección de casos de estudio en busca de cubrir las tipologías identificadas en la caracterización de las viviendas, y lograr así contrastar experiencias de familias con distintas características socio-espaciales, respecto a sus necesidades, posibilidades y expectativas sobre la vivienda (Ver “Figura 43”).

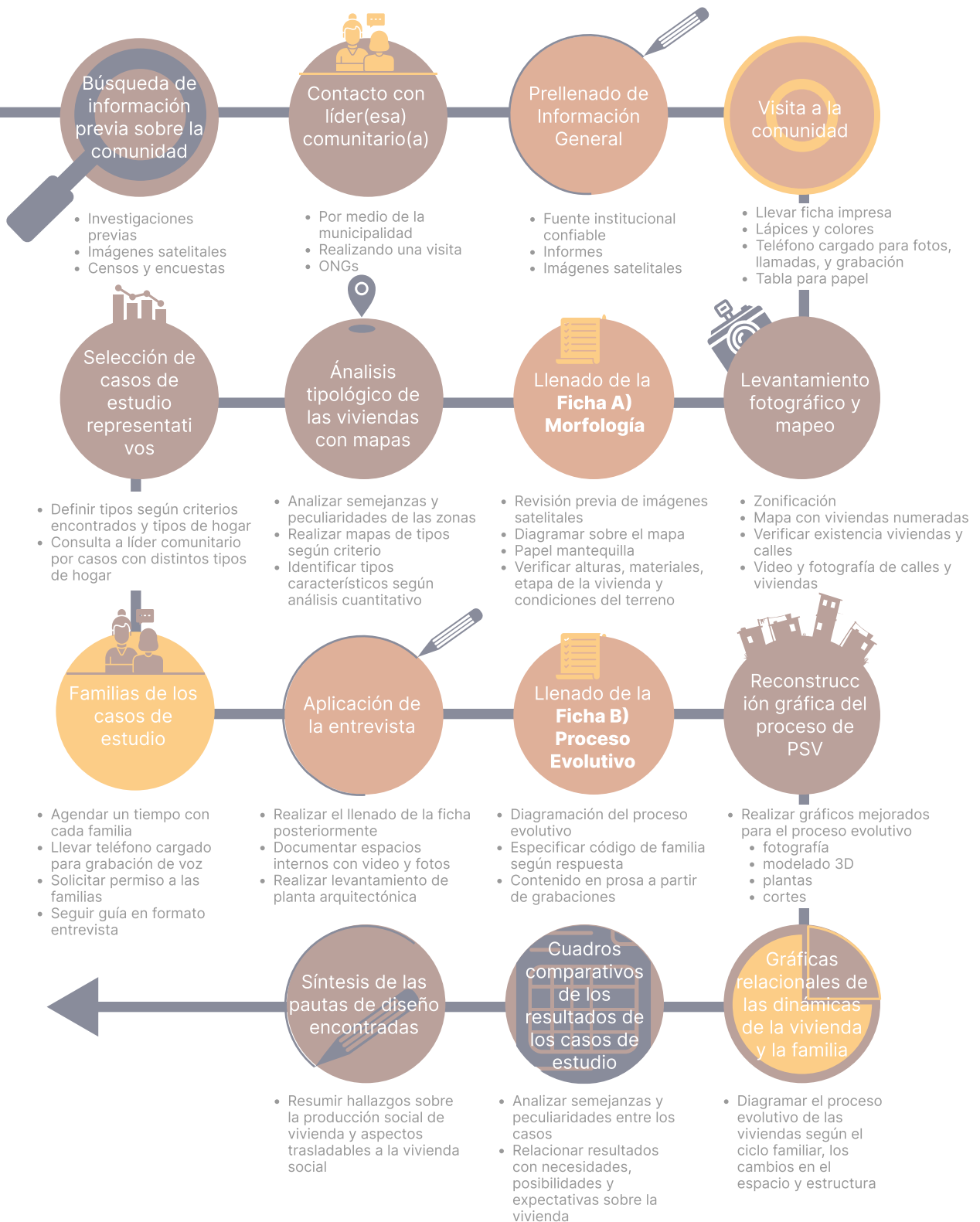
Adicionalmente, se plantea una guía para la entrevista semiestructurada (Ver “Figura 44”) de las familias de los casos de estudio seleccionados con el fin de promover la conversación en el llenado de la ficha y la reconstrucción del proceso de la producción social de su vivienda. Cabe resaltar que para completar la sección 3 de la ficha A, dedicada a las consideraciones de los hogares, se utiliza el apoyo censal realizado por el IMAS (“Caracterización Vida Nueva”, 2024) sobre la composición familiar presente en la comunidad como insumo para la caracterización de las viviendas, ya que este dato sobrepasa las posibilidades de mapeo en sitio para la presente investigación.

Para la aplicación del instrumento y sus dos fichas, se dispone de la guía presentada en la “Figura 41”, en donde se describen tres momentos clave para el llenado de las fichas de levantamiento de información, y al menos 2 visitas a la comunidad para el mapeo tipomorfológico de las viviendas y la posterior realización de las entrevistas semiestructuradas a las familias de los casos de estudio seleccionados para la reconstrucción del proceso evolutivo de sus viviendas, esto se realiza bajo el respeto a la privacidad de las personas informantes que aportan a la investigación mediante el uso de pseudónimos que protegen su identidad. Es importante recordar que la aplicación de la ficha requiere de la visita a la comunidad, por lo que se debe generar un contacto previo, que suele ser con la persona líder comunitaria, ya que se recomienda su acompañamiento durante las visitas por motivos de seguridad y accesibilidad, siendo que solo una persona local conoce las calles de la comunidad que no se encuentran mapeadas en sitios oficiales, así como sus vecinos, las viviendas y condiciones que no son visibles como condiciones de las familias, dinámicas de la comunidad, viviendas no mapeadas, problemáticas identificadas y otros datos que pueden ser de interés durante el recorrido para el reconocimiento y caracterización de las viviendas; además,

los líderes comunitarios permiten el contacto posterior con los posibles casos de estudio para la aplicación de la entrevista. Mediante este análisis, se busca la descripción, diagramación e interpretación del proceso evolutivo de las viviendas en relación con las dinámicas familiares, representando un insumo invaluable para el planteamiento de proyectos arquitectónicos de interés social mejor adaptados a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias de una comunidad en condición de asentamiento informal.

Figura 41

Guía para la aplicación del instrumento.



Nota. Elaboración propia, 2025. Puede dirigirse al Apéndice 1 para visualizar un ejemplo de las fichas aplicadas.

Figura 42

Ficha A) Morfología - Caracterización general de las viviendas.

Instrumento para el estudio tipológico de la producción social de vivienda en AI			
INFORMACIÓN GENERAL			
NOMBRE DE LA COMUNIDAD	PROVINCIA		
	CANTÓN Y DISTRITO		
FECHA DE REALIZACIÓN	CANTIDAD DE VIVIENDAS		
/ /	COORDENADAS		
AÑO DE ORIGEN	EDAD	ÁREA	
ZONIFICACIÓN DE VIVIENDAS		FOTOGRAFÍA EN SITIO	
CONSIDERACIONES GENERALES			
CASOS DE ESTUDIO			
No.	TIPO DE FAMILIA TIPO DE VIVIENDA	No.	TIPO DE FAMILIA TIPO DE VIVIENDA
No.	TIPO DE FAMILIA TIPO DE VIVIENDA	No.	TIPO DE FAMILIA TIPO DE VIVIENDA

MAPA DE NUMERACIÓN DE VIVIENDAS Y



MORFOLOGÍA DE LA VIVIENDA

CONSIDERACIONES DEL TERRENO

MODO DE OCUPACIÓN

<input type="checkbox"/>	LOTE-VIVIENDA	<input type="checkbox"/>	PATIO LATERAL O TRASERO
<input type="checkbox"/>	USO DE RETIRO	<input type="checkbox"/>	VOLUMEN AISLADO
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS EN CONJUNTO	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

TAMAÑO DEL LOTE

<input type="checkbox"/>	MENOR A 90 M ²	<input type="checkbox"/>	ENTRE 120 Y 240 M ²
<input type="checkbox"/>	ENTRE 90 Y 120 M ²	<input type="checkbox"/>	MAYOR A 240 M ²

TAMAÑO DE LOTE TIPO

MEDIDAS TÍPICAS _____ X _____

COBERTURA DEL LOTE

<input type="checkbox"/>	TERRENO DESOCUPADO	<input type="checkbox"/>	IGUAL O MAYOR AL 70%
<input type="checkbox"/>	MENOR AL 70%	<input type="checkbox"/>	COBERTURA TOTAL

CONDICIONES DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA

<input type="checkbox"/>	PLANO	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE DERRUMBRE
<input type="checkbox"/>	CON PENDIENTE MODERADA	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE DESLIZAMIENTO
<input type="checkbox"/>	CON PENDIENTE CONSIDERABLE	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE INUNDACIÓN

CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA

RELACIÓN VIVIENDA-CALLE

<input type="checkbox"/>	EN LÍNEA CON BORDE DE CALLE	<input type="checkbox"/>	ACTIVIDAD PRODUCT. FRENTE A LA VÍA PÚB.
<input type="checkbox"/>	FUERA DE LÍNEA RESPECTO A BORDE DE CALLE	<input type="checkbox"/>	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN LA VÍA PÚBLICA

RELACIÓN VIVIENDA-VIVIENDA

<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS AISLADAS	<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS SUPERPUSTAS
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS EN HILERA	<input type="checkbox"/>	ADOSADAS A FACHADAS VECINAS

CANTIDAD DE PISOS

<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 1 SOLO PISO	<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 3 PISOS
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 2 PISOS	<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 4 O MÁS PISOS

TIPO DE EXPANSIÓN

<input type="checkbox"/>	HORIZONTAL NUCLEAR	<input type="checkbox"/>	HORIZONTAL COMPUESTO
<input type="checkbox"/>	VERTICAL NUCLEAR	<input type="checkbox"/>	VERTICAL COMPUESTO

TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS			
<input type="checkbox"/>	MENOR A 30 M ²	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA ENTRE 80 Y 120 M ²
<input type="checkbox"/>	ENTRE 30 Y 80 M ²	<input type="checkbox"/>	MAYOR A 120 M ²

MATERIAL PREDOMINANTE			
<input type="checkbox"/>	MATERIALES TEMPORALES PLÁSTICO-TEXTIL-TIERRA-CARTÓN-ZARÁN-ALAMBRE	<input type="checkbox"/>	MATERIALES PERMANENTES CONCRETO-LADRILLO-BLOCK-VIDRIO-MIXTO
<input type="checkbox"/>	MATERIALES SEMIPERMANENTES FIBROCEMENTO- HIERRO GALV.-MADERA-BAMBÚ	<input type="checkbox"/>	MIXTO TEMPORALES-SEMIPERMANENTES-PERMANENTES

ETAPA DE LAS VIVIENDAS			
<input type="checkbox"/>	ETAPA PREVIA	<input type="checkbox"/>	ETAPA DE CONSOLIDACIÓN (REEMPLAZO)
<input type="checkbox"/>	ETAPA FORMATIVA (MONOESPACIO)	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA TERMINADA (REGULARIZABLE)
<input type="checkbox"/>	ETAPA DE DESARROLLO (EXPANSIÓN)	<input type="checkbox"/>	MIXTO

CONSIDERACIONES DEL HOGAR			
TIPO DE USUARIO			
<input type="checkbox"/>	CON MENORES DE EDAD	<input type="checkbox"/>	CON JEFATURA FEMENINA
<input type="checkbox"/>	CON PERSONAS ADULTAS	<input type="checkbox"/>	CON PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD
<input type="checkbox"/>	CON PERSONAS ADULTAS MAYORES	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

COMPOSICIÓN FAMILIAR			
<input type="checkbox"/>	HOGAR NUCLEAR CONYUGAL SIN HIJOS-CONYUGAL CON HIJOS- MONOPARENTAL	<input type="checkbox"/>	HOGAR COMPUESTO NUCLEAR, EXTENSO O JEFE(A) Y OTROS NO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	HOGAR EXTENSO NUCLEAR, MONOPARENTAL JEFE(A) Y OTROS FAMILIARES	<input type="checkbox"/>	NO FAMILIAR
<input type="checkbox"/>	UNIPERSONAL	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

OBSERVACIONES SOBRE MORFOLOGÍA	

Nota. Elaboración propia, 2025.

PROCESO CONSTRUCTIVO			
LUGAR DE PROCEDENCIA			
<input type="checkbox"/>	ALQUILABA EN UN LUGAR CERCANO	<input type="checkbox"/>	ALQUILABA EN LA MISMA COMUNIDAD
<input type="checkbox"/>	VIVÍA EN OTRA PROVINCIA	<input type="checkbox"/>	SE QUEDABA CON UN FAMILIAR
<input type="checkbox"/>	PROVIENE DE OTRO PAÍS	<input type="checkbox"/>	OTRO_____
OBTENCIÓN DE LOS MATERIALES			
<input type="checkbox"/>	TOMADOS DE DEMOLICIONES	<input type="checkbox"/>	EXTRAÍDOS DE LOTES BALDÍOS
<input type="checkbox"/>	DONADOS _____	<input type="checkbox"/>	COMPRAS AL DETALLE
<input type="checkbox"/>	EXTRAÍDOS DE OTRA CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/>	COMPRAS AL POR MAYOR
MODO DE PRODUCCIÓN			
<input type="checkbox"/>	AUTOAYUDA (FAMILIARES Y AMISTADES)	<input type="checkbox"/>	AYUDA MUTUA
<input type="checkbox"/>	AUTOAYUDA CON ASEORÍA TÉCNICA	<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE VECINOS
<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA EXTERNA	<input type="checkbox"/>	OTRO_____
TIEMPO DE CONSTRUCCIÓN			
<input type="checkbox"/>	MENOS DE UN AÑOS	<input type="checkbox"/>	DE 10-20 AÑOS
<input type="checkbox"/>	DE 1-5 AÑOS	<input type="checkbox"/>	DE 20-30 AÑOS
<input type="checkbox"/>	DE 5-10 AÑOS	<input type="checkbox"/>	30 AÑOS O MÁS
ACCESO A FINANCIAMIENTO			
<input type="checkbox"/>	INGRESO POR TRABAJO	<input type="checkbox"/>	PRÉSTAMO DE FAMILIARES, VECINOS O AMIGOS
<input type="checkbox"/>	SUBSIDIO ESTATAL, PROGRAMA SOCIAL U ONG	<input type="checkbox"/>	CRÉDITO ESTATAL PARA MEJORA DE LA VIVIENDA
<input type="checkbox"/>	AHORROS PROPIOS	<input type="checkbox"/>	CRÉDITO DEL SECTOR PRIVADO
ACCESO A ASISTENCIA TÉCNICA			
<input type="checkbox"/>	SIN ASISTENCIA NI CONOCIMIENTO PREVIO	<input type="checkbox"/>	SIN ASISTENCIA Y CON CONOCIMIENTO PREVIO
<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA DE AMIGO O VECINO	<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA PROFESIONAL (ONG)
<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA DE PARIENTE	<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE UN PROFESIONAL

CAMBIOS ESPACIALES DE LA VIVIENDA

COMPONENTES ESTRUCTURALES

<input type="checkbox"/>	SE MANTIENE CON MATERIALES TEMPORALES	<input type="checkbox"/>	MIXTO ELEMENTOS SÓLIDOS Y EN CONSTRUCCIÓN
<input type="checkbox"/>	REPARACIONES Y CAMBIOS FRECUENTES DEL ESPACIO	<input type="checkbox"/>	ELEMENTOS SÓLIDOS Y ACABADOS MÍNIMOS
<input type="checkbox"/>	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CON CIERTA RIGIDEZ	<input type="checkbox"/>	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SÓLIDOS Y DURABLES

CONFIGURACIÓN ESPACIAL

<input type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN AMBIENTE POR AMBIENTE	<input type="checkbox"/>	MODIFICACIÓN POR DIVISIÓN ESPACIAL
<input type="checkbox"/>	MODIFICACIÓN POR DIVISIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>	VINCULACIÓN POR NUEVO ACCESO
<input type="checkbox"/>	CAMBIO DE FUNCIÓN DE LOS ESPACIOS	<input type="checkbox"/>	MONOESPACIO

ORNAMENTACIÓN

<input type="checkbox"/>	MATERIAL EXPUESTO	<input type="checkbox"/>	OBJETOS ORNAMENTALES
<input type="checkbox"/>	APLICACIÓN DE ACABADOS	<input type="checkbox"/>	USO DELIBERADO DEL COLOR
<input type="checkbox"/>	UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN	<input type="checkbox"/>	FORMAS DIFERENCIADORAS
<input type="checkbox"/>	FORMAS REPETITIVAS	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

CICLO FAMILIAR

CRECIMIENTO FAMILIAR

<input type="checkbox"/>	SIN CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN FAMILIAR	<input type="checkbox"/>	2 O MÁS GRUPOS FAMILIARES INDEPENDIENTES
<input type="checkbox"/>	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO FAMILIAR	<input type="checkbox"/>	CONVIVENCIA CON GRUPOS NO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	2 O MÁS NÚCLEOS FAMILIARES DEPENDIENTES	<input type="checkbox"/>	REDUCCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR

CRECIMIENTO DE INGRESOS

TIPO DE OCUPACIÓN		FUENTES DE INGRESO	
<input type="checkbox"/>	EMPLEADO FORMAL	<input type="checkbox"/>	1 FUENTE DE INGRESO NUCLEAR
<input type="checkbox"/>	EMPLEADO INFORMAL	<input type="checkbox"/>	2 FUENTES DE INGRESO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	EMPRENDEDOR FORMAL	<input type="checkbox"/>	2 FUENTES DE INGRESO NO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	EMPRENDEDOR INFORMAL	<input type="checkbox"/>	3 O MÁS FUENTES DE INGRESO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	DESOCUPADO	<input type="checkbox"/>	3 O MÁS FUENTES DE INGRESO NO FAMILIARES

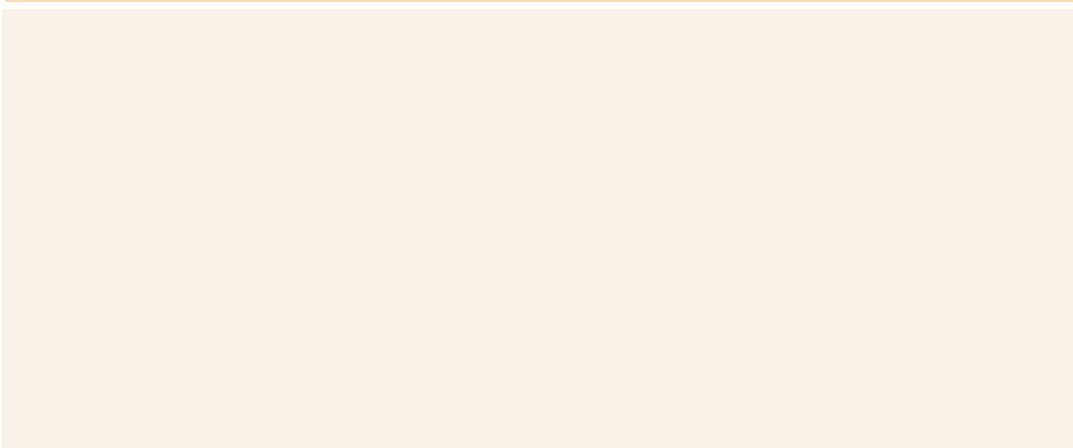
PERCEPCIÓN DEL ESPACIO

<input type="checkbox"/>	PERCIBE SU VIVIENDA COMO SATISFACTORIA	<input type="checkbox"/>	TIENE APEGO A SU VIVIENDA ACTUAL
<input type="checkbox"/>	DESEA MEJORAR SU VIVIENDA ACTUAL	<input type="checkbox"/>	DESEA UNA ALTERNATIVA DE VIVIENDA
<input type="checkbox"/>	DESEA EXPANDIR SU VIVIENDA ACTUAL	<input type="checkbox"/>	NO TIENE APEGO A SU VIVIENDA ACTUAL

DIAGRAMACIÓN DEL PROCESO EVOLUTIVO DE LAS



OBSERVACIONES EL PROCESO EVOLUTIVO



PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA ACTUAL



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 44

Ficha 2B) Proceso Evolutivo en formato de entrevista.

FICHA B) PROCESO EVOLUTIVO, EN FORMATO ENTREVISTA	
PROCESO CONSTRUCTIVO	<p>LUGAR DE PROCEDENCIA</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo fue la primera casa cuando llegaron a la comunidad? • ¿Cuál fue su motivación inicial para construir su vivienda en esta comunidad? • ¿Dónde vivían antes? <p>OBTENCIÓN DE LOS MATERIALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo consiguieron los primeros materiales de su vivienda? <p>MODO DE PRODUCCIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Quiénes apoyaron en la construcción de la vivienda? • ¿Quién tenía experiencia o conocimiento en construcción? • ¿Existía algún tipo de solidaridad con la construcción de las viviendas de los vecinos? <p>TIEMPO DE LA CASA</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuánto tiempo tienen de vivir en la comunidad? • ¿Cómo fueron las primeras noches? <p>ACCESO A FINANCIAMIENTO</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Tuvieron algún tipo de ayuda económica para construir la vivienda? • ¿De dónde provenía el dinero para invertir en su primera vivienda? <p>ASISTENCIA TÉCNICA</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Tuvieron algún apoyo profesional para la construcción de su vivienda?
CAMBIOS ESPACIALES	<p>COMPONENTES ESTRUCTURALES</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Después de su primer vivienda, que mejoras han podido hacer en la estructura? • ¿Cómo obtuvieron mejores materiales? • ¿Tuvieron algún apoyo adicional en el proceso? <p>CONFIGURACIÓN ESPACIAL</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Ha cambiado el número de habitaciones de su vivienda? • ¿Qué motivó la expansión de la vivienda? • ¿Han habido cambios de función en los espacios? <p>ORNAMENTACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar uso del color y el material • Identificar elementos diferenciadores de la vivienda • Conversar con la familia acerca de ellos. <p>Llevar papel para dibujar y diagramar en sitio Realizar una reconstrucción del proceso evolutivo de la vivienda en cada una de sus etapas, distinguiendo su configuración espacial, materialidad, funciones y apropiaciones.</p>
CICLO FAMILIAR	<p>CRECIMIENTO FAMILIAR Diagramar el crecimiento familia en cada etapa de la vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo ha sido la dinámica en el hogar? • ¿Qué aspectos de la vivienda complican la convivencia? • ¿Ha convivido con familiares temporalmente? • ¿Cuáles son los roles de los miembros en el hogar? <p>CRECIMIENTO DE INGRESOS Diagramar hitos de crecimiento económico</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cuáles son las fuentes de ingreso para la vivienda? • ¿Qué dificultades ha encontrado en el trabajo? • ¿Ha habido un aumento en las fuentes de ingreso? • ¿Cuántas personas trabajan en el hogar? <p>PERCEPCIÓN DEL ESPACIO</p> <ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo ha sido la convivencia dentro del hogar? • ¿Hay algo que les gustaría mejorar en su vivienda? • ¿Cómo imaginan su vivienda en el futuro?
PAUTAS DE VIVIENDA SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Le gustaría vivir en otra vivienda u otra comunidad? o ¿Preferiría permanecer en su vivienda actual? (apego al lugar, seguridad, localización, acceso a servicios y oportunidades laborales) • ¿Cómo debería ser una vivienda de bien social? (número de habitaciones, tipo de vivienda, localización, vecinos) • ¿Qué apoyos podría tener para mejorar su vivienda actual? (subsidios, materiales, acceso a trabajo, apoyo técnico) • ¿Qué ventajas encuentra en su vida en Vida Nueva? (flexibilidad, costo, apoyo, localización, actividades productivas, apropiación) • Si se hiciera un proyecto de vivienda social para la comunidad ¿Qué le gustaría mantener?

Nota. Elaboración propia, 2025.





CARACTERIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS

TERRENOS, VIVIENDAS Y HOGARES EN VIDA NUEVA

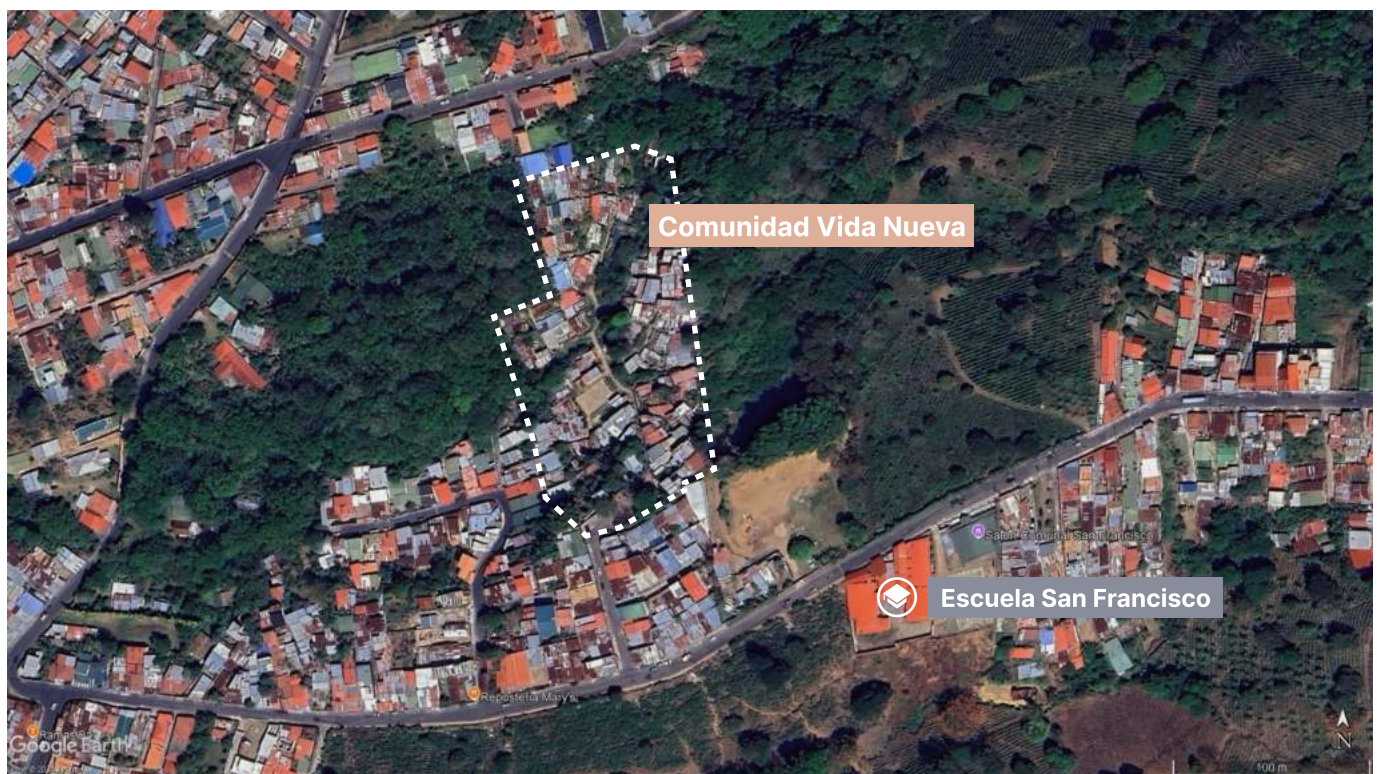
CAPÍTULO 3

3.1 RESEÑA HISTÓRICA | VIDA NUEVA

La comunidad de Vida Nueva se encuentra ubicada en la provincia de Cartago, cantón La Unión, distrito Concepción, a 150 metros suroeste y 80 metros norte de la Escuela San Francisco, coordenadas (x: 371114.14975940005 y: 9342436.304479567) (Ver “Figura 45”). En esta comunidad se estima una población de 353 personas que se asientan sobre un terreno de 20 784 m², con un total de 114 viviendas y 121 núcleos familiares (MIVAH, 2022).

Figura 45

Ubicación de la comunidad de Vida Nueva - Escala Media.



Nota. Elaboración propia basada en imágenes de Google Earth Pro, 2025.

La documentación sobre esta comunidad es escasa, siendo que no ha sido intervenida por instituciones estatales, no ha sido expuesta en noticieros, y no fue documentada en los anexos sobre la “Ubicación y perfiles de los asentamientos en precario y en tugurio del Gran Área Metropolitana” (2005), ni en el “X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011: Principales Indicadores sobre Asentamientos Informales” (INEC, 2011).

El registro de Vida Nueva se concentra en las estimaciones de la cartografía del MIVAH (2022) sobre la distribución geográfica de los asentamientos informales en el país, en la base de datos del IMAS denominada Sistema de Población Objetivo (SIPO) en donde se recolecta información de carácter socioeconómico de los hogares (“Caracterización Vida Nueva”, 2024), también fue documentada por TECHO en los años en los que fue intervenida, sin embargo, la mayor parte de estos datos poblacionales y de vivienda se perdieron con el cambio de sistema de recopilación de datos de forma manual a digital, y finalmente, se registra en investigaciones académicas como las de Murillo y Ramírez (2020) y Ramírez (2021) quienes estudian la dinámica urbana de asentamientos informales en Cartago a través del análisis de imágenes satelitales, visitas de campo y entrevistas.

Históricamente, la comunidad de Vida Nueva es resultado de una invasión que tuvo lugar en el año 1999 en un terreno perteneciente al Instituto de Ayuda Mixta (IMAS) (ver “Figura 47”), organizado por los vecinos originarios, que fueron en principio alrededor de unas 29 familias (vecina de la comunidad, comunicación personal, 8 de septiembre de 2024), que según una de las integrantes del comité comunitario ‘Proyecto Vida Nueva’, nace a raíz del proyecto de bono de viviendas en la zona sur de la comunidad denominado Concepción 2, los vecinos comentan que en un inicio la zona de la quebrada del río quedaría para el aprovechamiento de estas familias beneficiadas para actividades productivas como la agricultura, no obstante, terminó por llevarse a cabo un proceso de informalización y toma de terrenos en la parte norte, que fue extendiéndose poco a poco hasta abarcar la totalidad del terreno perteneciente al IMAS (J. Murillo, comunicación personal, 4 de septiembre de 2024).

Originalmente, cuando se organizó la toma, se trazaron y sortearon los terrenos acompañados de un proceso de

obtención del derecho de posesión, logro que fue demeritado paulatinamente por la venta informal, la llegada de nuevos vecinos, el alquiler informal y la informalización de las viviendas al heredarlas a familiares. Los lotes iniciales tenían aproximadamente 8.5 metros por 18 metros de fondo, conformando predios de 152 m², lo que satisface el área mínima dispuesta por Reglamento de Construcciones de 2022, de 120 m² (INUV, 24 de octubre 2019), pero la realidad es que en muchos casos estos han sido reducidos debido al riesgo de deslizamiento o su cercanía a la quebrada, o bien han sido alterados por nuevas invasiones (D. López, comunicación personal, 14 de marzo de 2021, citado en Ramírez, 2021).

Paulatinamente, este proceso de autogestión generó una trama urbana atípica que contrasta con la ciudad formal de sus alrededores, mediante el crecimiento lineal a lo largo de una calle vecinal céntrica que se bifurca en calles secundarias (patrón rectilíneo ramificado) para dar acceso a las unidades residenciales, en un terreno originalmente boscoso, escarpado y atravesado por una quebrada, cuyo patrón de crecimiento fue por ‘derrame’ en una zona periférica con un uso de suelo residencial y agropecuario, dando lugar a una comunidad ubicada ‘entre bastidores’ en medio de dos zonas residenciales ubicadas al norte y sur de la comunidad, permitiéndole articularse con una trama urbana formal ventajosa que brinda acceso a los servicios y equipamientos urbanos como transporte público, iglesias, pulperías y centros educativos (para mayor información consultar Murillo y Ramírez, 2020). Se puede concluir que para Vida Nueva, su contexto inmediato es escarpado, frente a áreas no construidas y cuerpos de agua, además, su patrón de crecimiento fue generado por derrame con una articulación urbana de tipo entre bastidores, y se caracteriza por una trama urbana de patrón rectilíneo ramificado (ver “Figura 46”).

Figura 46

Diagramas de contextualización.



Nota. Tomado de Murillo y Ramírez, 2020.

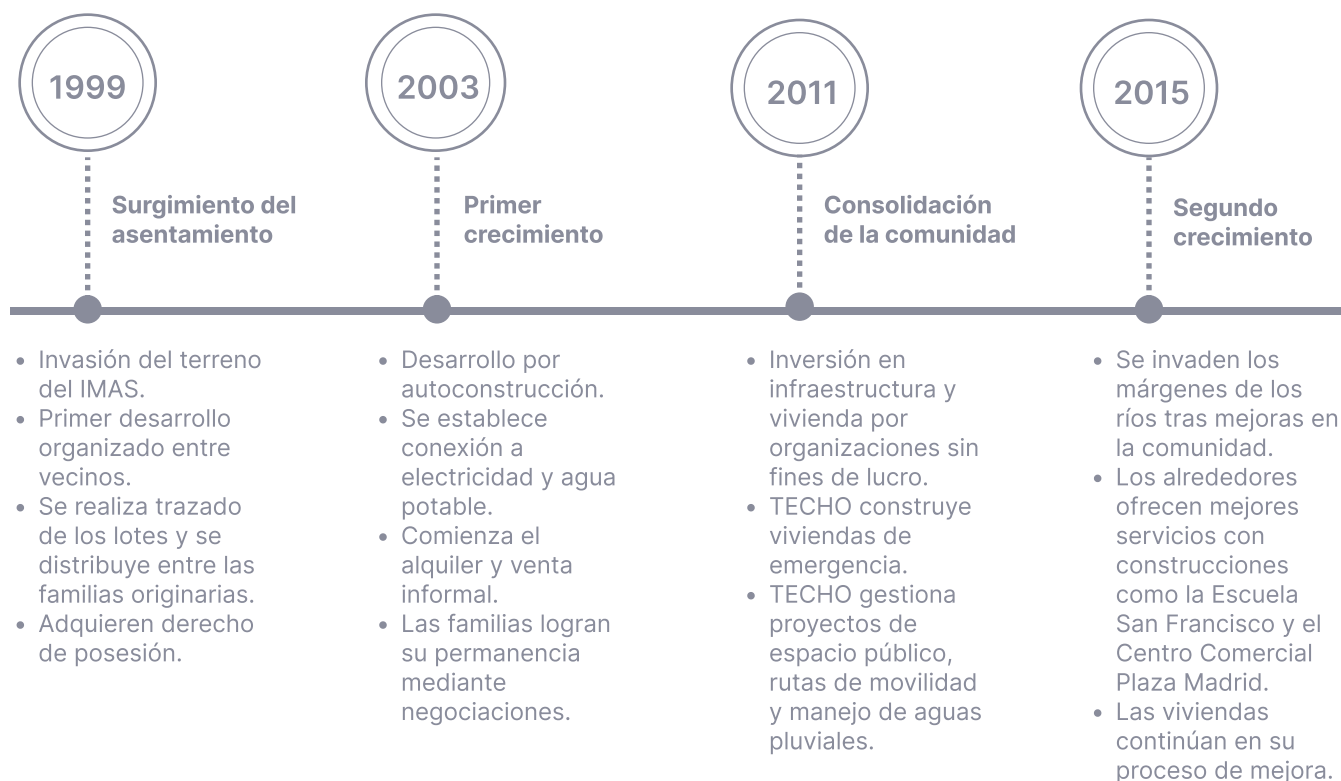
Respecto a la obtención de servicios, fue tan solo cinco a seis meses después del establecimiento de la comunidad, que los primeros vecinos lograron obtener el acceso a agua potable y electricidad bajo la coordinación con el gobierno local e instituciones como la Compañía Nacional de Fuerza y Luz S.A. (CNFL), logrando contar con un servicio eléctrico consolidado y un tubo madre de agua potable de uso gratuito gracias a un acuerdo logrado con el comité del distrito de Concepción, sumado a la disposición de medidores y servicio de recolección de basura en la entrada de la comunidad (E. Cerdas, comunicación personal, 14 de marzo de 2021, citado en Ramírez, 2021).

Bajo estos logros, durante los años 2002 y 2003, se dió un crecimiento de la comunidad mediante la invasión de los márgenes de la quebrada, lo que llevó a procesos de desalojo que no tuvieron éxito, hasta que unos años más tarde, la organización sin fines de lucro TECHO, llevaría mejoras en infraestructura para la comunidad con la construcción de un Salón Comunitario y un espacio público con cancha deportiva y un parque infantil en el 2010, así como la construcción de la calle de acceso con escalinata integrada en el 2011 que permite la entrada de ambulancias y bomberos a la comunidad, y la construcción de 21 viviendas de emergencia para las familias más vulnerables entre el 2010 y el 2012 (N. Ramírez, comunicación personal, 3 de septiembre, 2024).

A raíz de estas mejoras, entre el año 2013 y 2018 se identifica un segundo crecimiento drástico, nuevamente mediante la invasión de los márgenes de la quebrada Concepción, en un proceso en el que se ofrecía viviendas a familiares de los vecinos originarios, pero además, alentada por la construcción de servicios urbanos como la Escuela San Francisco en el 2012 y del Centro Comercial Plaza Madrid en el mismo año (E. Cerdas, comunicación personal, 14 de marzo de 2021, citado en Ramírez, 2021). Cabe destacar que estos procesos de densificación han provocado una situación desigual en la obtención de servicios de la que se gozaba originalmente, por lo que se han debido realizar nuevos esfuerzos comunitarios por dotar a los nuevos vecinos de medidores de luz por parte del CNFL, y hasta el día de hoy, no ha sido posible llegar a un acuerdo para la dotación de medidores de agua potable para la comunidad, manteniendo incluso una deuda fantasma con las instituciones debido a conexiones ilegales para la toma de agua, a pesar de la falta de medidores para poder verificar el gasto y la cuota (F. Guzmán, comunicación personal, 7 de septiembre de 2024).

Figura 47

Momentos históricos para el asentamiento Vida Nueva.



Nota. Tomado de Ramírez, 2021

Respecto a las viviendas, en la comunidad es visible la mejora gradual de las mismas mediante adaptaciones incrementales, lo cual repercute en el grado de permanencia y apego al lugar, además, en la comunidad se identifican tanto materiales semipermanentes como madera, paneles prefabricados, láminas galvanizadas, como su reemplazo por materiales más permanentes como acero, vidrio, concreto colado y bloques de concreto, sumado a esto, se ha dado un crecimiento vertical con la adición de un segundo piso en algunas unidades residenciales gracias a la construcción de basamentos de bloques de concreto y elementos constructivos tipo pilote (Ramírez, 2021). De forma que el lenguaje arquitectónico de Vida Nueva es dinámico, con distintas alturas gracias al emplazamiento de las viviendas según la topografía, lo cual favorece la ventilación e

iluminación de las unidades residenciales, construyendo terrazas y balcones que aprovechan las visuales y utilizan vegetación en algunas fachadas, en un continuo proceso de desarrollo que tiende al crecimiento en altura por respeto a las lotificaciones iniciales y a los senderos que configuran el acceso hacia las viviendas, así como para atender la necesidad de expansión de los metros cuadrados para dar cabida a las necesidades espaciales familiares, a pesar de este dinamismo, algunas condicionantes refuerzan estrategias menos amigables como la desaparición casi total de un espacio intermedio entre lo público y lo privado, al construir la totalidad de los lotes o al menos con bordes duros al límite de los caminos con el objetivo de delimitar los lotes y prevenir invasiones por parte de los vecinos (Ramírez, 2021) (ver "Figura 48").

Se encuentra que las viviendas en Vida Nueva han sido autoconstruidas, en donde una gran parte de sus residentes se dedican al sector de la construcción, y en general presentan un uso mayoritariamente residencial, no obstante, algunas familias han desarrollado emprendimientos de pequeña escala como venta de ropa interior, bolsos, chonetes y comidas tradicionales, donde la estrategia de venta de “puerta en puerta” es la más común para lograr exponer sus productos y establecer redes con clientes, lo que también se visualiza en servicios desarrollados en la comunidad como la recolección interna de basura para ser trasladada al ingreso donde se recolecta municipalmente ya que el acceso a la comunidad es bastante escarpado (D. López, comunicación personal, 14 de marzo de 2021, citado en Ramírez, 2021). También se identifica el caso de la casa de Damaris López, quien desarrolló una vivienda-taller que incluye un espacio de costura el cual pudo financiar gracias al apoyo económico de TECHO y el IMAS, desarrollando su vivienda a lo largo de un año con un contrapiso de concreto y cerramientos de material liviano prefabricado (Ramírez, 2021). El flujo de peatones constante provocado por la configuración urbana de la comunidad, desempeña finalmente un rol importante de vigilancia comunitaria que deriva en un alto nivel de seguridad perceptual de los vecinos, además de la existencia de un espacio público para el goce de todos los vecinos, lo cual ha permitido una oportunidad de encuentro socio-cultural entre vecinos tanto migrantes nicaragüenses como costarricenses de la comunidad (Ramírez, 2021).

Es a partir de este proceso de autogestión que Vida Nueva se presenta como una comunidad relativamente grande con distintas condiciones de existencia que configuran una alternativa residencial variada y única para cada familia, con viviendas que se adaptan a las condiciones topográficas y naturales preexistentes que han determinado sus

formas particulares de crecimiento, distribución y gestión sobre el espacio público y privado, generando una dinámica que merece ser visibilizada y contemplada en cualquier intervención que se proponga la mejora de sus condiciones habitacionales, ya que sus calles y viviendas se encuentran llenas de una larga historia de lucha y superación por parte de las más de 100 familias que allí habitan. En la “Figura 49 “se puede observar el crecimiento urbano de la comunidad representado en los mapas realizados por Ramírez (2021) basados en el historial de imágenes de Google Earth Pro desde el año 2010 al 2020:

Figura 48

Fotografía de viviendas en Vida Nueva envueltas en la zona boscosa.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 49

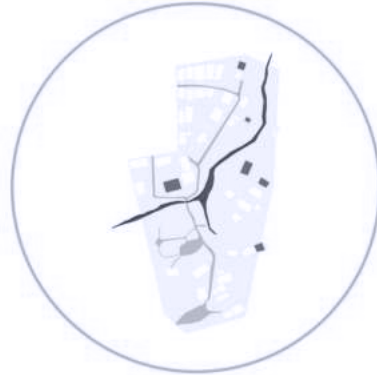
Etapas de desarrollo urbano del asentamiento Vida Nueva.

2010a



Etapa inicial: infancia parcial, grandes zonas permeables.

2010b



Etapa de consolidación: mejora gradual de conexión a servicios y calidad material de viviendas.

2013



Etapa de madurez: formalización de espacio público, redes de movilidad y crecimiento demográfico.

2014a



Proceso de madurez se mantiene sin cambios representativos.

2014b



Proceso de madurez: mejora de espacio construido preexistente.

2015



Densificación a lo largo de rutas de movilidad y concentraciones de espacio construido.

2016



Etapa de madurez: ampliación y mejora de construcciones preexistentes, aparición unidades residenciales de pequeña escala .

2017



Huella construida sufre pocas modificaciones.

2018



Etapa de madurez: proceso de alta densificación en remates de rutas de circulación.

2020



Etapa de madurez: ampliación de unidades residenciales, turas de circulación se mantienen constantes.

Nota. Tomado de Ramírez, 2021.

3.2 ANÁLISIS TIPOLOGICO | VIDA NUEVA

3.2.1 Morfología de las viviendas en Vida Nueva

El objetivo del presente capítulo es la caracterización general de las viviendas de la comunidad de Vida Nueva, lograda mediante la implementación de la ficha A) Morfología. En este estudio se toman en consideración criterios socio-espaciales acerca de los terrenos, las viviendas y los hogares. Los datos obtenidos mediante este instrumento requieren de una visita a sitio que permita cubrir la visita de la totalidad de las viviendas, en la medida en la que su acceso resulte posible, para así poder realizar el análisis tipológico a partir de la elaboración de mapas de estudio por cada criterio, en donde se logre representar y contabilizar las proporciones según tipo que presentan las viviendas en la comunidad. Adicionalmente, se realiza una triangulación metodológica mediante el uso de recursos como imágenes satelitales y el uso de bases de datos institucionales para obtener por ejemplo, información poblacional sobre la comunidad, sumado a la corroboración durante el mapeo en sitio con el acompañamiento de la persona referente comunitaria. Esta combinación de fuentes de datos, permite la verificación de la información y su congruencia entre sí, brindando un mayor grado de certeza a los resultados obtenidos (Arias, 2022). Finalmente, este ejercicio permite realizar una selección de casos de estudio representativos que permitan indagar en el proceso evolutivo de la producción social de las viviendas desarrollado en el “Capítulo 4”.

3.2.2 Mapeo de la viviendas

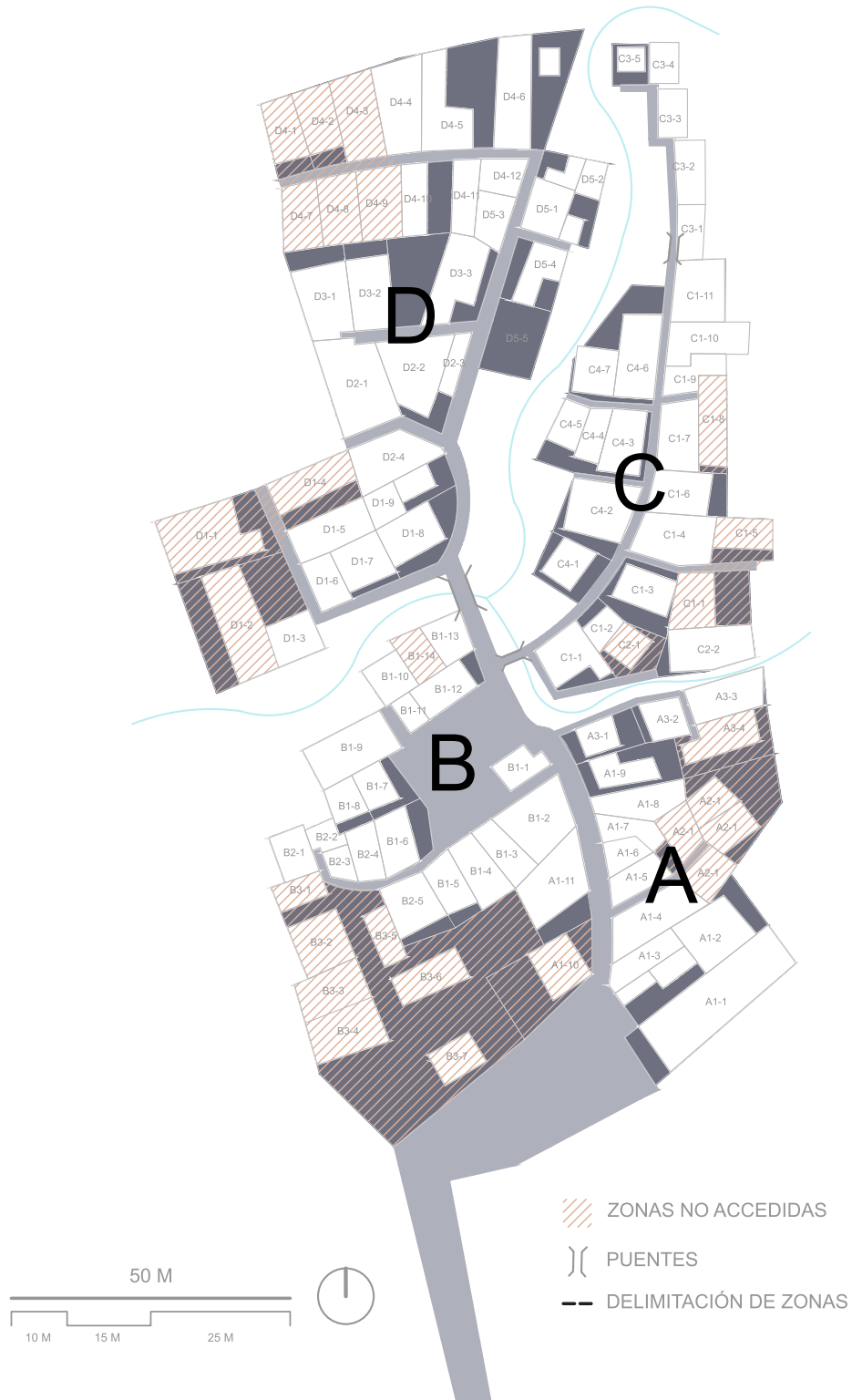
Resulta relevante aclarar que la información socio-espacial de las viviendas recolectada durante la visita a sitio, se encuentra sujeta a la fecha de la visita y es representativa de ese momento en el tiempo, reconociendo la gran capacidad de cambio que poseen estas comunidades, en donde en tan solo un par de días puede haber cambios significativos en la estructura de las viviendas, adiciones, u otros. Dicho esto, la visita para el mapeo de las viviendas se realizó el 4 de septiembre del año 2024, durante la cual se recorrieron las múltiples calles de la comunidad, verificando la cantidad de viviendas respecto a lo observable en imágenes satelitales, además, se contó con el acompañamiento de miembros del comité comunitario Proyecto Vida Nueva, quienes brindaron información relevante sobre el número de viviendas, así como datos adicionales de carácter históricos y sociales de interés para la caracterización de las viviendas y los hogares, así como de algunas dinámicas comunitarias difícilmente visibles como el alquiler informal, la venta de terrenos, la existencia de cuarterías, el impacto de TECHO en la comunidad, entre otros.

El acceso a la comunidad no fue total, debido a algunos límites encontrados como perros guardianes como en las zonas D1 y D4 (ver “Figura 54”), calles privadas en donde se ubican múltiples viviendas como en el caso de las viviendas de las zonas A2 (ver “Figura 51”) y C1 (ver “Figura 53”), y terrenos privados que funcionan como conjuntos habitacionales a los que no se tiene acceso como el caso de las viviendas

de la zona B3 (ver “Figura 52”). A pesar de esto, debido a la escarpada topografía de la comunidad, algunas de las viviendas fueron parcialmente visibles desde otros ángulos de la comunidad, no obstante, los datos sobre esas zonas permanecen difusas. Las zonas utilizadas para realizar el mapeo de forma ordenada y numerar las viviendas

Figura 50

Mapa de Recorrido, Numeración de Viviendas y Accesibilidad.



Nota. Elaboración propia, 2025.



Figura 51

Zona A.

Nota. Fuente propia, 2024. Viviendas aledañas a calle de ingreso con capacidad de acceso vehicular.



Figura 52

Zona B.

Nota. Fuente propia, 2024. Viviendas aledañas a la cancha deportiva en el centro de la comunidad.



Figura 53

Zona C.

Nota. Fuente propia, 2024. Viviendas de la última calle en formarse, a lo largo de sendero peatonal al lado de la quebrada.



Figura 54

Zona D.

Nota. Fuente propia, 2024. Viviendas de la zona sur, con entradas escarpadas y gradas.

3.2.3 AI-Terrenos en Vida Nueva

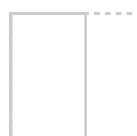
Para realizar este análisis se toma en consideración el mapa de la comunidad basado en imágenes satelitales de Google Earth Pro 2024, acompañado de un recorrido en sitio con vecinos por todas las calles de la comunidad para su documentación fotográfica y verificación de las condiciones del terreno. Se debe aclarar que los datos expuestos en este análisis son solo una aproximación, ya que los terrenos de la comunidad no se encuentran regularizados, por lo que los bordes de cada lote no se encuentran catastrados, de manera que, se plantean bordes provisionales que permiten realizar un análisis cuantitativo de los terrenos y en parte sus posibles limitaciones para lograr o no su regularización, valorando factores como el tamaño de los lotes, su porcentaje de cobertura y su condición de riesgo. A continuación se presentan los criterios de Modo de Ocupación, Tamaño de Lote, Cobertura del Lote y Condición de los Terrenos, los cuales son analizados de forma porcentual mediante el análisis tipológico de mapas temáticos con el fin de obtener una caracterización general de los terrenos en el asentamiento informal, destacando sus tendencias e indagando en posibles oportunidades de diseño derivadas de la producción informal.



LOTE VIVIENDA



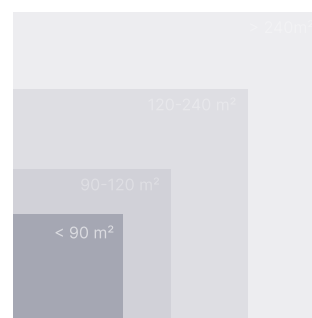
RETIRO DESDE BORDE DE CALLE



PATIO LATERAL O TRASERO



VIVIENDAS EN CONJUNTO



TAMAÑO DEL LOTE



TERRENO
DESOCUPADO



< 70%



TERRENO PLANO



CON PENDIENTE



≥ 70%



COBERTURA TOTAL



RIESGO DE DERRUMBE



LOTE
VIVIENDA



RETIRO DESDE
BORDE DE CALLE



RIESGO DE DESLIZAMIENTO



PATIO LATERAL
O TRASERO

A1-1 Modo de Ocupación

Aquí se hace referencia a la forma en que la vivienda se posiciona sobre el lote. Un fenómeno particular en la comunidad de Vida Nueva respecto al modo de ocupación de las viviendas en el terreno, son los conjuntos de viviendas, en donde entre 2 a 5 viviendas comparten una entrada privada o se ubican en un terreno compartido, habitando allí familiares de un mismo núcleo pero independientes, por ejemplo familiares cercanos o lejanos que pueden contribuir o no con las cuentas de la vivienda, o bien residen personas no familiares en modalidad de alquiler. Es importante recalcar que las viviendas en conjunto no son excluyentes de los otros tipos, siendo que puede haber una vivienda en conjunto tipo lote-vivienda, con retiro desde el borde de calle o con patio lateral o trasero.

Tabla 5

Análisis Cuantitativo - Modo de Ocupación.

MORFOLOGÍA Modo de Ocupación			
TOTAL DE LOTES = 90			
LOTE-VIVIENDA	51.1%	PATIO LATERAL O TRASERO	37.2%
RETIRO DESDE BORDE DE CALLE	22.2%	VIVIENDAS EN CONJUNTO	12.2%

Nota. Elaboración propia, 2025.

A partir del ejercicio de mapeo en sitio y revisión de imágenes satelitales, se identifica en la “Tabla 5” que en la comunidad de Vida nueva existen 11 casos de viviendas en conjunto (38 viviendas), se enumeran además, 20 casos que utilizan retiro desde el borde de calle, siendo esta una estrategia frecuente más no mayoritaria, en donde se suele delimitar el espacio privado frontal mediante un límite físico como cercas de zinc con estructura de madera, zarán o verjas de metal en algunos casos como se observa en la “Figura 59”. Además, 34 de los casos cuentan con un espacio para patio lateral o trasero, lo que en algunos casos aún permite el crecimiento horizontal de la unidad, y en otros es apenas un área mínima para el tendido o almacenamiento de materiales constructivos u otros objetos. El modo de ocupación más repetitivo es el de lote-vivienda, que se refiere a las viviendas cuya huella es igual a la del terreno que ocupan, siendo que 46 casos corresponden a este tipo (ver mapa del criterio en la “Figura 55”). Se identifica que el grado de densidad de la comunidad es alta, en donde difícilmente se encuentran lotes aún disponibles para la construcción de nuevas unidades y como se verá más adelante, se ha comenzado con la construcción en altura como estrategia para la extensión de las viviendas.

Figura 55

Mapa del Modo de Ocupación.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A1-2 Tamaño del lote

Los lotes en asentamientos informales suelen ser pequeños, aunque no siempre es un caso uniforme para toda la comunidad. En Vida Nueva se identifica que la mayoría de los lotes son menores a 90 m², siendo tan pequeños que no cumplen con los metros cuadrados mínimos dispuestos por el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones (Reglamento 6411 de 2019), donde se estipula un mínimo de 120 m² para lotes residenciales que requieren de tratamiento de agua residuales mediante tanque séptico, ya que solo en caso de haber una planta de tratamiento comunitaria podría reducirse a 90 m². En algunos otros casos, las viviendas definen el tamaño del lote, ya que su ocupación es total como veremos en el siguiente apartado sobre el porcentaje de cobertura.

Tabla 6

Análisis Cuantitativo - Tamaño del lote.

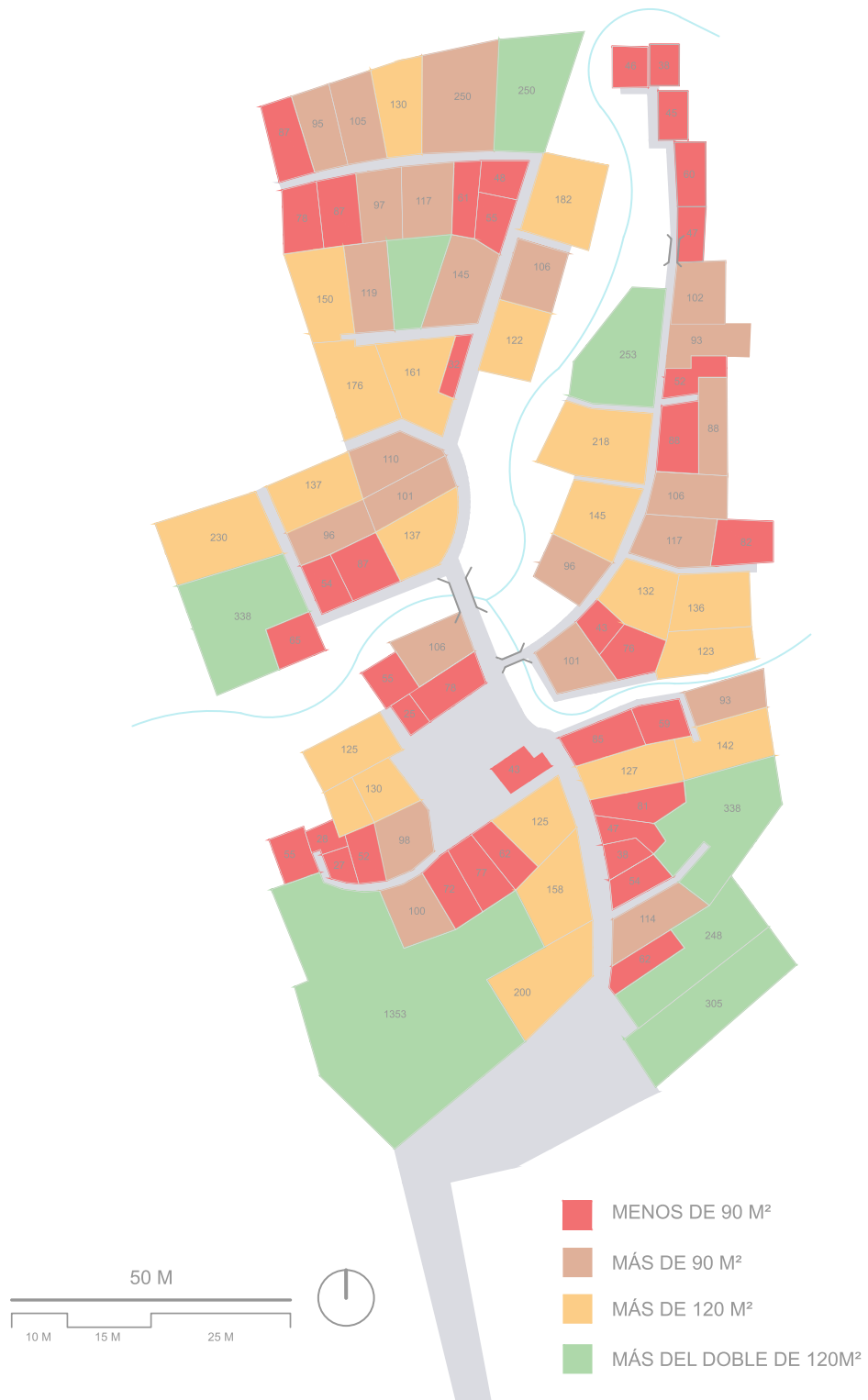
MORFOLOGÍA Tamaño del lote			
TOTAL DE LOTES = 90			
MENOR A 90 M ²	44.4%	IGUAL O SUPERIOR A 120 M ²	23.3%
IGUAL O SUPERIOR A 90 M ²	25.5%	EL DOBLE O MÁS DE 120 M ²	8.8%

Nota. Elaboración propia, 2025.

En la “Tabla 6” se observa que en la comunidad de Vida Nueva, 40 de los lotes identificados son de menos de 90 m², complejizando la posibilidad de regularización de numerosas viviendas. Sumado a esto, otros 23 lotes son de más de 90 m² pero inferiores a 120 m², por lo que al no haber una planta de tratamiento comunitaria, estos casos tampoco cumplen con el área mínima, dando como resultado un 70% de casos no regularizables solo por la limitación del tamaño mínimo del lote. Por otro lado, se identifican 21 lotes con más de 120 m², siendo casos viables con su correspondiente instalación de un tanque séptico, y adicionalmente hay 8 lotes con más del doble de 120 m², dando como resultado un 32% de casos regularizables por tamaño de lote, sin embargo, esto debe ser contrarrestado con la cantidad de viviendas por lote, proporción de cobertura y tamaño de las viviendas respecto al número de dormitorios requeridos por hogar (ver mapa del criterio en la “Figura 56”).

Figura 56

Mapa del Tamaño del Lote.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A1-3 Cobertura del Lote

Adicional al tamaño reducido que es usual en estos asentamientos, se suma la cobertura del lote que suele ser sustancial. En Vida Nueva la mayoría de las viviendas han ocupado al máximo los metros cuadrados de sus lotes. Un aspecto importante es que según el Plan Regulador de La Unión de Cartago, Vida Nueva es una Zona de Renovación Urbana (ZRU), al estar registrado como un único terreno del IMAS ocupado como asentamiento informal, sin embargo, para fines analíticos de esta investigación se toma de forma hipotética el valor de cobertura para zonas residenciales de alta densidad (ZRAD) que permiten una cobertura del 70% del lote (Reglamento municipal 204 de 2000).

Tabla 7

Análisis Cuantitativo - Cobertura del Lote.

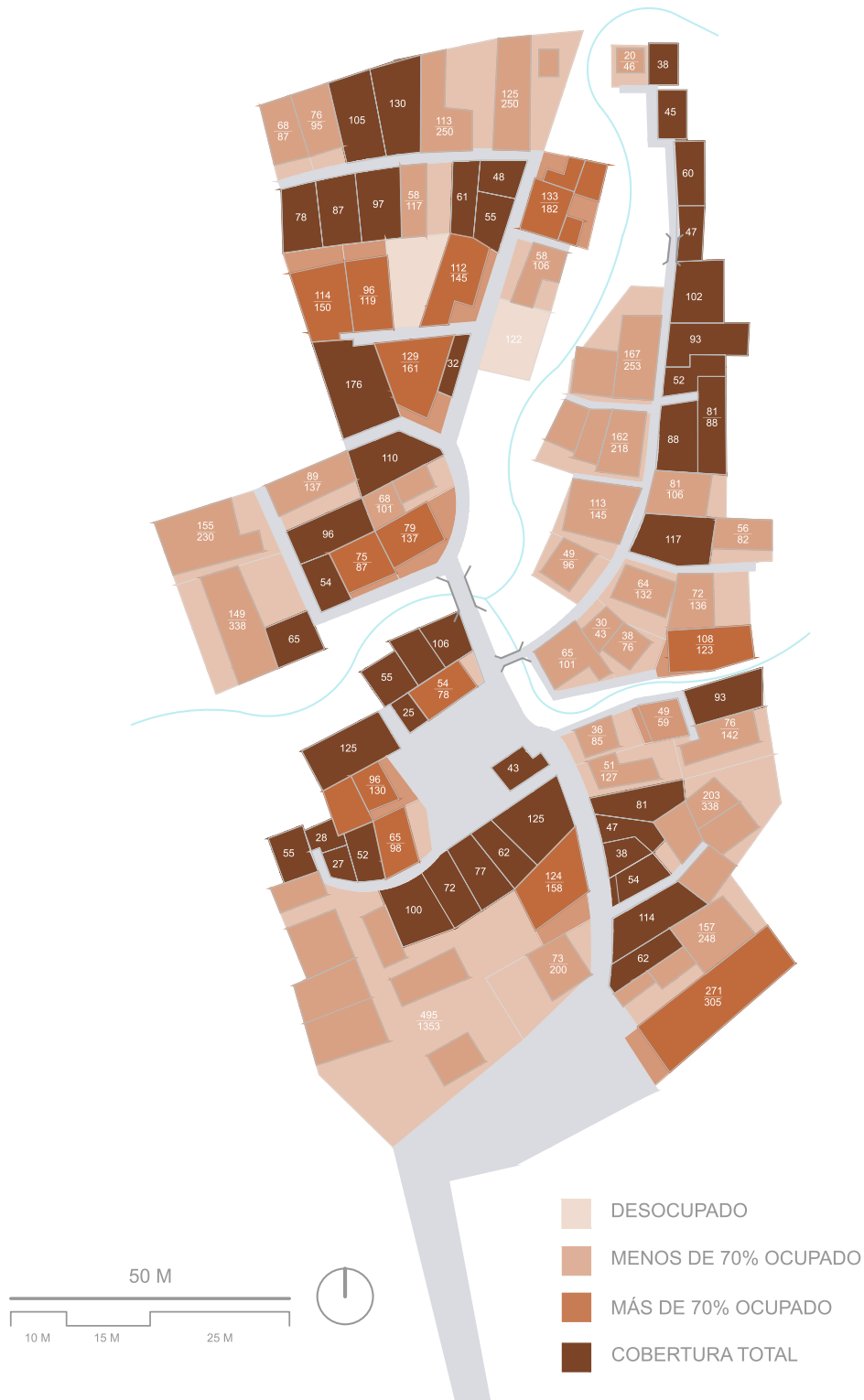
MORFOLOGÍA Cobertura del lote			
TOTAL DE LOTES = 90			
TERRENO DESOCUPADO	2.2%	MÁ DE 70%	15.5%
MENOS DE 70%	44.5%	COBERTURA TOTAL	50.0%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Según la “Tabla 7”, se encuentra que 14 de los lotes ya han ocupado más del 70% en área construida, lo que sumado a los 45 lotes que tienen una cobertura total, se obtiene que un 65.5% de terrenos que han superado la cobertura máxima estipulados para una ZRAD. Por otro lado, 29 lotes aún se mantienen dentro de margen con menos del 70% de cobertura y se identifican dos lotes desocupados (ver “Figura 61”). Cabe recordar que los lotes en esta comunidad no se encuentran bien definidos en sus bordes, principalmente los que colindan con los límites catastrales, además de que la comunidad no cuenta con una división catastrada por vivienda, sino que todo el terreno en su totalidad se clasifica realmente como un único lote (ver mapa del criterio en la “Figura 57”). Nótese que la distribución de los criterios hasta ahora descritos muestran un patrón fragmentado y disperso que dificultaría la planificación mediante zonificaciones, por lo que se debe valorar un abanico de distintas opciones de soluciones para dar una respuesta adaptada a la realidad actual de la comunidad.

Figura 57

Mapa de Cobertura del Lote.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A1-4 Condiciones del Terreno

Los terrenos en Vida Nueva se caracterizan por tener pendientes pronunciadas que tienden a bajar hacia la zona de la plaza y la quebrada, de manera que los terrenos y las viviendas se ubican de forma ascendente hacia el sector norte y sur (ver “Figura 62”). Quizás la condición de terreno más crítica en la comunidad son las zonas de deslizamiento, ya que Vida Nueva se encuentra inmersa en una zona boscosa que es atravesada por una quebrada, por lo que aquellos terrenos que se encuentran al margen de la misma son vulnerables a desastres como deslizamientos y en algunos casos inundaciones, esto afecta no solo a las viviendas próximas a la quebrada (ver “Figura 60”), sino también a algunos caminos que se han visto afectados por deslizamientos, limitando el paso hacia las unidades residenciales y teniendo que recurrir a la construcción de puentes improvisados (ver “Figura 109”).

Tabla 8

Análisis Cuantitativo - Condiciones del Terreno.

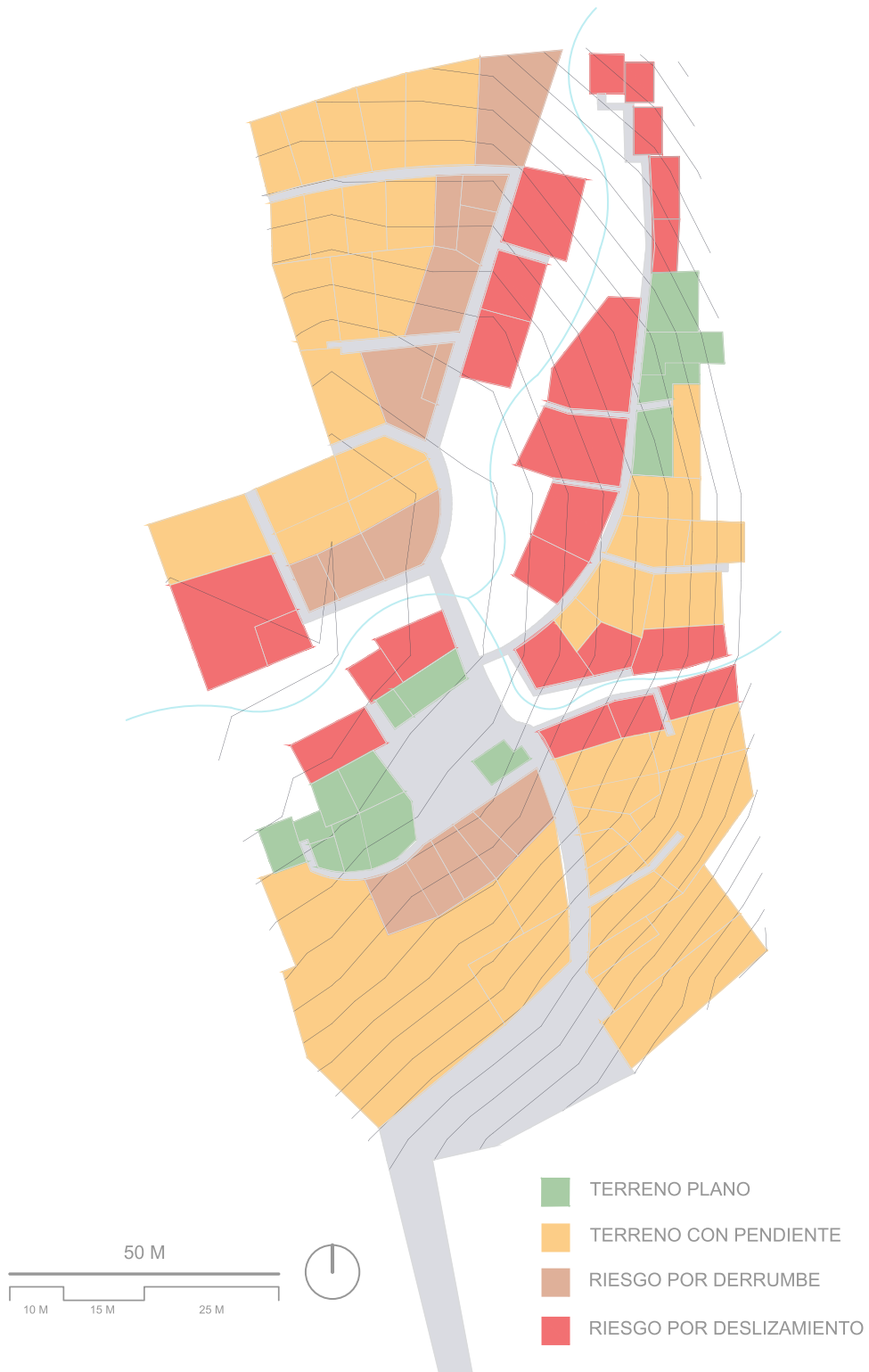
MORFOLOGÍA Condiciones del Terreno			
TOTAL DE LOTES = 90			
TERRENO PLANO	16.6%	RIESGO DE DERRUMBE	16.6%
TERRENO CON PENDIENTE	42.2%	RIESGO DE DESLIZAMIENTO	25.5%

Nota. Elaboración propia, 2025.

En la “Tabla 8” se distingue que la mayor parte de los terrenos donde se asientan las viviendas se encuentran en pendiente, representando 38 terrenos en total, mientras que solo 15 terrenos son relativamente planos. Se identifican, además, 23 terrenos con un riesgo considerable de deslizamiento al estar ubicados en la zona más cercana a la quebrada, mientras que debido a la fuerte pendiente, 15 de los terrenos construidos en las zonas más bajas presentan un riesgo de derrumbe por parte de las viviendas en las zonas más altas, en estos casos se requeriría la intervención del terreno con muros de contención para evitar el posible colapso de las estructuras (ver mapa del criterio en la “Figura 58”). De manera que, la topografía y los riesgos de los terrenos son dos condicionantes relevantes y característicos de la comunidad de Vida Nueva, los cuales deben valorarse como ejes centrales en la toma de decisiones, pensando por ejemplo en posibles relocalizaciones en sitio o en nuevos proyectos que salvaguarden la vida y seguridad de los habitantes.

Figura 58

Mapa de las Condiciones del Terreno.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 59

Fotografía de vivienda con retiro delimitado con cerca.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 60

Fotografía mirando la vivienda D5-2 al borde de la quebrada.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 61

Fotografía de vivienda D5-5, actualmente un lote desocupado cercado .



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 62

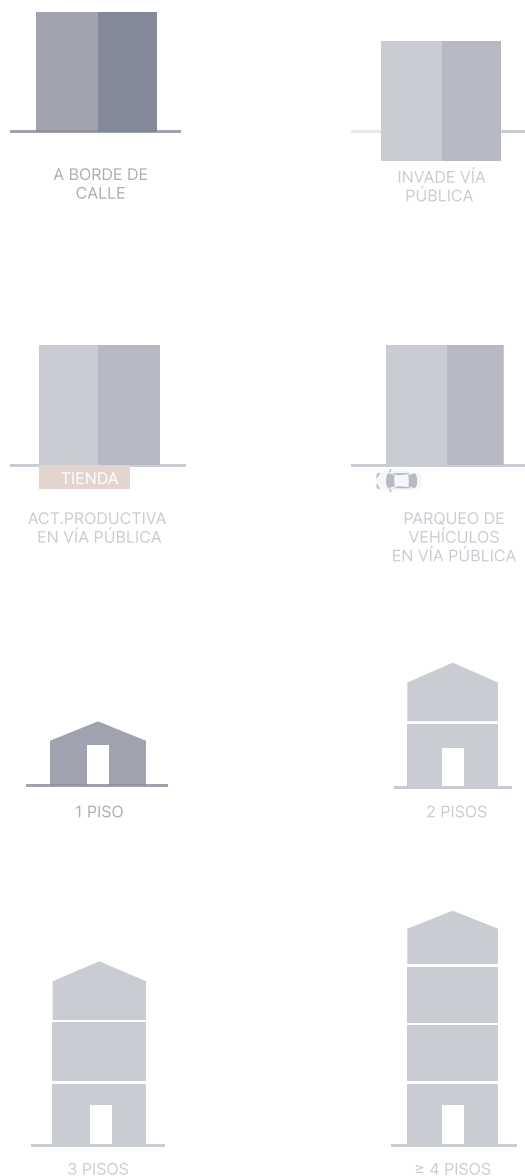
Topografía pronunciada de Vida Nueva .

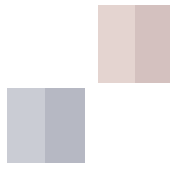


Nota. Fuente propia, 2024.

3.2.4 A2-Viviendas en Vida Nueva

Para realizar el análisis de las viviendas en la comunidad de Vida Nueva, se toma como base el recorrido en sitio, la conversación con vecinos y el registro fotográfico de las fachadas. Se debe aclarar que tal como se ve en el mapa de recorrido ("Figura 23"), no fue posible tener acceso a todas las calles, además de que algunas viviendas se encuentran ocultas entre la vegetación, otras viviendas o muros divisorios frente a la calle, por lo que esta estimación es tan solo una aproximación. Adicionalmente, el levantamiento de las viviendas utiliza como base las imágenes satelitales de Google Earth Pro 2024, utilizadas como referencia para el levantamiento de medidas y áreas, siendo que un levantamiento de medidas en sitio no es posible por su envergadura y por problemas de accesibilidad, sin embargo, las aproximaciones aquí presentadas permiten visualizar las posibles limitaciones para la regularización de la comunidad así como de las características generales de sus viviendas. A continuación se presentan seis criterios de la subcategoría de 'Consideraciones de las Viviendas' que se expresan en la Relación Vivienda-Calle, la Relación Vivienda-Vivienda, la Cantidad de Pisos, el Tipo de Expansión*, el Tamaño de las Viviendas, el Material Predominante y la Etapa de la Vivienda.





AISLADAS



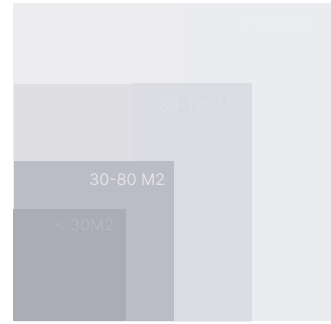
EN HILERA



ZINC



MADERA



TAMAÑO DE LA VIVIENDA



ADOSADAS



SUPERPUESTAS



FIBROCEMENTO



BLOCK DE CONCRETO



HORIZONTAL NUCLEAR



VERTICAL NUCLEAR



FORMATIVA



DESARROLLO



ETAPA PREVIA



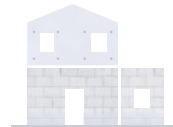
HORIZONTAL COMPUESTO



VERTICAL COMPUESTO



CONSOLIDACIÓN



TERMINACIÓN

A2-1 Relación Vivienda-Calle

Como se aprecia en la “Tabla 9”, las viviendas en Vida Nueva en general no invaden el espacio de calle o caminos peatonales, en algunos casos las viviendas dejan un retiro mínimo en donde se preserva la cubierta vegetal, sin embargo, suelen delimitar su lote al borde de la calle con una cerca. En esta comunidad no es común encontrar que los vecinos se apropien del espacio público como los caminos de acceso a las viviendas, lo que posiblemente se relaciona con la falta de acceso vehicular motorizado a la comunidad, ya que la mayoría de caminos solo permiten el acceso peatonal debido a su ancho. Por este motivo, algunos vecinos alquilan espacios de parqueo en las viviendas de “arriba” identificadas como las viviendas de bono de Concepción 2, también algunos carros se quedan en el espacio de parqueo que se ubica en la entrada de la comunidad en el sector sur, o bien, durante la visita se encontró que algunos vecinos guardan sus motocicletas dentro de la vivienda, lo que ha sido criticado debido a que el paso de vehículos por los caminos peatonales ha tendido al deterioro. Sumado a esto, se identifica que no es frecuente la utilización del espacio público para la oferta de servicios como pulperías, sodas o ventas ambulantes, sino que como indica Ramírez, predomina el uso residencial y la vida pública tiene lugar principalmente en la plaza de deportes de la comunidad (2021) (ver mapa del criterio en la “Figura 63”).

Tabla 9

Análisis Cuantitativo - Relación Vivienda-Calle.

MORFOLOGÍA Relación Vivienda-Calle			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
RESPETA EL BORDE DE CALLE	100%	ACT.PRODUCTIVA EN VÍA PÚBLICA	0%
VIVIENDA INVADE LA VÍA PÚBLICA	0%	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN VÍA P.	0%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 63

Mapa de la Relación Vivienda-Calle.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A2-2 Relación Vivienda-Vivienda

Al ser una comunidad en etapa de madurez según lo analizado por Ramírez (2021), las viviendas aisladas de las primeras etapas de asentamiento no son usuales en esta comunidad, sino que la mayoría de viviendas se han desarrollado y expandido abarcando el ancho total del lote y generado zonas de viviendas adosadas entre sí, o bien con un cierto espacio entre ellas dando la impresión de viviendas en hilera, aunque en algunos casos se identifican viviendas en conjunto como se mencionó en el criterio de Modo de Ocupación. En otros pocos casos, se identificaron unidades residenciales que se superponen en altura o incluso viviendas que construyen un nuevo espacio sobre el tejado vecino.

Tabla 10

Análisis Cuantitativo - Relación Vivienda-Vivienda.

MORFOLOGÍA Relación Vivienda-Vivienda			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
VIVIENDAS AISLADAS	9.7%	VIVIENDAS ADOSADAS	62.1%
VIVIENDAS EN HILERA	27.2%	VIVIENDAS SUPERPUESTAS	6.8%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Según la “Tabla 10”, la mayoría de las viviendas se encuentran adosadas a la pared del vecino, sin dejar ningún espacio entre ellas, en total se identifican 64 viviendas de este tipo. Sumado a esto, algunas viviendas se encuentran ligeramente separadas, originando ciertos sectores de viviendas en hilera, algunas de las cuales son parte de viviendas en conjunto (Ver criterio modo de ocupación), representadas en 28 casos. Por otro lado, en menor medida se encuentran 10 viviendas aisladas, que contienen un espacio alrededor que las separa de las viviendas vecinas, aunque en esta comunidad todas las viviendas se encuentran bastante próximas entre sí, sin embargo, algunas logran aislarse mediante el cercado de zonas como el caso de la zona B (Ver “Figura 50”) que contiene un terreno aislado con múltiples viviendas cuyo acceso se da por la calle de entrada a la comunidad en el sector sur. Finalmente se identifican 7 casos de viviendas superpuestas, ya sea por superposición en altura, o por extensión sobre estructuras vecinas como lo identificado entre la vivienda A1-5 Y A1-6 (“Figura 63”) (ver mapa del criterio en la “Figura 67”). Un aspecto adicional a considerar, es la presencia de relaciones de parentesco entre varias viviendas, que son habitadas por suegros, hijos, tíos, hermanos, entre otros, como se verá más adelante en los casos de estudio.

Figura 64

Mapa de la Relación Vivienda-Vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A2-3 Cantidad de Pisos

Esta comunidad se caracteriza por un paisaje de viviendas de un solo piso mayoritariamente, sin embargo, se observa un juego de alturas entre las viviendas debido a la topografía pronunciada desde los polos norte y sur. Hipotéticamente, la altura máxima que se permitiría según el plan regulador de La Unión es de 3 pisos, altura que no ha sido sobrepasada por ninguna vivienda, ya que apenas 2 casos han logrado comenzar con la construcción de un tercer piso de altura. Resulta interesante que algunas viviendas de 2 pisos son en realidad viviendas de un solo piso sobre pilotes, correspondiendo a una estrategia de adaptación al terreno como se visualiza en la “Figura 71”. Además, se observa que la materialidad de las estructuras soportantes en viviendas de más de un piso son de perling en su mayoría o con basamentos de bloques de concreto en algunos casos, las cuales en general parecen estructuras sólidas a pesar de sus cerramientos mixtos, aunque para conocer su estabilidad con certeza sería necesaria una evaluación más a detalle.

Tabla 11

Análisis Cuantitativo - Cantidad de Pisos.

MORFOLOGÍA Cantidad de Pisos			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
VIVIENDAS DE 1 PISO	74.7%	VIVIENDAS DE 3 PISOS	1.9%
VIVIENDAS DE 2 PISOS	22.3%	VIVIENDAS DE 4 PISOS	0%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Se encuentra en la “Tabla 11” que 77 de las viviendas son de un solo piso, sin embargo, se han desarrollado 23 estructuras de dos pisos de altura, lo cual es visible especialmente en unidades habitacionales que ya han consumido las posibilidades de crecimiento horizontal, o bien, como se mencionó anteriormente, son viviendas de un solo nivel habitable pero que se encuentran sobre pilotes con el fin de adaptarse a la topografía sin un mayor movimiento de tierras (ver “Figura 71”). Adicionalmente, 2 unidades residenciales han comenzado la expansión hacia un tercer piso, cuya etapa de desarrollo se encuentra en un estado menos consolidado que el primer y segundo piso, tal como se observa en la “Figura 70” y la “Figura 72” (ver mapa del criterio en la “Figura 65”). De manera que, se observa una predominancia de la horizontalidad, la cuál se ve contrarrestada por las pendientes pronunciadas que resultan en un paisaje dinámico, pero que además, obligan a las viviendas a generar estrategias de adaptación topográfica.

Figura 65

Mapa de la Cantidad de Pisos.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A2-4 Tipo de Expansión*

La mayor parte de las viviendas se identifican como unidades habitacionales nucleares con un crecimiento horizontal que concuerda con la predominancia de edificaciones de un solo piso. Aquellas viviendas que han construido un segundo piso, pueden ser nucleares o bien, resultar ser viviendas dependientes o independientes en donde cohabitan personas familiares o no, quienes alquilan temporalmente la unidad, o bien viven de forma permanente. Es importante tomar en consideración que una vivienda de dos pisos, puede tener un tipo de expansión horizontal compuesta, siendo que varios núcleos comparten la misma estructura o el mismo terreno, identificando así unidades habitacionales separadas o divididas de forma horizontal.

Tabla 12

Análisis Cuantitativo - Tipo de Expansión.

MORFOLOGÍA Tipo de Expansión			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
HORIZONTAL NUCLEAR	60.2%	HORIZONTAL COMPUESTA	17.5%
VERTICAL NUCLEAR	16.5%	VERTICAL COMPUESTA	4.9%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Con base en la “Tabla 12”, se encuentran 62 viviendas de tipo horizontal nuclear, siendo el caso predominante, pero además se identifican 17 viviendas nucleares que se han expandido verticalmente. Por otro lado, se registran 18 viviendas que presentan una expansión horizontal compuesta por varias unidades habitacionales, así como 5 viviendas con un crecimiento vertical compuesto por varios núcleos. Cabe resaltar, que el análisis de este criterio se beneficia de la compañía del referente comunitario durante la visita del mapeo, ya que ellos reconocen la cantidad de personas que habitan las viviendas, y si son o no el mismo núcleo (ver mapa del criterio en la “Figura 66”).

Figura 66

Mapa del Tipo de Expansión.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A2-5 Tamaño de la Vivienda

La mayoría de las viviendas tienen un tamaño superior a los 30 m² que es el mínimo establecido por el Reglamento de Construcciones de 2022 del INVU, sin embargo, se debe considerar que se desconoce la cantidad de personas que habitan en cada hogar, lo cual puede influir en los metros cuadrados que se consideran como mínimo según el número de habitaciones, además de la posibilidad de hacinamiento de haber más de 3 personas por dormitorio en una casa (FUPROVI, 2019). La cantidad de viviendas que no superan los 30 m² es mínima, con tan solo 2 casos identificados.

Tabla 13

Análisis Cuantitativo - Tamaño de la Vivienda.

MORFOLOGÍA Tamaño de la Vivienda			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
MENOR A 30 M ²	2.9%	ENTRE 80 Y 120 M ²	21.4%
ENTRE 30 Y 80 M ²	50.5%	MAYOR A 120 M ²	24.3%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Según la “Tabla 13” en la comunidad de Vida Nueva se encuentra que un 98% de las viviendas cuenta con los metros cuadrados mínimos exigidos por ley en Costa Rica para una vivienda con dos habitaciones, sin embargo, su validación es complicada en tanto estas viviendas usualmente no poseen planos y se construyen progresivamente de forma intuitiva, por lo que verificar los dimensionamientos de los aposentos requeriría de un levantamiento vivienda por vivienda, además de que se desconoce la cantidad de habitaciones y habitantes por vivienda en la comunidad. Para fines prácticos del instrumento y mediante aproximaciones de los perímetros de las viviendas con base en imágenes satelitales, se identifican 52 viviendas con un área entre los 30-80 m² lo cual es un área mínima para entre 2 y 4 personas. Adicionalmente, existen 22 casos que van entre los 80 y 120 m², lo que podría significar espacios más amplios para los habitantes, aunque esto depende de un análisis de la cantidad de personas por hogar, así como del número de habitaciones. Además, se encuentran 25 viviendas con un área superior a los 120 m², tomando en consideración que algunas viviendas poseen dos pisos y en casos excepcionales hasta 3 pisos, lo que aumenta el área habitable, sumado a esto, algunas viviendas corresponden a grandes conjuntos en donde se pueden encontrar entre 2 y 3 núcleos familiares independientes permanentes, o bien, en donde familiares, amigos e inquilinos se instalan temporalmente en las viviendas (ver mapa del criterio en la “Figura 67”).

Figura 67

Mapa del Tamaño de la Vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A2-6 Materialidad Predominante

A pesar de que han pasado 25 años desde el establecimiento de Vida Nueva, el paisaje urbano se encuentra aún dominado por láminas de hierro galvanizado que en algunos casos revisten las paredes, en otros funcionan como cerramientos tipo cerca y en unos otros son el material de cerramiento propiamente, sin embargo, se denota un significativo reemplazo de cerramientos con paredes de material liviano como fibrocemento, así como pisos de concreto chorreado y estructuras de metal con cimentación. Este criterio busca resaltar propiamente el material que predomina visualmente en la fachada de las viviendas, sin llegar a la especificidad de registro del material por tipo de cerramiento o estructura, las cuales pueden observarse con mayor detalle en el Capítulo 4 en el análisis de los casos de estudio. En realidad, en muchas ocasiones las estructuras son mixtas, presentando algunas habitaciones más consolidadas y en proceso de acabados, mientras otras adiciones más recientes están aún en construcción y utilizan materiales temporales o semipermanentes.

Tabla 14

Análisis Cuantitativo - Materialidad Predominante.

MORFOLOGÍA Materialidad Predominante			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
HIERRO GALVANIZADO	55.3%	FIBROCEMENTO	33.9%
MADERA	6.7%	BLOCK DE CONCRETO	5.8%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Se debe destacar la intervención de TECHO en esta comunidad cuando entre el 2010 y el 2012 beneficiaron a 21 familias con viviendas de emergencia construidas en madera (N. Ramírez, comunicación personal, 3 de septiembre, 2024), reflejado en las 7 viviendas que aún conservan su fachada que se lograron identificar durante la visita a sitio, mientras otras tantas han sido recubiertas con otros materiales o han sido desmanteladas para el reemplazo de la estructura o para la construcción de estructuras de dos pisos. Además de esto, se encuentran viviendas con muros de contención, muros de cerramiento, o basamentos de bloques de concreto que resaltan en las fachadas de 6 viviendas, algunas de las cuales han construido un segundo piso. Por otro lado, según la “Tabla 14” los materiales predominantes en las fachadas son las láminas de fibrocemento con 35 viviendas, y las láminas de hierro galvanizado, que predominan en 57 de las viviendas de la comunidad, aunque en muchos casos estas láminas son un revestimiento que busca proteger los materiales de cerramiento de las fachadas, ya que impermeabilizan la superficie exterior y evitan tanto el deterioro de los materiales, como el paso de la lluvia y otros agentes naturales (ver mapa del criterio en la “Figura 68”).

Esta materialidad denota una comunidad que aún se encuentra en esfuerzos por lograr su consolidación y el mejoramiento de sus viviendas día tras día. Después de 25 años de consolidación, una de las razones por las que muchas viviendas no han logrado terminar su

Figura 68

Mapa de la Materialidad Predominante.



Nota. Elaboración propia, 2025.

vivienda es la aparente fluidez de los habitantes de la comunidad, ya que una gran parte de los residentes actuales solo permanecen en la comunidad de forma temporal, lo que puede desincentivar la inversión y consolidación de las viviendas en el largo plazo (J. Murillo, comunicación personal, 4 de septiembre de 2024).

Adicionalmente, según datos del IMAS, se estima que la mayor parte de las viviendas poseen piso de cemento o de madera, y muy pocas mantienen aún un piso de tierra (“Caracterización Vida Nueva”, 2024). Otro dato de interés es que la mayoría de las viviendas no han podido llegar a invertir en la construcción de un cielorraso, posiblemente por que aún deben dedicar recursos en mejorar la materialidad de sus cerramientos exteriores y otros acabados internos. Por otro lado, sobre el estado de los materiales se considera que en tanto paredes exteriores, techo y piso, presentan una condición en su mayoría regular “Tabla 15”.

Tabla 15

Estado de los materiales.

Detalle	Bueno	Regular	Malo	No tiene
Paredes exteriores	14.29%	57.14%	28.57%	-
Piso	23.81%	52.38%	21.43%	2.38%
Techo	21.4%	52.38%	26.19%	-

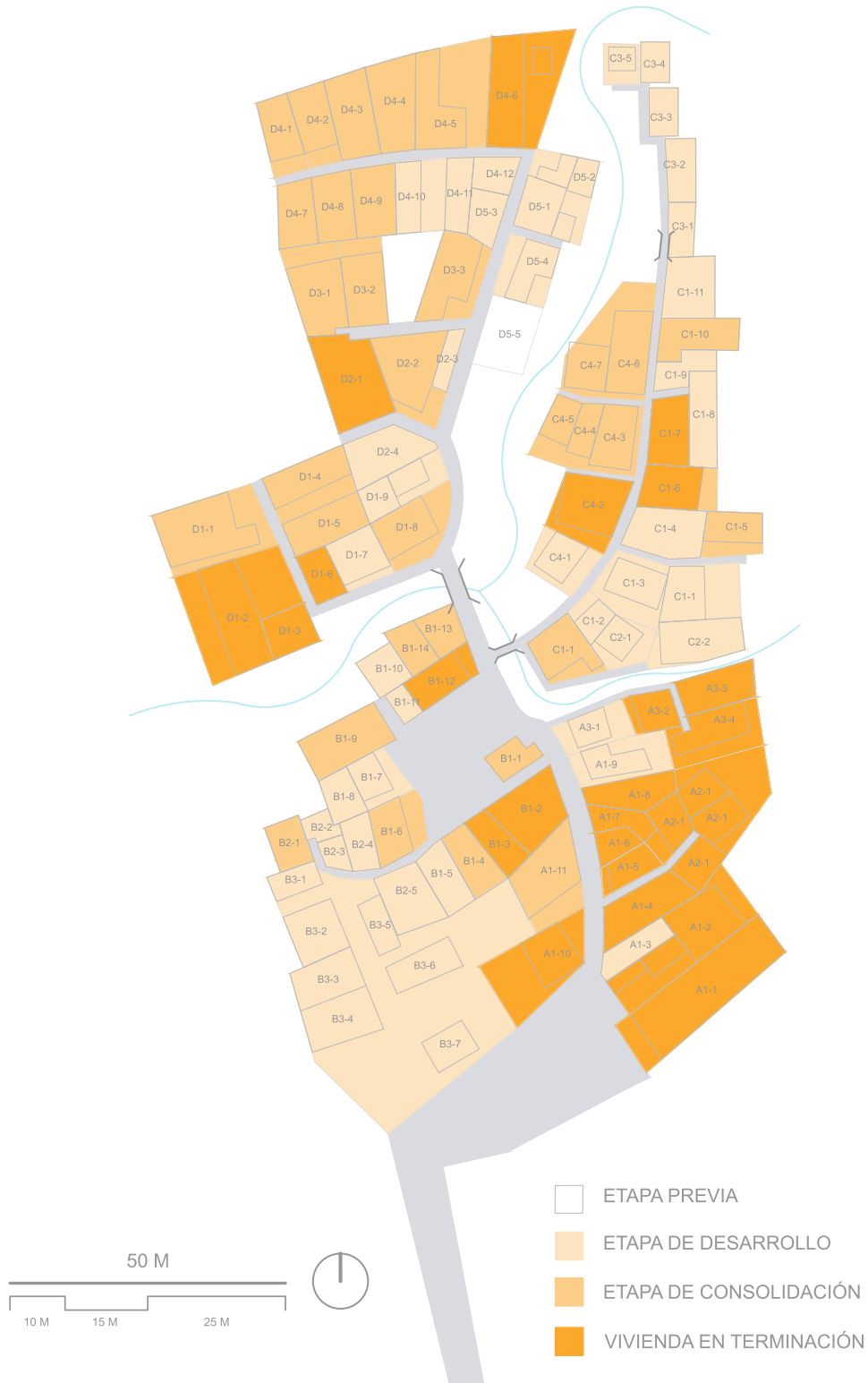
Nota. Elaboración propia, basado en datos tomados de “Caracterización Vida Nueva”, 2024.

A2-7 Etapa de la Vivienda

La construcción en asentamientos informales se encuentra condicionada por la capacidad de inversión de las familias en su vivienda y Vida Nueva no es la excepción. En esta comunidad se encuentran estructuras en diferentes etapas de desarrollo, según ha sido la posibilidad de cada familia y se reconoce la existencia de etapas mixtas (ver “Figura 65”) en donde por ejemplo se consolida el primer piso, mientras el segundo piso se encuentra en construcción o en proceso de reemplazo de sus materiales por otros más permanentes, lo cual es visible incluso en viviendas que se encuentran en etapa de terminación. En la comunidad, se identifica que la mayoría de las viviendas se encuentran en etapa de desarrollo, a pesar de que la forma y el número de habitaciones se encuentran en muchos casos consolidadas, la estructura es aún incipiente y la materialidad de las fachadas es predominantemente de madera y de láminas de zinc.

Figura 69

Mapa de la Etapa de la Vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Tabla 16

Análisis Cuantitativo - Etapa de la Vivienda.

MORFOLOGÍA Etapa de la Vivienda			
TOTAL DE VIVIENDAS = 103			
ETAPA PREVIA	1.9%	ETAPA DE CONSOLIDACIÓN	29.1%
ETAPA DE DESARROLLO	44.6%	ETAPA DE TERMINACIÓN	26.2%

Nota. Elaboración propia, 2025.

Se debe destacar la intervención de TECHO en esta comunidad cuando entre el 2010 y el 2012 beneficiaron a 21 familias con viviendas de emergencia construidas en madera (N. Ramírez, comunicación personal, 3 de septiembre, 2024), reflejado en las 7 viviendas que aún conservan su fachada que se lograron identificar durante la visita a sitio, mientras otras tantas han sido recubiertas con otros materiales o han sido desmanteladas para el reemplazo de la estructura o para la construcción de estructuras de dos pisos. Además de esto, se encuentran viviendas con muros de contención, muros de cerramiento, o basamentos de bloques de concreto que resaltan en las fachadas de 6 viviendas, algunas de las cuales han construido un segundo piso. Por otro lado, según la “Tabla 14” los materiales predominantes en las fachadas son las láminas de fibrocemento con 35 viviendas, y las láminas de hierro galvanizado, que predominan en 57 de las viviendas de la comunidad, aunque en muchos casos estas láminas son un revestimiento que busca proteger los materiales de cerramiento de las fachadas, ya que impermeabilizan la superficie exterior y evitan tanto el deterioro de los materiales, como el paso de la lluvia y otros agentes naturales (ver mapa del criterio en la “Figura 68”).

Esta materialidad denota una comunidad que aún se encuentra en esfuerzos por lograr su consolidación y el mejoramiento de sus viviendas día tras día. Después de 25 años de consolidación, una de las razones por las que muchas viviendas no han logrado terminar su vivienda es la aparente fluidez de los habitantes de la comunidad, ya que una gran parte

Figura 70

Fotografía de vivienda superpuesta sobre el tejado del vecino.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 71

Fotografía de vivienda de dos pisos de altura sobre pilotes.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 72

Fotografía de vivienda de tres pisos con materialidad mixta.



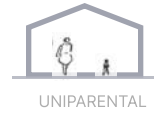
Nota. Fuente propia, 2024.

3.2.5 A3-Hogares en Vida Nueva

Para realizar el análisis de los hogares en Vida Nueva, se utiliza como base los datos del IMAS, otorgados por solicitud de la autora por parte de la Unidad de Investigación, Planificación y Evaluación Regional del Área Regional de Desarrollo Social de Cartago (“Caracterización Vida Nueva”, 2024), así como los datos poblacionales del MIVAH visibles en la cartografía de distribución geográfica de asentamientos informales (2022), basado en datos del INEC (2011), siendo que la comunidad en estudio no se encuentra registrada en el censo del INEC como tal, en el informe sobre Los Principales Indicadores de Asentamientos Informales.

La información recopilada por el IMAS, fue obtenida mediante el instrumento denominado Ficha de Información Social (FIS), el cual recolecta información de carácter socioeconómico de los hogares, cabe recalcar que esta ficha presenta información de las personas registradas en la base de datos del IMAS y no necesariamente representan el total de la población del sector. Según este registro vigente en el Sistema de Población Objetivo (SIPO) del IMAS, se registran 142 personas residentes en la localidad de Vida

Nueva ubicadas y 42 viviendas (“Caracterización Vida Nueva”, 2024). En contraste con esto, el MIVAH registra 353 personas asentadas en 114 viviendas y 121 núcleos familiares (2020), lo cual es un tanto más que el doble de las proyecciones del IMAS; sumado a esto, según el mapeo en sitio realizado en esta investigación en septiembre de 2024, existen 103 viviendas en Vida Nueva, de manera que las estimaciones realizadas en este apartado pueden resultar bastante imprecisas y se esperaría contar con nuevos datos hasta dentro de 8 años en el próximo registro censal del INEC, hasta entonces, la información disponible servirá de base para la caracterización general de los hogares y la selección de casos de estudio. A continuación se presentan 2 criterios de la subcategoría de ‘Consideraciones de los Hogares’ que se expresan en: Tipo de Usuario por Hogar y Composición del Hogar.



A3-1 Tipos de Usuario por Hogar

En relación con los grupos etarios, en el SIPO del IMAS se registra la presencia de numerosos niños y niñas que habitan en la comunidad, siendo que hay 60 personas menores de edad (37.7%), 94 personas adultas (59.1%) y 5 personas adultas mayores (3.1%), lo cual no encaja con el número de personas que proyecta el mismo IMAS en la comunidad de 142, ya que estas proyecciones suman un total de 159 personas, por lo que no se utilizará este número como referencia.

Tabla 17

Análisis Cuantitativo - Tipos de Usuario por Hogar.

MORFOLOGÍA Tipos de Usuario por Hogar			
TOTAL DE HOGARES= 52			
CON MENORES DE EDAD	48.1%	CON JEFATURA FEMENINA	67.3%
CON ALGUNA DISCAPACIDAD	80.8%	JEFATURA FEM. QUE CONVIVE CON PAREJA	15.4%

Nota. Elaboración propia, 2025. Con base en datos de Caracterización Vida Nueva, 2024.

Se observa en la “Tabla 17”, que el IMAS identifica 42 hogares con personas con alguna discapacidad (80.7%), lo cual es un porcentaje bastante preocupante al considerar la fuerte pendiente que deben recorrer los habitantes de Vida Nueva, y 4 hogares con personas adultas mayores (7.6%), sin embargo, no se brinda mayor detalle sobre la condición de estas personas. De los 52 hogares que utiliza el IMAS como referencia, se encuentra que 25 están integrados por menores de edad (65.3%) y 35 (67.3%) poseen una jefatura femenina, aunque 8 de estas (15.3%) dicen convivir con su pareja, dato que es relevante en tanto dificulta las posibilidades de progreso económico al recaer las responsabilidades del hogar, el cuidado de los niños y la provisión para la familia y la vivienda en la jefa de hogar.

A3-2 Composición del Hogar

Estos grupos poblacionales se distribuyen en los hogares en diferentes composiciones familiares, donde incluso en una vivienda pueden residir varios núcleos. En este aspecto, el IMAS registra 9 casos (17.3%) en el que hay entre dos o tres núcleos habitando una vivienda, desconociendo si son familias extensas o compuestas, es decir, si guardan una relación familiar entre sí ya que no se brinda este detalle como lo hace el INEC en sus encuestas. Realizando un análisis comparativo, se observa que en Vida Nueva existen 42 viviendas y 52 hogares según datos del IMAS, lo que daría como resultado 10 hogares compuestos o extensos, lo cual se puede contrastar con los datos del MIVAH, institución que registra 114 viviendas y 121 núcleos familiares, lo que significaría 7 hogares compuestos o extensos. A pesar de la imprecisión en los datos, la información existente dirige a pensar que la mayoría de las viviendas no reporta la presencia de múltiples núcleos, sin embargo, este dato podría variar dependiendo de cómo se registra la cantidad de viviendas, ya que el registro catastral es inexistente en estas comunidades, así del hecho de que muchas familias reciben familiares de forma temporal, llegando incluso a ser una práctica recurrente.

Tabla 18

Análisis Cuantitativo - Composición del Hogar.

MORFOLOGÍA Composición del Hogar			
TOTAL DE HOGARES= 52			
UNIPERSONAL	7.7%	NUCLEAR	42.3%
UNIPARENTAL	50.0%	EXTENSO O COMPUESTO	19.2%

Nota. Elaboración propia, 2025. Con base en datos de Caracterización Vida Nueva, 2024.

Como se observa en la “Tabla 18”, el IMAS identifica 22 hogares nucleares y 26 hogares uniparentales. Sumado a esto, se encuentran 4 hogares unipersonales, y los 10 hogares extensos o compuestos. Estos tipos están valorados de manera que se pueden identificar simultáneamente más de un tipo a la vez, lo cual no permite una clasificación adecuada o clara de los tipos de composiciones del hogar en la comunidad.

3.3 RESULTADOS | MORFOLOGÍA

3.3.1 Resultado de los Terrenos

Para realizar el análisis de los hogares en Vida Nueva, se utiliza como base los datos del IMAS, otorgados por solicitud de la autora por parte de la Unidad de Investigación, Planificación y Evaluación Regional del Área Regional de Desarrollo Social de Cartago (“Caracterización Vida Nueva”, 2024), así como los datos poblacionales del MIVAH visibles en la cartografía de distribución geográfica de asentamientos informales (2022), basado en datos del INEC (2011), siendo que la comunidad en estudio no se encuentra registrada en el censo del INEC como tal, en el informe sobre Los Principales Indicadores de Asentamientos Informales.

De la primer subcategoría de Morfología ‘Consideraciones del Terreno’, se encuentra que la caracterización mayoritaria de los lotes en Vida Nueva corresponde a Lote-Viviendas que representan un 51.1%, además, se identifica que un 70% de los lotes son de un tamaño menor al exigido por ley de 120 m² complicando su posibilidad de regularización, sumado a que un 63% presenta una cobertura del lote superior al 70% permitido para una zona residencial de alta densidad (ZRAD) en La Unión. Por otro lado, se debe considerar la condición topográfica de la comunidad en la que un 70% de los terrenos se ven afectados por condiciones del terreno como pendientes pronunciadas y riesgos de derrumbe por construcciones aledañas o bien deslizamientos ocasionados por la cercanía con la quebrada. La caracterización de los terrenos en Vida Nueva se puede visualizar mejor en la “Figura 73”, donde se grafican sus criterios más representativos.

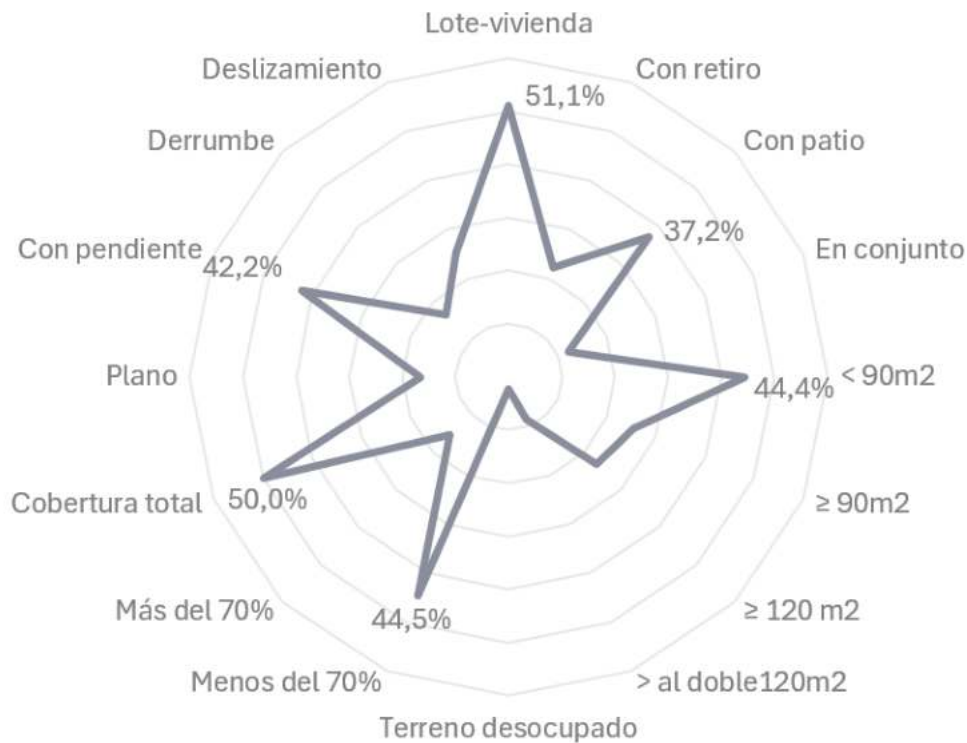
A hora de plantear estrategias para brindar soluciones arquitectónicas para la comunidad, es importante contemplar no sólo las limitaciones sino también las oportunidades de diseño que derivan del estudio de las condiciones del terreno. Las pendientes pueden ser aprovechadas para lograr una mayor densidad sin perder oportunidades de ventilación e iluminación de las unidades residenciales que su vez generan un gran dinamismo del paisaje, sin embargo, a su vez dificultan la circulación de los usuarios en la comunidad, principalmente en el caso de adultos mayores o personas con alguna discapacidad motora que deben subir y bajar caminos escarpados para llegar a su vivienda. Por otro lado, la ocupación total de los lotes se acompaña de un contexto rodeado de naturaleza y espacios abiertos a lo largo de los caminos peatonales en su mayoría, que siguen el curso de la quebrada hacia las diferentes unidades habitacionales, dando vida a la dinámica comunitaria y los espacios públicos.

3.3.2 Resultado de las Viviendas

De la segunda subcategoría de Morfología ‘Consideraciones de la Vivienda’, se encuentra que la caracterización mayoritaria de las mismas en Vida Nueva corresponde a viviendas de un solo piso en el 74.7% y con un crecimiento horizontal nuclear en un 60.2% de los casos, las cuales se encuentran alineadas a borde con la calle o caminos, es decir, sin invadir espacio en la vía pública, y que además, guardan una relación entre

Figura 73

Gráfico de criterios más representativos sobre los terrenos en Vida Nueva.



Nota. Elaboración propia, 2025.

las viviendas mayormente de fachadas adosadas, en el 62.1% de las ocasiones. El tamaño de las viviendas es superior a los 30 m² mínimos que establece la ley en el 96.2% de los casos, cabe aclarar que adicionalmente habría que considerar si las viviendas cumplen con los metros cuadrados mínimos por aposento o cantidad de personas por habitación. Adicional a esto, la materialidad predominante en la comunidad es el hierro galvanizado o lámina de zinc, siendo que la mayoría de las viviendas en Vida Nueva se encuentran aún en etapa de desarrollo (44.6%), no obstante, se visualiza que numerosas viviendas han logrado sustituir materiales en su fachada con

láminas de fibrocemento y bloques de concreto, siendo que el 55.3% de estas se encuentran en etapa de consolidación o de terminación, en donde se observa una estructura principal sólida y los cerramientos se encuentran construidos con materiales semipermanentes o permanentes (ver "Figura 74").

De manera que, resulta evidente que en Vida Nueva numerosas familias han realizado grandes inversiones de tiempo, trabajo y recursos en su vivienda, alcanzando un grado de consolidación y de apego alto en algunas ocasiones, mientras en algunas otras representan una población flotante o familias en estancamiento, en donde solo alquilan

temporalmente en la comunidad y otras no han logrado invertir en estructuras permanentes para acabar sus viviendas, permaneciendo en el anhelo de tener acceso a una vivienda segura y consolidada. Esta realidad va más allá de aspectos normativos evidentes como áreas mínimas, rigidez de la estructura, procesos de tramitología, anchos de calle mínima y retiros, parámetros que al no haber sido la comunidad desarrollada formalmente ni de forma planificada difícilmente se llegan a alcanzar, lo cual dificulta la posibilidad de regularización de sus viviendas. En una comunidad como Vida Nueva, se encuentra que hay personas que han nacido y han vivido su vida entera allí, se han mantenido en la comunidad construyendo su propia vivienda, fortaleciendo el grado de permanencia y lazos familiares dentro de la comunidad; otras familias han venido de situaciones complicadas en donde alquilaban en las cercanías, y los aprietos económicos llegaron a imponer una situación tan insostenible que les terminó por empujar a una vida a costas de la norma en el anhelo de tener un techo propio; otras tantas provienen de zonas rurales y se han acercado a la ciudad en busca de mejores oportunidades para su familia; o bien, en algunos casos son población extranjera en busca de una vida mejor, en donde en ocasiones han logrado encontrado un hogar en su comunidad, y otras veces solo vienen por temporadas, pues su vida está en su país natal (J. Murillo, comunicación personal, 4 de septiembre de 2024).

La realidad es que el nivel de consolidación de las viviendas no ha alcanzado un grado satisfactorio después de 25 años desde el establecimiento de la comunidad, y posiblemente faltarán muchos más para que la mayoría de las viviendas logren llegar a la etapa de terminación. Una vivienda en Vida Nueva, puede dar un techo a más de un núcleo familiar, en ocasiones dividiendo el espacio para dar privacidad, en otras construyendo estructuras aldañas, otras veces se alquila temporalmente dentro de la comunidad y

en otras ocasiones se construye en un nuevo lote, lo cual ahora es más complicado debido a que la capacidad de expansión de la comunidad ya es extremadamente limitada. Del estudio de las viviendas en Vida Nueva se puede concluir que la condición de apego, permanencia e inversión en las viviendas es variable, lo cual se verá mejor ilustrado en el Capítulo 4 con la reconstrucción del proceso evolutivo de algunas viviendas de la comunidad según su grado de consolidación o etapa de desarrollo, profundizando en las situaciones socioeconómicas de las familias durante ese proceso.

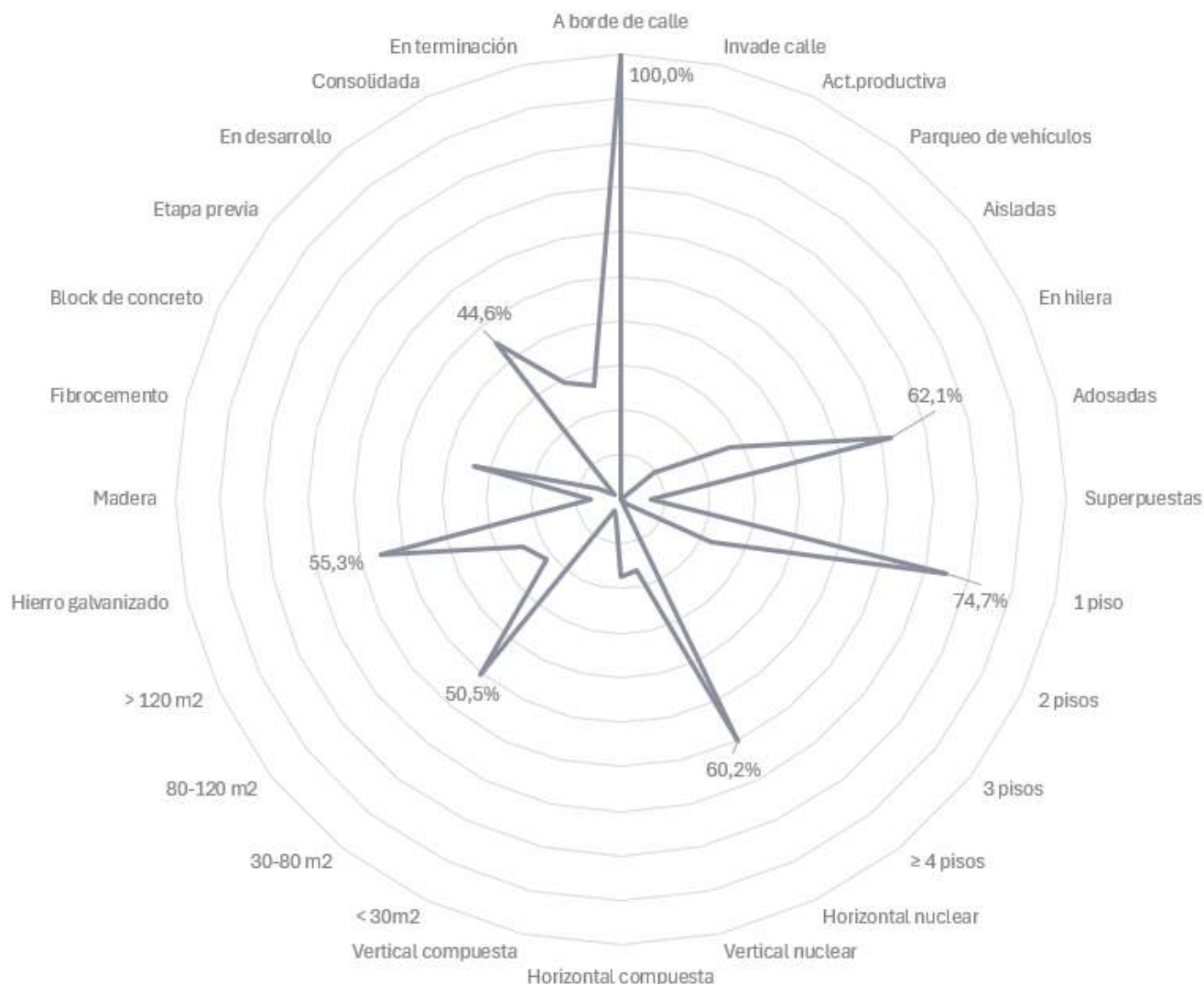
3.3.3 Resultado de los Hogares

De la tercera subcategoría de Morfología 'Consideraciones del Hogar', se encuentra que la mayor parte de los hogares son uniparentales y nucleares, representando un 50 y un 42.3% respectivamente, a lo que debe sumarse la cantidad de hogares que registran una jefatura femenina que es de un 67.3%, estos datos permiten identificar el papel de la mujer como relevante dentro de la comunidad, siendo que además un 48.1% de los hogares registran menores de edad en la vivienda. Adicionalmente, llama la atención la gran cantidad de personas que presentan alguna discapacidad, cifra que llega a cubrir un 80.8% de los hogares, aunque se desconoce mayor información acerca de la condición de estas personas, sin embargo, algunos vecinos con los que se conversó durante la visita a la comunidad comunican tener dolores musculares, desgastes en los huesos o niños con dificultad motriz, quienes se ven perjudicados por la dificultosa movilidad de esta comunidad en pendiente (ver "Figura 75").

Durante la visita y las posteriores entrevistas con las familias de los casos de estudio fue posible identificar que muchas familias se han extendido y se han extendido y se han desarrollado en la

Figura 74

Gráfico de criterios más representativos sobre las viviendas Vida Nueva.



Nota. Elaboración propia, 2025.

misma comunidad, siendo que varias viviendas corresponden a hijos de una misma familia que se han independizado y formado su propia familia. La composición de los hogares es un criterio dinámico donde algunas familias incluso dan estadia a familiares de forma temporal hasta que logren establecerse o bien, poseen inquilinos informales. A pesar de este dinamismo, hoy en día la comunidad ya no

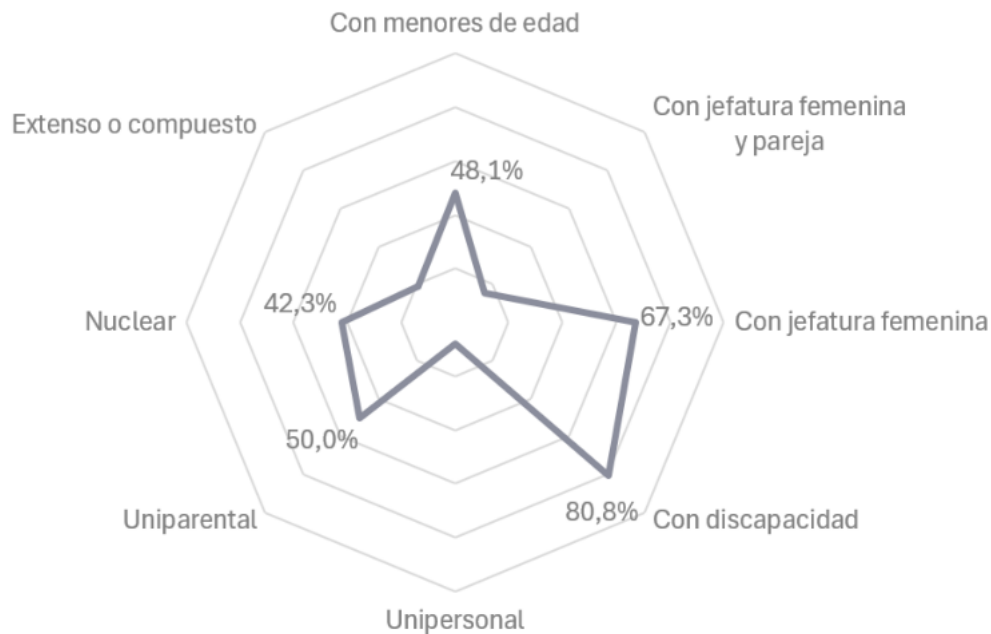
tiene posibilidades de crecimiento, o estas son muy limitadas, aunque aún puede observarse esta fluidez cuando los padres deciden irse y dejarle su vivienda a sus hijos, o incluso cuando una vivienda empieza a construirse en altura, con segundos y hasta terceros pisos. Este fenómeno de la construcción en altura debe ser analizado, pues se identifica que los nuevos pisos no siempre son utilizados

exclusivamente para la habitación de las familias, sino que puede darse para el desarrollo de cuarterías, dando acogida a familiares de forma temporal o a personas migrantes, población flotante que viene a trabajar, pero no tienen intención de

permanecer, sino de volver a su tierra luego de lograr ganar un poco de dinero para llevar a su familia.

Figura 75

Gráfico de criterios más representativos sobre los hogares en Vida Nueva.



Nota. Elaboración propia, 2025.

A continuación se presenta una tabla que resume los resultados de los demás criterios analizados en las 103 viviendas identificadas, mediante la aplicación de la ficha A) Morfología. En la "Tabla 19" se sintetizan los resultados de cuantitativos mediante los porcentajes analizados en los mapas temáticos y la interpretación de datos institucionales, esta herramienta permite realizar una lectura de las principales características de los terrenos, viviendas y hogares en Vida Nueva. Además, se resumen algunas notas acerca de los criterios predominantes, siendo por ejemplo que se reconoce la existencia de terrenos no aptos por su situación de riesgo principalmente debido a la

pendiente pronunciada y la cercanía a la quebrada, así como una mayoría de lotes que se han vuelto muy pequeños para la cabida de un sistema de tanque séptico adecuado, por otro lado, las viviendas en su mayoría no han alcanzado la terminación, se mantienen en un solo piso y utilizan materiales semipermanentes, lo cual podría significar que el grado de apego y permanencia en la comunidad no es tan elevado. Cabe resaltar que el caso de cada familia es particular, y así como se evidencia la existencia de una población flotante, no se debe descartar la existencia de vecinos permanentes y consolidados con necesidades, posibilidades y expectativas diferentes sobre su hogar.

Tabla 19

Resultados de A) Morfología.

Subcategorías	Criterios	Tipos predominantes	Porcentajes	Notas
TERRENOS	Modo de ocupación	Lote-vivienda	51.1%	Superan la cobertura máxima
	Tamaño del lote	<90 m ²	44.4%	Inferiores al tamaño mínimo
	Porcentaje de cobertura	<70 m ²	44.5%	Cumplen
		Cobertura total	50.0%	Superan la cobertura máxima
	Condiciones del terreno	Con pendiente	42.2%	Con riesgo de deslizamiento
VIVIENDAS	Relación vivienda-calle	A borde de calle	100%	Con predominancia de caminos peatonales
	Relación vivienda-vivienda	Adosadas	62.1%	Alta densidad
	Cantidad de pisos	1 piso	74.7%	Con dinamismo por topografía
	Tipo de expansión	Horizontal nuclear	60.2%	Viviendas unifamiliares*
	Tamaño de la vivienda	30-80 m ²	50.5%	Superior al área mínima
	Material predominante	Zinc	55.3%	Contemplando recubrimientos de fachadas
	Etapas de desarrollo	En desarrollo	44.6%	Que reflejan una población flotante
HOGARES	Tipo de usuario	Con discapacidad	80.8%	Se desconocen las causas
		Jefatura femenina	67.3%	Con mayor vulnerabilidad social
	Composición familiar	Uniparental	50.0%	Reflejado en jefatura femenina
		Nuclear	42.3%	Con cantidad de habitantes variable

Nota: Elaboración propia, 2025. *Dependiente de censo comunitario actualizado y mayor especificidad de los datos.

3.3.4 TIPOLOGÍA MORFOLÓGICA | VIDA NUEVA

A partir del análisis tipológico realizado en el apartado anterior, mediante el análisis cuantitativo y cualitativo de mapas temáticos por criterio, se deriva una clasificación tipológica que permite la caracterización general de las viviendas de la comunidad de Vida Nueva, la cual puede visualizarse en aquellos tipos más representativos, sin perder de vista la coexistencia de variables simultáneas. Esta caracterización general contempla variables socio-espaciales sobre las viviendas de la comunidad, abarcando consideraciones sobre el terreno, las viviendas y los hogares. La adición de estos criterios representa un valor agregado, ya que se diferencia de las tipología base que utilizan otros autores de referencia que se limitan a las variables de materialidad, estructura y etapa de consolidación en la que se encuentran las viviendas (Salas, Salazar y Peña, 1988; Hernández, 2006; Hábitat para la Humanidad Argentina et al., 2021; Oteiza et al., 1989; Guzmán y Ochoa, 2017) o bien, al análisis tipomorfológico como el desarrollado por Bolívar (2011) para los barrios caraqueños, que incorpora variables de altura de las edificaciones, materialidad, relación entre las viviendas, potencial de expansión y modo de ocupación, determinando así 10 clases representadas en la “Tabla 20”, que aunque es una tipología más completa, puede ser enriquecida con otras valiosas variables rescatadas por los autores de referencia (ver “Tabla 20”).

El presente trabajo final de graduación, plantea un instrumento para la caracterización de las viviendas en asentamientos informales más integral y detallado que permite conocer y documentar las condiciones de los terrenos, viviendas y hogares de forma sistemática, siendo una base de utilidad para el análisis de posibles estrategias para la atención de la población mediante proyectos arquitectónicos de interés social. No se debe olvidar que el planteamiento de esta investigación busca acercarse a la variable temporal de las viviendas, reconociendo el carácter dinámico en estas comunidades como potencial para lograr propuestas de diseño mejor adaptadas a las necesidades, posibilidades y expectativas de la población a la que se pretende atender. Este tema se profundizará en el siguiente capítulo con la selección de casos de estudio y el análisis del proceso evolutivo de las viviendas.

Tabla 20

Clasificación tipo-morfológica.

	A. Conjuntos de edificaciones aisladas (disgregadas)	B. Conjuntos de edificaciones constinuas (macizados*)
SUELO	1. Áreas de ocupación incipiente	2. Áreas potencialmente ocupables
VIVIENDA	3. Construcción disgregada, primera fase	4. Primera fase de macizado
	5. Áreas de construcción disgregadas, segunda fase	6. Construcciones macizadas en segunda fase
	7. Disgregado alto combinado, tercera fase	8. Macizado en tercera fase
	9. Construcción disgregada, cuarta fase	10. Macizado de máxima proporción de ocupación

* Se les denomina así cuando están adosadas, "(...) en muchos casos por tres de sus fachadas y ya no es excepcional que hasta de cuatro".

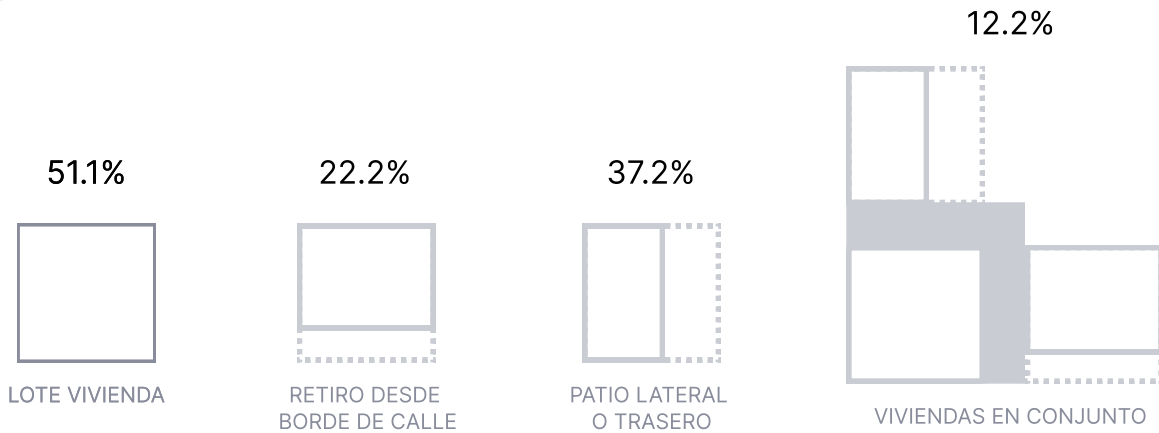
Nota. Tomado de Bolívar, 2011.

A continuación se sintetizan los resultados cuantitativos y cualitativos de forma diagramática sobre la caracterización general de las viviendas de Vida Nueva ("Figura 76", "Figura 77", "Figura 78", "Figura 79", "Figura 80", "Figura 81", "Figura 82", "Figura 83", "Figura 84", "Figura 85", "Figura 86", "Figura 87", "Figura 88"):

TIPOLOGÍA DE LOS TERRENOS

Figura 76

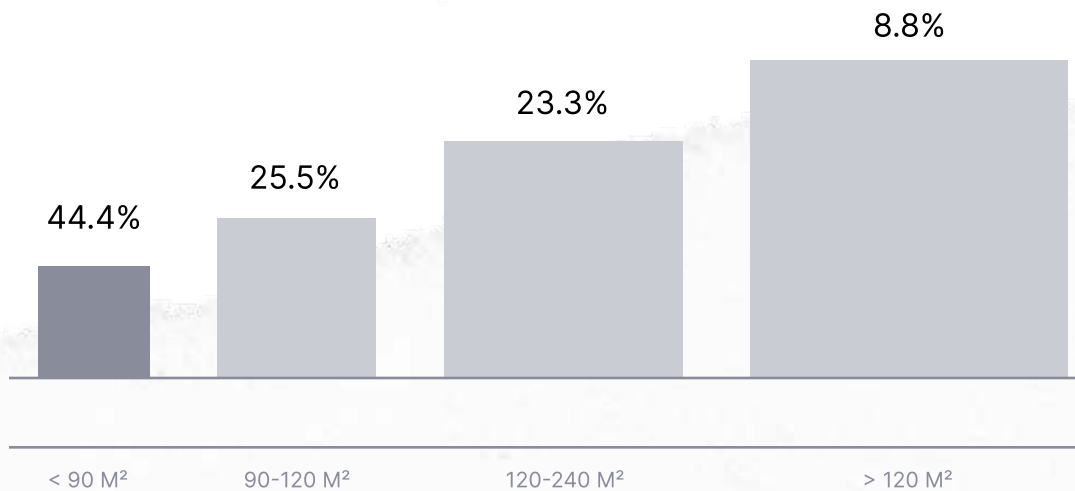
Tipología del Modo de Ocupación.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 77

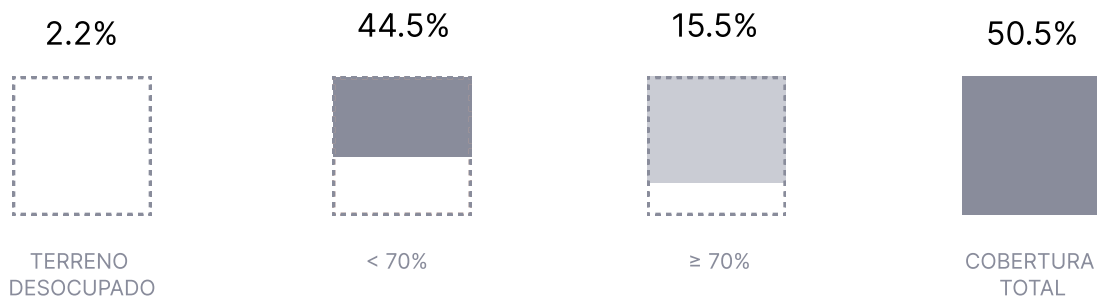
Tipología del Tamaño del Lote.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 78

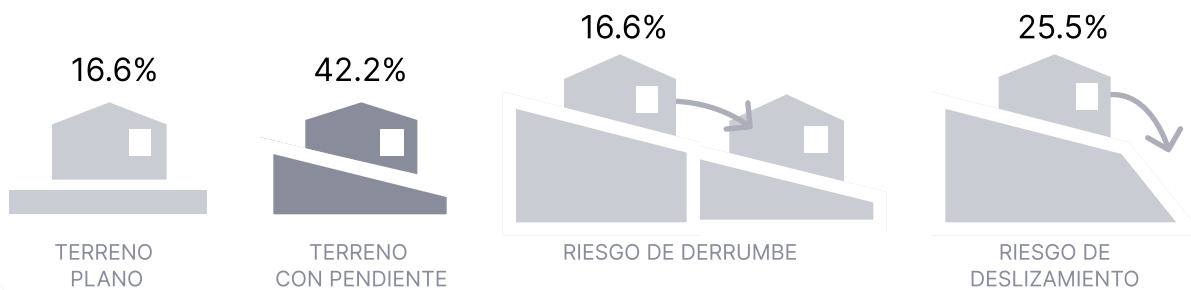
Tipología de la Cobertura del Lote.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 79

Tipología de las Condiciones del Terreno .

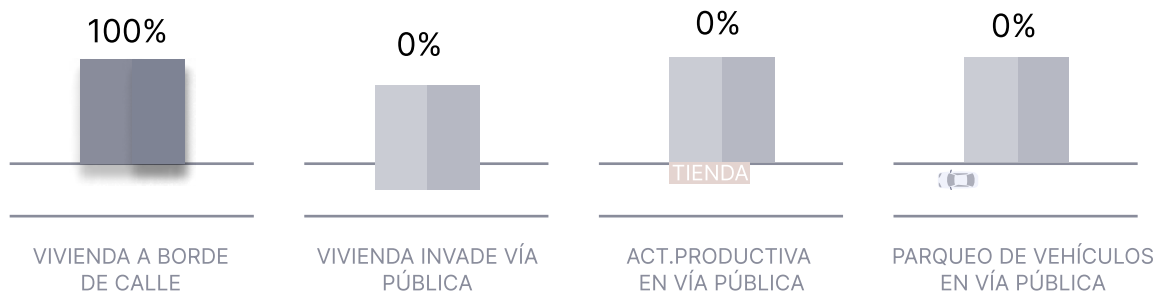


Nota. Elaboración propia, 2025.

TIPOLOGÍA DE LAS VIVIENDAS

Figura 80

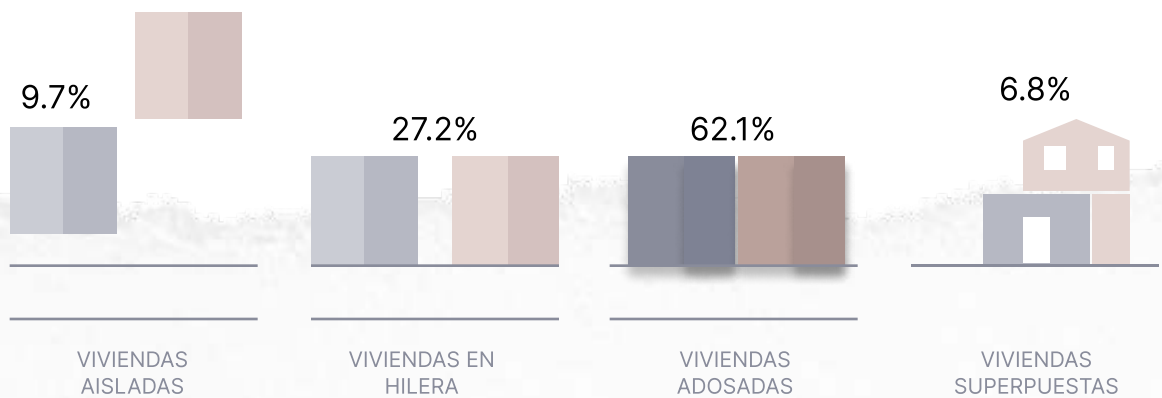
Tipología de Relación Vivienda-Calle.



Nota. Elaboración propia, 2025

Figura 81

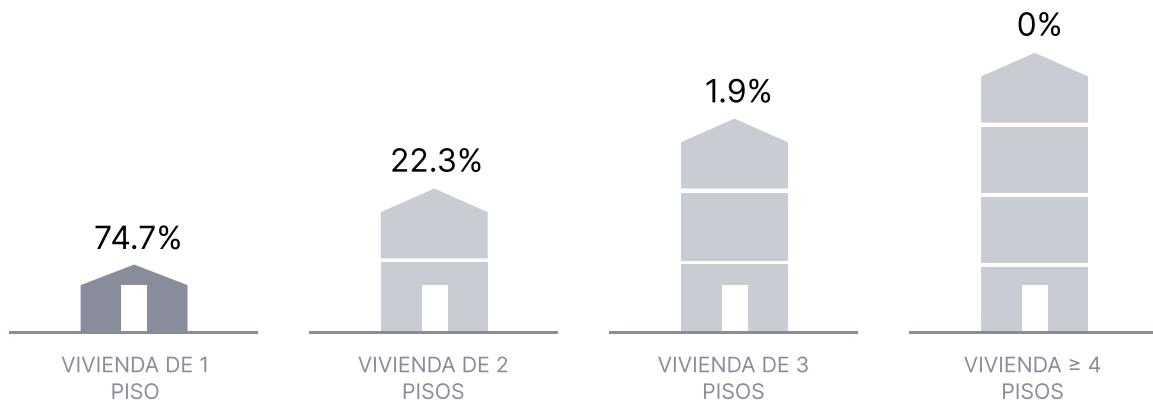
Tipología de Relación Vivienda-Vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 82

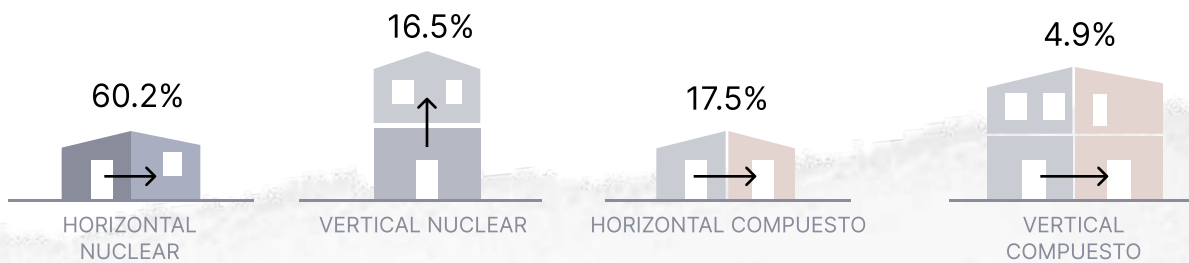
Tipología de Cantidad de Pisos.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 83

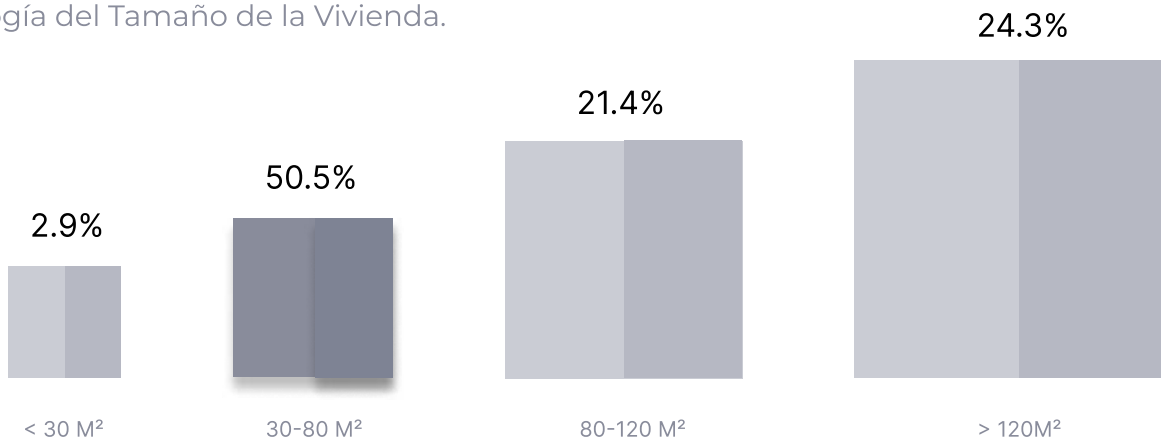
Tipología de Tipo de Expansión.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 84

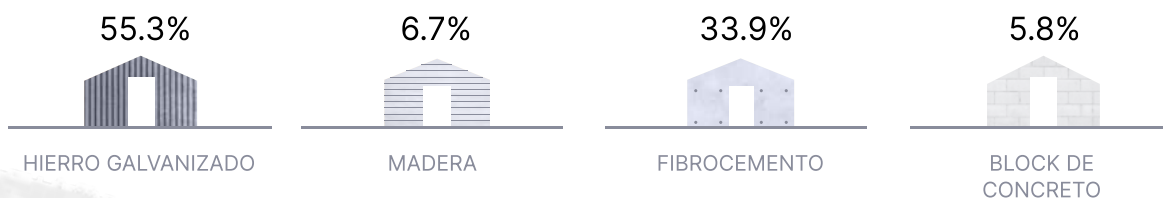
Tipología del Tamaño de la Vivienda.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 85

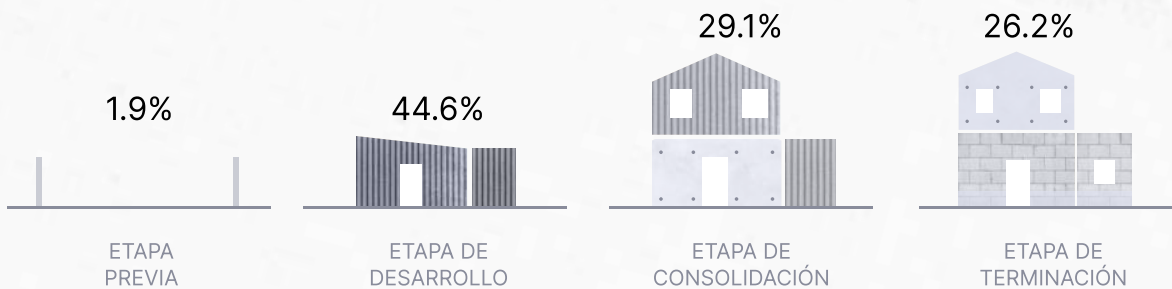
Tipología del Material Predominante.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 86

Tipología de la Etapa de Desarrollo.



Nota. Elaboración propia, 2025.

TIPOLOGÍA DE LOS HOGARES

Figura 87

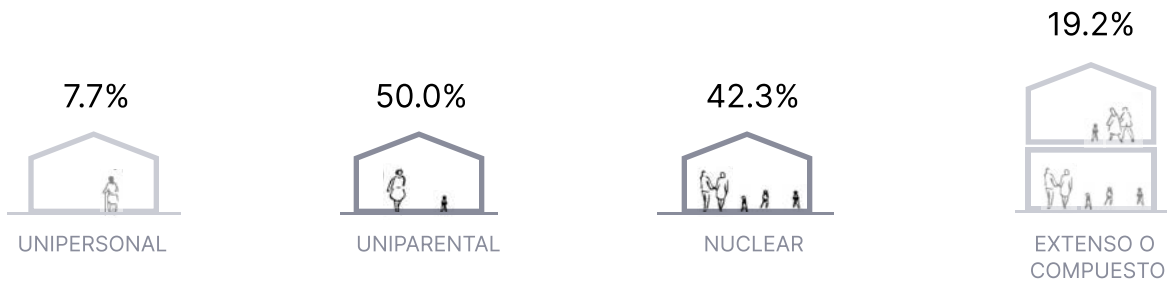
Tipología del Tipo de Usuario.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 88

Tipología de la Composición Familiar.



Nota. Elaboración propia, 2025.



RECONSTRUCCIÓN DEL PROCESO EVOLUTIVO

SELECCIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO

CAPÍTULO 4

4.1 SELECCIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO

Para la selección de los casos de estudio (C.E.), se utiliza como base la caracterización morfológica de las viviendas, la cual es en realidad una serie de combinaciones posibles de tipos, donde algunos predominan sobre otros, brindando así una representación de la generalidad según los criterios de terreno, vivienda y hogares analizados. Para seleccionar los casos, se toma en consideración no sólo aquellos tipos predominantes, sino que se busca cubrir otros tipos coexistentes presentes en la comunidad. Cabe aclarar, que una limitante para el desarrollo de este estudio es la receptividad de los vecinos para ser entrevistados, lo cual es analizado de la mano de los referentes comunitarios quienes brindan su criterio sobre los posibles vecinos a considerar. De igual forma, cada caso cubre una tipología particular, caracterizada por la combinación de tipos predominantes. Siendo que la mayoría de criterios se dividen en 4 tipos, se opta por la selección de 4 casos de estudio con el objetivo de abarcar ejemplos representativos para distintas realidades que interfieren en el proceso evolutivo de las viviendas (ver mapa de la “Figura 93”).

De este modo, se busca cubrir casos de familias que lleven más de la mitad del tiempo de la existencia de la comunidad (25 años) de estar asentadas, con el fin de documentar el proceso evolutivo de sus viviendas y tomando en consideración principalmente las distintas etapas de desarrollo de las viviendas, así como los tipos de expansión, sumado a las composiciones familiares y tipos de

usuario distintos. Se considera que estos son los criterios determinantes para la definición del proceso evolutivo, mientras que las otras características suelen ser abarcadas dentro de los casos de estudio de manera simultánea como el tamaño de la vivienda, la cantidad de pisos, la materialidad y la relación con el terreno, la calle y las viviendas aledañas, etc.

Las familias que se presentan en el presente capítulo, se denominarán con pseudónimos, con el afán de proteger su privacidad al haber compartido información sensible sobre su vivienda, historia y miembros de su familia. La primer familia se ubica en la vivienda C4-2, en donde vive doña Flor junto con otras 6 personas desde hace 12 años, doña Flor es actualmente la presidenta del comité comunal (ver “Figura “89”); el segundo caso de estudio (C.E.) corresponde a la familia de doña Iris, quien habita en la vivienda C4-3, donde se encuentran adicionadas dos unidades de alquiler (C4-4 y C4-5) (ver “Figura “90”); el tercer C.E. es el C3-4, en donde vive doña Marta junto con sus tres hijos, uno de los cuales tiene una discapacidad neuromotriz de nacimiento (ver “Figura “91”); finalmente, el último C.E. corresponde a la familia de doña Teresa, quien vive con su pareja y su hijo, siendo esta familia una de las 29 familias originarias en la conformación de la comunidad de Vida Nueva (ver “Figura “92”).

4.1.1 Proceso Evolutivo de las viviendas en Vida Nueva

Con el fin de explorar la dimensión temporal de la autoconstrucción de las viviendas en asentamientos informales, o mejor dicho, la producción social de la vivienda, se propone la selección de casos de estudio para la aplicación de la ficha B) Proceso Evolutivo, mediante la cual se indaga sobre los procesos de construcción, cambios espaciales y el ciclo familiar de los casos de estudio, aspectos dinámicos que intervienen en la solución final o actual de las viviendas para las familias en asentamientos informales. La forma en la que se recopilan los datos es mediante la aplicación de entrevistas semi-estructuradas que permiten finalmente llenar la ficha y realizar una reconstrucción histórica de la producción social de las viviendas, así como, la elaboración de un croquis en sitio de la vivienda actual y sus dimensiones, además de un levantamiento fotográfico de los espacios internos y externos para su posterior digitalización en modelos 3D y finalmente, plantas de distribución que permitan visualizar la transformación del espacio. Cabe aclarar, que los contenidos de este análisis hacen referencia a la fecha de aplicación del instrumento, llevado a cabo entre el 7 y 8 de septiembre del 2024, se debe recordar que las viviendas en estas comunidades están sujetas a cambios como reemplazo de material, ampliaciones, renovación de acabados, recibimiento de nuevos huéspedes, separación de núcleos familiares, entre otras tantas variables que se modifican en cuestión de días.

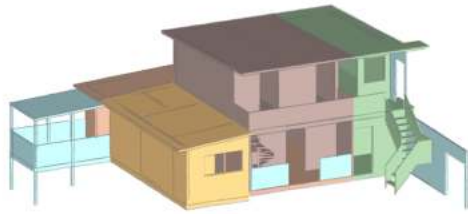


Figura 89

Caso de Estudio 1.

Nota. Fuente propia, 2025. Hogar compuesto nuclear con hijos y vivienda vertical compuesta en etapa de terminación.

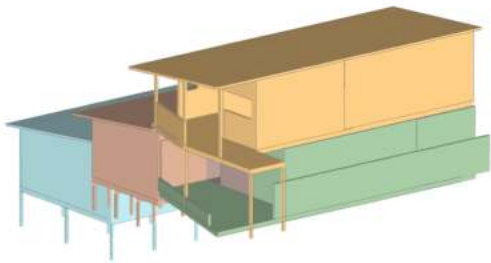


Figura 90

Caso de Estudio 2.

Nota. Fuente propia, 2025. Hogar compuesto con otros no familiares e hijos y vivienda horizontal compuesta en etapa de consolidación.

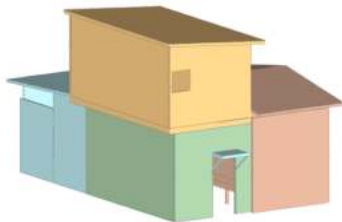


Figura 91

Caso de Estudio 3.

Nota. Fuente propia, 2025. Hogar nuclear monoparental con hijos y vivienda vertical nuclear en etapa de desarrollo.

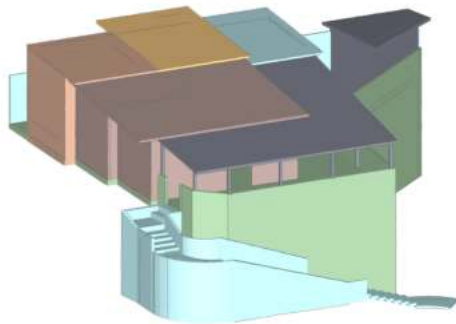


Figura 92

Caso de Estudio 4

Nota. Fuente propia, 2025. Hogar nuclear conyugal con hijos y vivienda horizontal nuclear en etapa de terminación.

Figura 93

Mapa de Casos de Estudio Seleccionados.



Nota. Elaboración propia, 2025.

I CASO

12 AÑOS EN LA COMUNIDAD

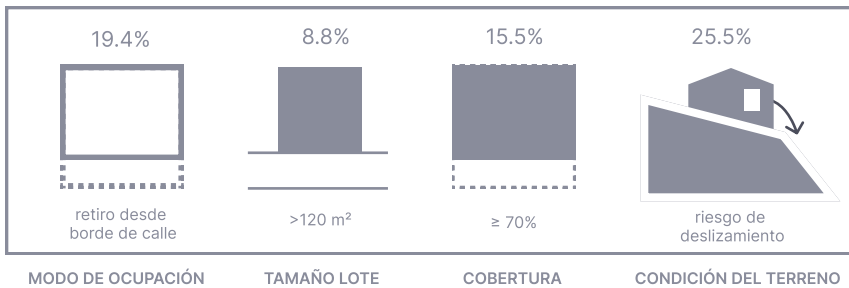
4.1.2

DOÑA FLOR

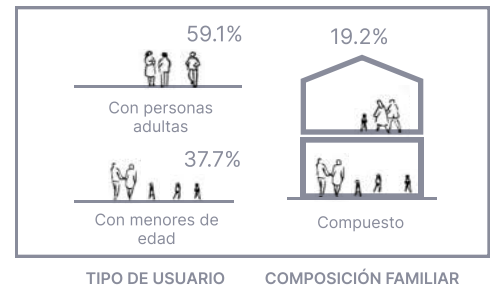
Figura 94

Tipología morfológica de la vivienda de doña Flor.

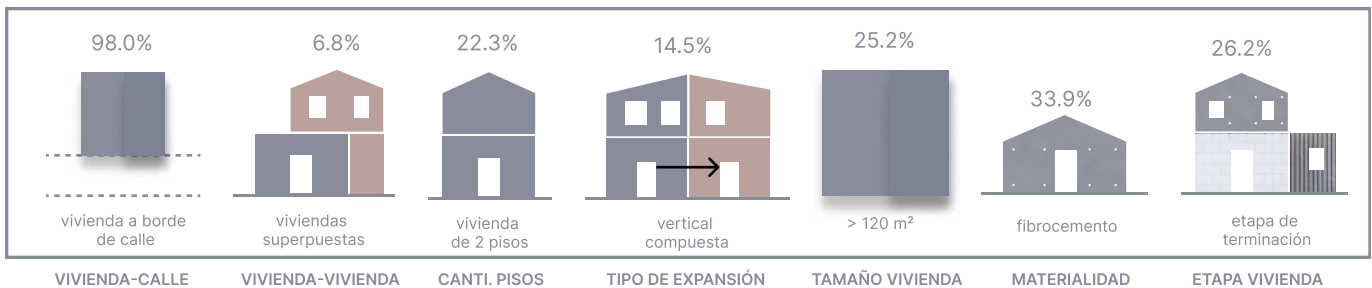
CONSIDERACIONES DEL TERRENO



CONSIDERACIONES DEL HOGAR



CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 95

Vista desde el ingreso a la segunda planta de la vivienda de doña Flor.



Nota. Fuente propia, 2024.

Tal como se observa en la “Figura 94”, la vivienda de doña Flor es una de las propiedades de mayor extensión, está ubicada al margen de la quebrada y alberga dos núcleos familiares independientes. Además, es una de las pocas viviendas que ha construido un segundo nivel y ha logrado acercarse a la etapa de terminación de su vivienda, con una extensión consolidada y enfocándose ahora en el mejoramiento de los acabados. A continuación se presentan los resultados de la entrevista con la familia, acerca del proceso de la producción social de su vivienda.

RECONSTRUCCIÓN HISTÓRICA C.E.1 | FECHA DE LA ENTREVISTA: 07.09.2024

1. Proceso Constructivo

Lugar de procedencia. Doña Flor vivía anteriormente en Batán de Limón, en una vivienda de madera sobre pilotes adaptada al clima de la zona. Al juntarse con su actual pareja Arturo, decidieron mudarse a Vida Nueva, donde vivían ya entonces sus suegros. Todo esto ocurría alrededor del 2004, 20 años atrás, cuando se ubicaron en un terreno diferente del actual, ubicado en la zona A (A1-9), frente a la vivienda de sus suegros, no fue sino hasta el 2008 que empezaron a construir su vivienda actual en la calle de la zona C. El proceso inició con la demarcación, nivelación y “chapeo” del terreno, ya que se encuentra a la par de la quebrada, en donde sentarían las bases para su vivienda de dos niveles cimentados en macetas de concreto y estructura de perling. Flor cuenta que otra familia intentó empezar a construir en su terreno, que ya había sido preparado, esta es una dinámica usual durante el periodo de toma de terrenos, por lo que a veces se les concede el lote o bien, se debe defender el espacio.

Obtención de los materiales. Los materiales para la construcción de su vivienda son en parte una reutilización de los materiales de su anterior vivienda en Limón, correspondientes a maderas y

láminas de zinc. Otros materiales provienen del trabajo de Arturo, quien labora colocando carteles publicitarios, de donde obtenían láminas metálicas en desuso que eran donadas, teniendo que invertir únicamente en el material para la chorroa de concreto del piso, que quedaba en revestido en rojo, luego de que por un tiempo el piso fuera de tierra, a pesar de contar desde la etapa formativa con la estructura portante para los 2 pisos que mantienen actualmente.

Modo de producción. Arturo realmente no contaba con experiencia en construcción, sin embargo, él junto a algunos compañeros del trabajo y un cuñado fueron los encargados de la construcción de la vivienda. El papá de Arturo, es el único con experiencia en el campo, quien les acompañó en primera instancia a medir el terreno, sin embargo, después de eso la construcción de la vivienda quedó en manos de la familia. Uno de los retos encontrados era soldar los marcos metálicos de la estructura, para lo que el hermano de Flor les cobró 500.000 colones, monto que la familia no podía asumir, por lo que con mucha suerte, lograron comprar una máquina para soldar en 60.000 colones y se pusieron manos a la obra.

Tiempo de construcción. La construcción de la vivienda inició en el 2012, por lo que ya cuenta con 12 años de edad aproximadamente, cuando la calle de la zona C se encontraba apenas en el proceso de desarrollo y llegaban los primeros vecinos a asentarse en esa zona, abriendo paso en nuevo terreno virgen. Flor ha sido partícipe de luchas comunitarias para la obtención de postes de luz y medidores, de hecho, actualmente es la presidenta del comité comunitario 'Proyecto Vida Nueva', buscando siempre apoyar en el progreso de la comunidad y sus vecinos.

Acceso a financiamiento. Flor y Arturo siempre se han mantenido trabajando y aunque al inicio no había mucho ahorro, con el tiempo lograron acumular algunos ahorros para invertir en su vivienda poco a poco. Cuando vivía en Limón, Flor vendía joyería y al moverse a Cartago ha tenido varios empleos, trabajando en una zapatería, como miscelánea en la Asamblea Legislativa y en el Centro Cultural Norteamericano de Cartago. Más adelante, dejó de trabajar, y desde entonces ha realizado numerosos y variados emprendimientos como venta de candelas, prendas, objetos de porcelana, decoración navideña y pedidos de disfraces para la escuela.

Acceso a asistencia técnica. La familia no ha contado con asistencia técnica, ni poseía conocimientos previos en construcción para autoconstruir su vivienda, sin embargo, hoy tienen una estructura estable, la vivienda se extendió significativamente desde su concepción original, así como la cantidad de habitantes que en ella han residido como se verá más adelante.

2. Cambios Espaciales de la Vivienda

Componentes estructurales. En un inicio, la prioridad fue la estructura de

hierro principal para una vivienda de dos niveles y el techo, los materiales de cerramiento que se ven hoy, son los mismos que se colocaron desde el inicio, realizando mejoras paulatinas principalmente en la ampliación ambiente por ambiente, en los acabados de la vivienda y en el enrejado de la entrada que brinda seguridad a la familia. La cimentación se conforma por los postes de metal enterrados a 1.5 metros de profundidad, pintados en negro y envueltos en una bolsa plástica rellena de concreto y piedras. El entrepiso se encuentra conformado de piezas de madera dispuestas, y en principio, se utilizó sin el piso del segundo nivel, ocasionando uno que otro accidente. El piso del primer nivel fue de tierra por algunos años, hasta lograr invertir en los materiales para una chorrea de concreto que lucía expuesta en color rojo, fue luego que se recubrió con piezas de cerámica quebrada que facilitaron la limpieza del hogar, y actualmente aún se espera poder renovar el contrapiso y acabarlo con piezas de cerámica pareja. La mayoría de los cerramientos son de fibrocemento, aunque es recurrente su recubrimiento con láminas de zinc con el fin de ofrecer impermeabilización a las fachadas.

Configuración espacial. En el caso de doña Flor, la vivienda inicialmente era un monoespacio de dos niveles, donde arriba subiendo mediante unas escaleras de caracol, dormían en colchones mientras aún no había entrepiso y abajo se mantenía la sala y la cocina. Más adelante se logró concretar las dos habitaciones de la planta de arriba, donde Flor, Arturo y su hijo pequeño compartían habitación y Dulce, su hija, dormía aparte en la otra habitación, hasta que en años recientes Flor decidió construir un nuevo cuarto en la planta baja, donde antes poseía un vivero ya que siempre ha sido amante de las plantas, y así evitar subir escaleras ya que sufre de dolor en los huesos, dejando así las habitaciones de arriba para sus hijos. En esta casa han habitado numerosas

personas, algunas de forma permanente y otras solo de forma temporal, llegando a contar hasta 11 residentes diferentes a lo largo de los años: doña Flor, su pareja, dos de los hijos de Flor, temporalmente los 4 hijos de Arturo, y la familia de Dulce, su pareja y dos niñas, por lo que la división para crear habitaciones ha sido fluida, variando según la cantidad de personas que residen en la vivienda. Hace 4 años aproximadamente, Dulce decidió independizarse y construyó de forma aladaña o más bien adosada a la vivienda de su madre, donde Flor había proyectado una terraza. Hoy se encuentra ahí establecida con su pareja y sus dos niñas pequeñas con habitaciones en la planta baja, y en el segundo piso, construyó unas gradas independientes para acceder al espacio de la sala y la cocina. Los últimos cambios han sido el portón de la entrada a la propiedad y en la planta baja un área de tendido en la parte posterior de la vivienda, junto con el área de lavado que en algún momento se utilizó como cuarto para uno de los hijos de Arturo.

Ornamentación. En la vivienda de Flor, lo que más sobresale es la vegetación, como se visualiza en la “Figura 96”, sumado ocasionalmente a la ropa que se deja entrever guindada en el frente de la casa. La fachada se encuentra pintada en blancos y marrones y en el interior de la sala, se puede encontrar un vibrante amarillo que luce junto a los trozos de cerámica que decoran el suelo. Además, en las paredes de la vivienda se encuentran fotografías de familiares, artesanías y trabajos pendientes del emprendimiento de doña Flor. Los sillones están decorados con almohadones de diferentes colores, hasta navideños, y la mesa se encuentra recubierta con un mantel decorado con figuras abstractas que simulan flores amarillas. Tanto en el área del tendido donde se encuentra una chayotera que les da muchos frutos, como en los balcones, la entrada y hasta subiendo las escaleras se pueden observar numerosas macetas repletas de plantas que Flor disfruta

mantener y que dan vida a los espacios, también comenta sobre unos palos de limón que tiene en el patio, que dan buena cosecha. Las habitaciones de las niñas de Dulce son estrechas, pero llenas de juguetes de dominante rosado, mientras que su sala y cocina en el segundo nivel, lucen buenos acabados y mobiliario como una vivienda de ingreso medio.

3. Ciclo Familiar

Crecimiento familiar. Como se mencionó anteriormente, los habitantes de la casa de doña Flor han variado con el tiempo. Originalmente, habitaban cuatro personas: Flor, Arturo y dos hijos de Flor, Samuel con 8 años y Dulce con 16 años. Con el tiempo 2 de los hijos de Arturo se quedaron en la vivienda de forma permanente, y otros 2 venían por temporadas o días, quedándose en el piso de arriba o en la habitación donde hoy en día es el cuarto de pilas, sumando en total hasta 8 habitantes. Más adelante, Dulce tuvo una hija, fue cuando decidieron expandir la vivienda para dar cabida a la nueva familia, donde finalmente vive Dulce con su pareja y ahora sus dos hijas. Actualmente viven nuevamente 8 personas de forma permanente en el hogar, con dos núcleos independientes, pero familia al fin y al cabo.

Crecimiento de ingresos. Respecto a los ingresos, Flor y Arturo son la fuente principal, aunque conforme los hijos han tenido trabajo mientras se quedaban con sus padres, Flor les pedía una cuota para cubrir gastos, y más adelante, Dulce y su familia se independizaron y cubren sus propios gastos, mientras Flor y Arturo los suyos. Como se comentó anteriormente, Arturo trabaja colocando carteles publicitarios y Flor actualmente no posee un trabajo asalariado, sin embargo, mantiene emprendimientos variados. El ingreso de las familias no fue consultado en esta investigación.

Percepción de la vivienda. Doña Flor y su familia han hecho una gran inversión en su vivienda, en donde han habitado por 12 años, sufriendo ampliaciones y mejoramientos paulatinos. Aún hay cambios bastante recientes y la inversión sigue siendo continua, además, se mantiene la expectativa de renovar su contrapiso y acabarlo con una buena cerámica como la meta más próxima.

A pesar de esto, doña Flor comenta que de tener la oportunidad de ser partícipe de un proyecto de vivienda social en otra parte, analizaría la opción, y empezaría una vida nueva, claro que ella ha sido un referente de lucha constante por regularizar poco a poco la comunidad, sin embargo, no deja de soñar con una mejor oportunidad para ella y su familia en un futuro próximo.

Figura 96

Vista de la fachada de la vivienda de doña Flor desde la entrada.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 97

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 1.



Nota. Elaboración propia, 2025.

La vivienda de doña Flor, ha pasado por cinco etapas principales de cambios espaciales y cambios en la composición familiar desde hace 12 años, cuando se inició el proyecto de la producción social de su nuevo hogar. Desde entonces, su vivienda ha pasado de albergar 2 habitaciones, hasta tener capacidad para hasta 6 habitaciones y haber aumentado hasta 90 m² adicionales en su área construida. Esto puede observarse en la “Figura 97” donde se interrelaciona el metraje, con las etapas de cambios espaciales o ampliación ambiente por ambiente y la dinámica del ciclo familiar representado mediante genogramas.

Tal como se observa en las plantas arquitectónicas (ver “Figura 98” y “Figura 99”), la vivienda de doña Flor se encuentra ubicada entre el camino principal de la Zona C y la quebrada, por lo que el

movimiento de tierra que realizó la familia en primera instancia resulta significativo. Así como se observa en la Sección A-A’ (ver “Figura 100”), la segunda planta incluso coincide con el nivel del camino a la vez que la planta baja también mantiene un acceso al camino como se observa en la “Figura 95”.

A pesar de que existen dos núcleos independientes en este terreno, con dos viviendas separadas aunque adosadas, estas aún comparten algunas de sus funciones como por ejemplo las zonas de tendido y el cuarto de pilas, siendo que ambas familias lavan su ropa en conjunto.

Resulta interesante el gran crecimiento que ha tenido la vivienda a lo largo de 12 años, siendo que los cambios más significativos se han dado tan solo 4 años atrás cuando se construyó la vivienda de Dulce.

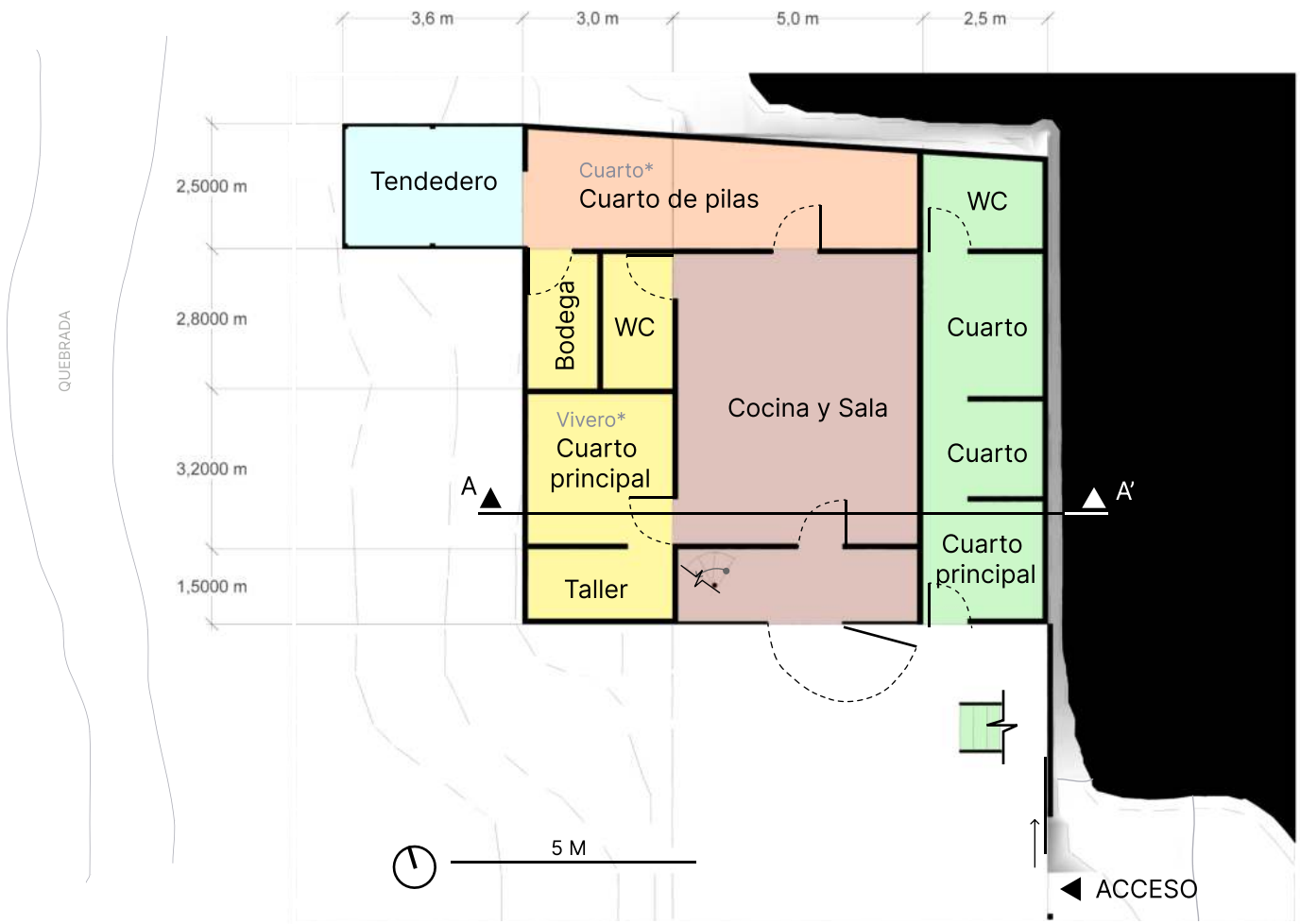
Este potencial de crecimiento progresivo de la familia es reflejo de los beneficios de contar con el recurso del tiempo, el cual les permite invertir paulatinamente en el mejoramiento de su vivienda, lo cual a su vez se ve afectado por los cambios en la composición de la familia, es decir, la cantidad de personas que viven en el hogar y la relación que guardan entre sí.

Además de esto, se rescata el hecho que en el caso de Flor, la inversión inicial de su vivienda fue significativa, construyendo en primera instancia la estructura soportante para dos niveles, e incluso la mayoría de los materiales de

cerramiento que se observan hoy, son los mismos que tuvo desde su concepción y son los mismos que utilizó en su primera vivienda en Vida Nueva, detrás de sus suegros, e incluso, los mismos que constituían su vivienda en Limón antes de llegar a Cartago. Este reciclaje y reutilización de los materiales, demuestra una forma sostenible para las familias de movilizarse y de aprovechar al máximo sus recursos, evitando empezar de cero cada vez. Además, se demuestra la versatilidad de las funciones de los espacios, transformando el uso de un ambiente en otro según sea la necesidad particular del momento.

Figura 98

Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 1.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 99

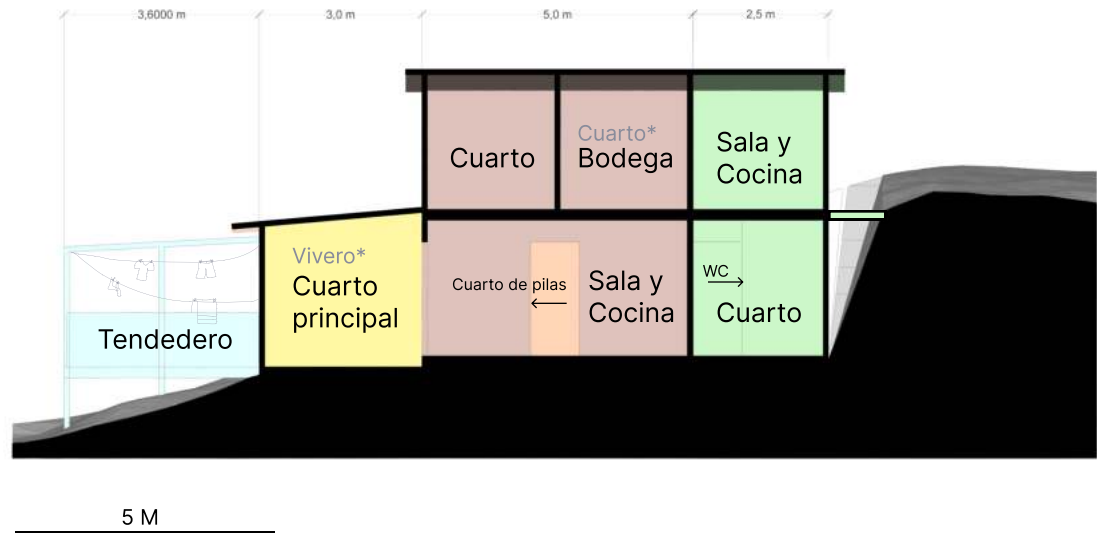
Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 1.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 100

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 1.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

II CASO

12 AÑOS EN LA COMUNIDAD

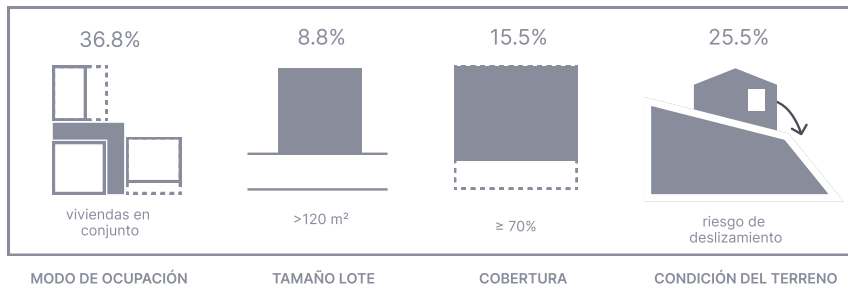
4.1.3

DOÑA IRIS

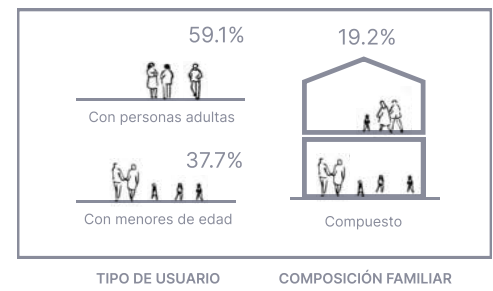
Figura 101

Tipología morfológica de la vivienda de doña Iris.

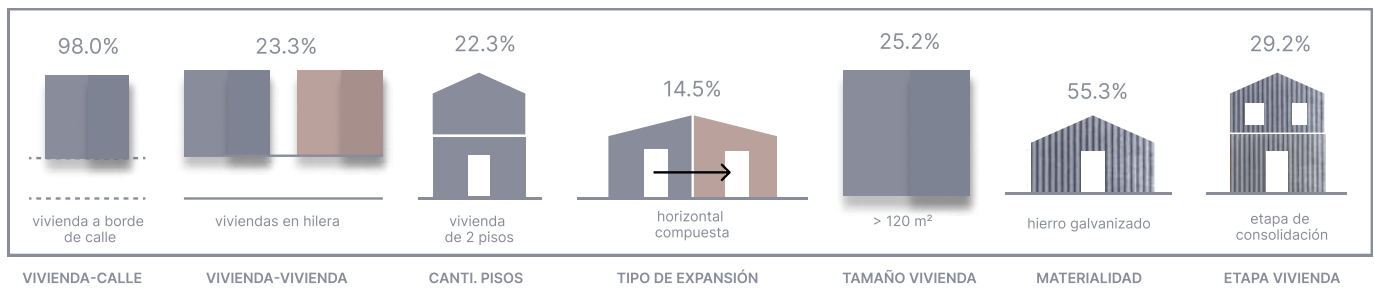
CONSIDERACIONES DEL TERRENO



CONSIDERACIONES DEL HOGAR



CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 102

Vista lateral donde se encuentra el ingreso a las viviendas de alquiler.



Nota. Fuente propia, 2024.

Tal como se observa en la “Figura 101”, la vivienda de doña Iris se clasifica como una vivienda en conjunto, siendo que se ubican tres viviendas independientes relacionadas entre sí, habitadas por no familiares actualmente. Es además una vivienda de una extensión considerable ubicada al margen de la quebrada, con una relación en hilera frente a al camino principal de la zona C. Sumado a esto, se identifica un segundo piso en una de las unidades, mientras que las otras dos se construyen por expansión horizontal compuesta. Finalmente, el material predominante en las fachadas es la lámina de zinc, aunque esto puede ser solo un recubrimiento de otros materiales semipermanentes, encontrando la aplicación de algunos acabados internos a la vivienda.

RECONSTRUCCIÓN HISTÓRICA C.E.2 | FECHA DE LA ENTREVISTA: 08.09.2024

1. Proceso Constructivo

Lugar de procedencia. Doña Iris alquilaba cerca de la escuela de San Francisco, en los alrededores de Vida Nueva y fue una vecina de Vida Nueva quien buscó la posibilidad de conseguir un pedacito de tierra para que la familia de doña Iris construyera su propia vivienda para sus hijos en la comunidad. Cuando apenas se disponía a construir el primer espacio, llegó TECHO a Vida Nueva con el proyecto de la construcción de viviendas transitorias o de emergencia. Fue así como la primera vivienda que tuvo doña Iris, fue la vivienda de emergencia construida por TECHO, hace 12 años, y después de eso se han venido dando las ampliaciones ambiente por ambiente, en un mejoramiento paulatino de los materiales “poco a poco, todo fue un proceso” como explica doña Iris. En ese entonces, eran 4 personas, doña Iris, su pareja y dos hijos, quienes se acomodaron en los 18 m² que ofrece la vivienda de emergencia.

Obtención de los materiales. Los materiales iniciales para la construcción fueron brindados por TECHO, los cuales son en su totalidad cerramientos y estructura de madera con techo de lámina

de hierro galvanizado. Conforme iba creciendo la vivienda, doña Iris empezó a conseguir materiales donados de diversas fuentes, consiguiendo material para la construcción de un nuevo cuarto y luego para cerrar la cocina. Gracias a la obtención de su nuevo empleo, logró la compra de materiales para el mejoramiento de los cerramientos de su vivienda y la construcción de un segundo piso, ya que su patrona le ayudaba con la compra de los materiales a tasa cero, mientras doña Iris iba saldando la deuda según sus posibilidades.

Modo de producción. La construcción inicial fue realizada por el voluntariado de TECHO, que consta de personas jóvenes, usualmente sin experiencia previa en construcción, que siguen un método constructivo repetitivo guiado por dos cabecillas de cuadrilla capacitados. Es usual que las familias sean partícipes de este proceso y no es raro que repliquen los conocimientos constructivos obtenidos allí, de hecho la primera ampliación para construir un nuevo cuarto, siguió las mismas dimensiones y estructura en pilotes de la vivienda de TECHO. Para realizar las ampliaciones de la vivienda, doña Iris se sirvió de la ayuda de diferentes vecinos a quienes brindaba una

remuneración, cuenta que alrededor de 3 personas distintas le han ayudado según uno tuviera tiempo y otro no.

Tiempo de construcción. La construcción de viviendas transitorias tuvo lugar en el 2012, por lo que doña Iris tiene ya 12 años de vivir en Vida Nueva y esa primer casita, sigue formando parte de la estructura inicial, envuelta en nuevos cuartos, un segundo piso e incluso está ahora completamente forrada en nuevos cerramientos y acabados, sin embargo, ahí permanece como el corazón del hogar. Doña Iris cuenta que los primeros años se estableció sin acceso a luz, ni agua, siendo que al inicio doña Flor le prestaba corriente para un bombillo, hasta que años más tarde se logró que el CNFL colocara postes de luz y medidores para los vecinos de la zona C, mediante luchas y peticiones, mientras que como se explicó anteriormente en el apartado de la Reseña Histórica de Vida Nueva, los vecinos tienen acceso a agua, pero esta no ha sido regularizada por las instituciones.

Acceso a financiamiento. Doña Iris dedicaba medio tiempo al trabajo doméstico en otras casas, cuando aún tenía 2 hijos pequeños. Fue años más tarde cuando consiguió un empleo más estable con su actual patrona, que logró estabilizarse para comenzar a invertir en las mejoras de su vivienda, como la construcción del segundo piso. Para la construcción de las dos unidades de alquiler han tenido apoyo financiero por parte de los inquilinos, que se han gestionado mediante la autoconstrucción de igual forma, sin embargo, la fuente principal de materiales para todos es la facilidad de pago a cuota cero que se permiten mediante la patrona de doña Iris.

Acceso a asistencia técnica. No ha habido asistencia técnica, sin embargo, el modelo constructivo de TECHO, ha sido la pauta inicial para la construcción, siendo que la vivienda de doña Iris se establece sobre un terreno con pendiente

considerable hacia la quebrada, la estructura sobre pilotes es la predominante. Más adelante, con la contratación de vecinos para la ampliación de la vivienda, se observa el uso de materiales como perling para el marco principal de la sección con un segundo piso, así como pilotes en metal con cimentación en concreto en la última ampliación para un espacio de alquiler. A pesar de esto, uno de los retos es precisamente la obtención de materiales de calidad, siendo que la zona media, que es un espacio de alquiler actualmente, requiere una sustitución total de su cimentación y estructura soportante que es de pilotes de madera no tratada, ya muy dañados posiblemente por el contacto con agua, la tierra, hongos y plagas.

2. Cambios Espaciales de la Vivienda

Componentes estructurales.

Actualmente, la vivienda se subdivide en tres secciones, donde dos de estas corresponden a espacios de alquiler y el estado de la estructura varía en cada unidad habitacional. En la primera estructura ubicada frente a la calle, donde vive doña Iris con su familia, se realizó una inversión en una estructura de metal con cimentación en concreto, que se eleva hasta los dos pisos de altura, sus cerramientos son en su mayoría láminas fibrocemento, aunque las fachadas se encuentran forradas en zinc. Por otro lado, la segunda unidad es un espacio de alquiler, el cual se sostiene sobre pilotes de madera que simulan la construcción de la vivienda de TECHO, no obstante, los cimientos de esta sección se encuentran contruidos con piezas de madera mixtos ya en mal estado y las paredes se encuentran forradas en láminas de zinc. Por último, la tercera unidad se levanta

Por último, la tercera unidad se levanta sobre pilotes metálicos de casi 2 metros de altura sobre el nivel de la tierra y sus cerramientos parecen estar conformados por materiales semipermanentes, aunque mantiene las fachadas forradas en zinc también. Cabe destacar que las unidades de alquiler no fueron visitadas, debido a que sus dueños son independientes de doña Iris.

Configuración espacial. En el caso de doña Iris, la vivienda inicialmente era un monoespacio conformado por la vivienda de TECHO en donde residían 4 personas, dos de ellos menores de edad. Naturalmente, la primera expansión permitió dividir el espacio para las funciones de la cocina y la sala además de los dormitorios y no mucho tiempo después, empezó la dinámica del alquiler. La primera pareja que vino a vivir con doña Iris, es la misma que actualmente aún reside en el primer espacio de alquiler, ubicado al medio de la estructura. Con la llegada de estos vecinos, el espacio interno comenzó a subdividirse en dos áreas de dormitorios y un espacio compartido de servicios como cocina, sala y baño. Con el nuevo trabajo de doña Iris, se logró consolidar la construcción de un segundo piso, en donde pasaría los dormitorios de su familia, manteniendo las funciones de servicio en el primer nivel los cuales se comparten con la familia que alquila al lado. Ambas viviendas se conectan internamente mediante el espacio del baño, que al atravesarlo, da acceso a dos cocinas independientes ubicadas una al lado de la otra. En el espacio que originalmente fue la vivienda de TECHO, la semilla del hogar, hoy se encuentra la sala y el comedor de doña Iris, que a su vez cuenta con una salida hacia un patio donde mantiene dos perros, donde a pesar de estar ubicado en el primer nivel, se cuenta con un acceso adicional hacia la calle por medio de unas escaleras (ver “Figura 103”). Finalmente, doña Iris cuenta que el segundo espacio de alquiler es reciente, de unos 2 años hacia atrás,

cuando cedió este espacio para la construcción de una tercera unidad habitacional, ayudando con el acceso a materiales por medio de su jefa, con el mismo trato de pago a cuota cero.

Ornamentación. Doña Iris ha pintado la fachada de ingreso de un intenso azul, que decora con macetas de diversas plantas que pueden estar en tarros y baldes. Toda la vivienda se encuentra recubierta en acabados, con diferentes tipos de cerámica en blancos y marrones, sus paredes de fibrocemento pintadas de blanco, mientras que las escaleras se mantienen con la estructura en crudo y el cielo raso se encuentra aún en planes futuros. Además de esto, se observan objetos decorativos en las paredes que incluyen mariposas, cuadros, fotografías de su familia y espejos, en cada rincón de la casa. La decoración de los espacios de alquiler se desconocen, pues no se tuvo acceso al espacio interno de los mismos.

3. Ciclo Familiar

Crecimiento familiar. El caso de doña Iris es compuesto, encontrando tres núcleos familiares independientes. En primer lugar está la familia de doña Iris, integrada por 4 personas, ella, su pareja y dos hijos, quienes se han mantenido estables durante los últimos 12 años. Por otro lado, la familia que alquila al lado inicialmente se integraba por dos personas, una pareja, quienes al día de hoy tienen dos hijos, por lo que este núcleo se integra por 4 personas. Finalmente, la familia que llegó a construir hace dos años, ya con su vivienda en pie, se encuentra integrada por 3 personas, sin embargo, doña Iris comenta que esa vivienda va a ser ocupada por su hijo en el próximo mes, quien se independiza y se encargará de arreglar esa casa para sí mismo. Como se puede ver, el ciclo familiar y los cambios en los espacios son aún una historia por contar, un continuo que sobrepasa el registro elaborado en esta investigación.

Crecimiento de ingresos. Respecto a los ingresos, doña Iris es el principal soporte del hogar. En los primeros años de su asentamiento, doña Iris se dedicaba medio tiempo al empleo doméstico, al tiempo que se dedicaba a la crianza de sus hijos. No fue hasta años más recientes, que empezaría a trabajar con su jefa actual, trabajando medio tiempo en su casa, mientras los fines de semana ayuda con el cuidado del papá de la jefa en Turrialba. Esto catapultó el crecimiento y mejoramiento de la vivienda de doña Iris, logrando invertir en la compra de materiales por medio de su jefa, pagados poco a poco a tasa cero. Por otro lado, su pareja percibe algunos ingresos también, trabajando en el servicio de transporte mediante una plataforma digital. Además de esto, las dos familias que alquilan brindan una cuota que ayuda a cubrir el costo de los servicios básicos, con un costo aproximado de 40.000 colones por alquiler. Esto suma 4 fuentes de ingreso que han permitido una mayor estabilidad a la familia de doña Iris.

Percepción de la vivienda. Doña Iris ha realizado una gran inversión en su vivienda, recorriendo un largo camino desde el primer espacio constituido por la vivienda de TECHO en el 2012. No fue sino hasta hace relativamente pocos años que ha logrado mejorar significativamente su vivienda con el nuevo empleo y la ayuda de su jefa. Hoy en día, no planea realizar mayores ampliaciones sino que su foco está en los acabados, principalmente en la colocación del cielorraso. Claro que la situación es mixta, al coexistir con dos unidades habitacionales de alquiler que requieren de más mejoras. La realidad es que doña Iris guarda un gran aprecio por su vivienda, incluso esa primera vivienda de TECHO, nunca se atrevió a botarla, sino que se mantiene, aunque forrada en paredes de fibrocemento, en el centro del hogar. Al preguntarle su voluntad de salir de la comunidad o tener acceso a una nueva vivienda, doña Iris asegura que ni le pasa por la mente, ella desea quedarse en su casa que tanto le ha costado.

Figura 103

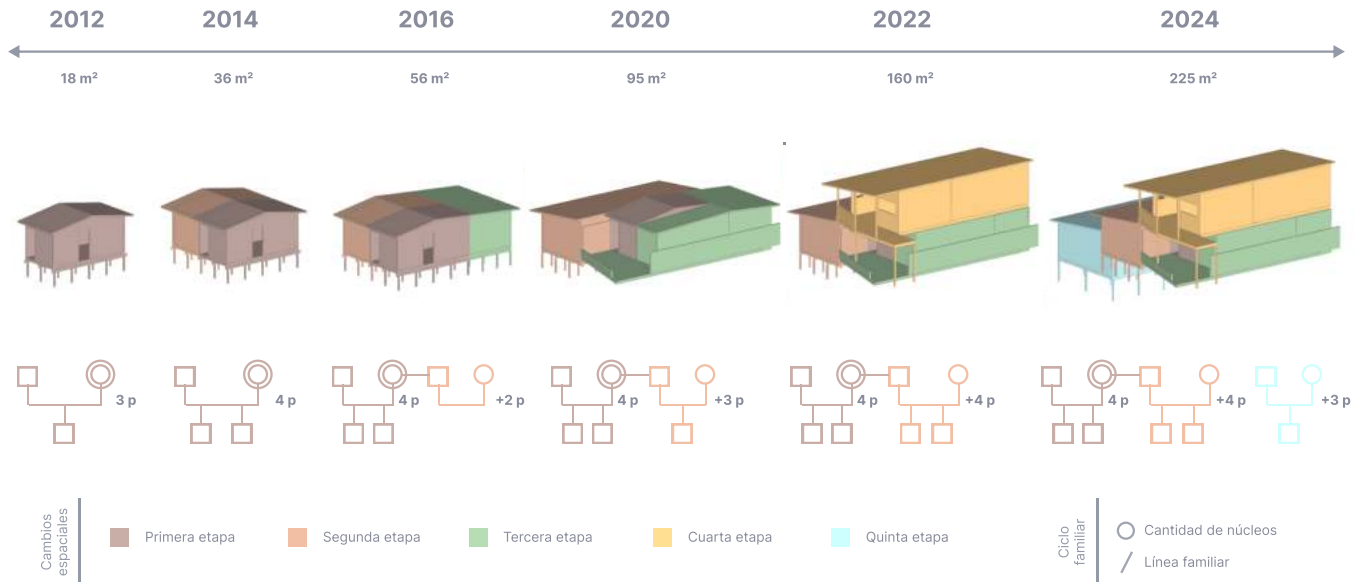
Vista desde el ingreso a la segunda planta de la vivienda de doña Iris.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 104

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 2.



Nota. Elaboración propia, 2025.

La vivienda de doña Iris, ha pasado por muchas etapas, pero aquí se resumen en seis principales, en donde se denota la ampliación ambiente por ambiente, la inversión en muros de contención, la construcción de unidades de alquiler independientes y de un segundo piso en su vivienda. Esto puede observarse en la “Figura 104” donde se interrelaciona el metraje, con las etapas de cambios espaciales y la influencia del ciclo familiar sobre esos cambios. Actualmente, conviven 11 personas en el terreno de doña Iris, las cuales viven de forma independiente en 225 m². Es impresionante observar el grado de crecimiento en el área construida, pasando de 18 m² a aproximadamente 225 m².

continuación se presentan las plantas arquitectónicas de la vivienda de doña Iris del primer y segundo nivel (ver “Figura 105”

y “Figura 106”) y una vista en sección (ver “Figura 107”), que permite visualizar los cambios espaciales llevados a cabo, contemplando usos presentes y pasados.

Tal como se observa en la planta arquitectónica, la vivienda de doña Iris se encuentra ubicada entre el camino principal de la Zona C y la quebrada, al igual que la de doña Flor, de hecho, son vecinas. A diferencia de la vivienda de doña Flor, la vivienda de doña Iris se ha expandido de forma horizontal significativamente, construyendo 3 unidades habitacionales independientes, las cuales se asientan de forma escalonada sobre el terreno mediante el uso de pilotes. Otra similitud con la vivienda de doña Flor, es que doña Iris mantiene dos acceso principales a la vivienda, siendo que uno conecta con el segundo nivel y el otro brinda acceso a la primera planta, pero

además, se encuentra que al Este de la vivienda, se construyó el acceso independiente hacia las dos unidades de alquiler (ver “Figura 102”), construidas con llantas y formaleta chorreadas en concreto, aunque sin baranda, de hecho, es raro encontrar escaleras con baranda en la comunidad.

Como se comentó anteriormente, a pesar de la existencia de 3 unidades habitacionales independientes, se encuentra que dos de ellas comparten algunos espacios sociales y de servicio como el baño y el área de cocina, a pesar de contar con dos cocinas separadas, ambas están una al lado de la otra y se ubican en la planta baja de doña Iris.

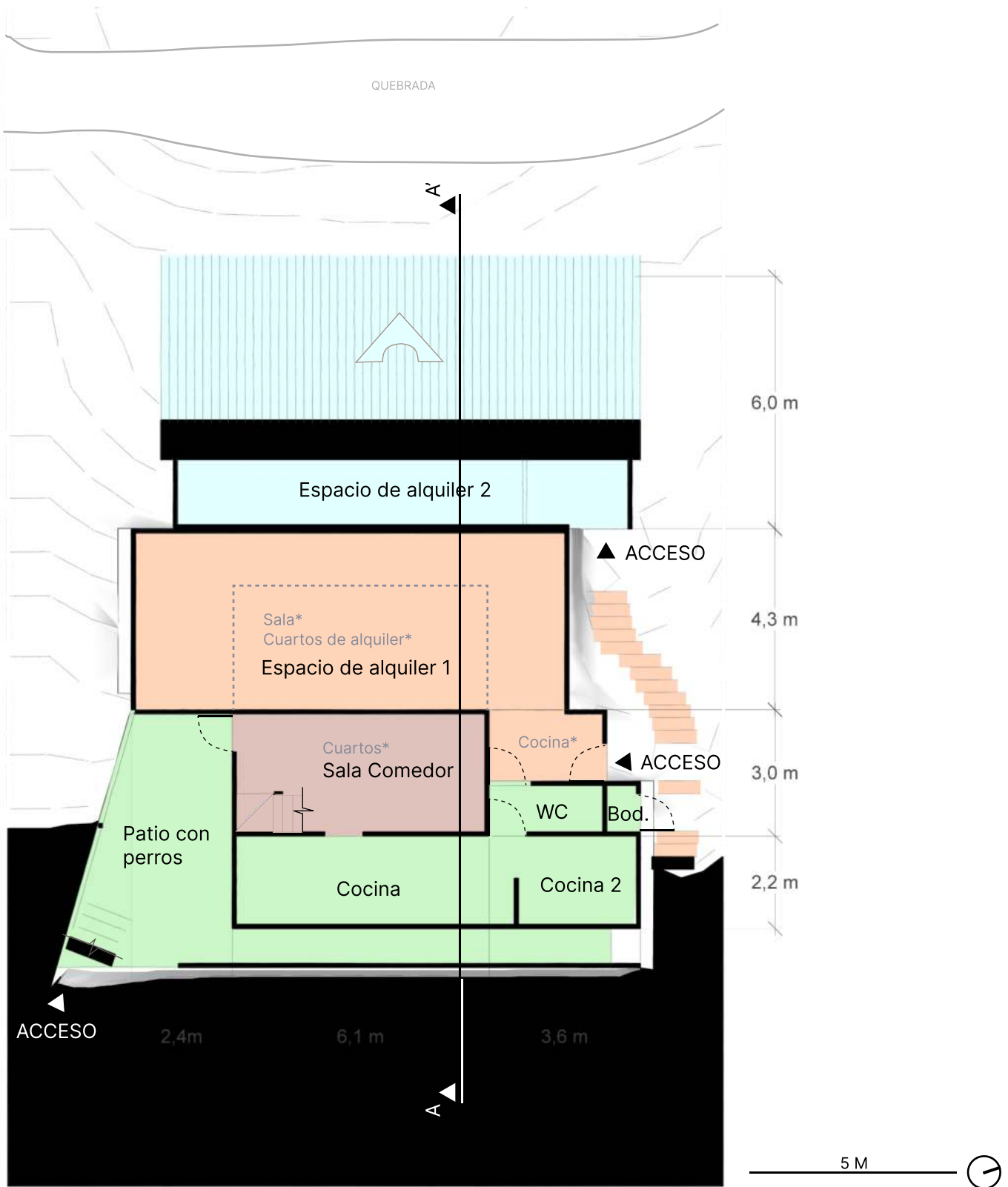
La vivienda de doña Iris es un caso particular, sin embargo, no es único en la comunidad, el alquiler informal es una estrategia que varias unidades habitacionales contemplan, ya que permite un ingreso adicional al hogar, en muchos casos, dar la mano a otras familias que necesitan un lugar donde quedarse. En realidad, como menciona Joseline, la población en Vida Nueva se ha tornado en población flotante, percibiendo que la mayoría de las familias solo permanecen temporalmente, mediante el alquiler de unidades habitacionales e incluso de cuartos, ya que se reporta la existencia de cuarterías en la comunidad (J. Murillo, comunicación personal, 4 de septiembre de 2024). El plan de doña Iris es que las dos unidades habitacionales que alquila, queden para sus hijos, donde ellos puedan construir su propio hogar, lo cuál no está lejano de ocurrir, siendo que para finales del presente 2024, su hijo espera habitar la segunda unidad de alquiler.

La historia de doña Iris, es una historia de lucha, al igual que la de muchas familias en Vida Nueva, donde empezaron con sus manos vacías, y hoy tienen un espacio al que pueden llamar hogar, un espacio que han construido con esfuerzo propio, y que han visto crecer, ambiente por ambiente.

Uno de los logros más importantes para doña Iris, fue tener acceso a la compra de materiales, algo que solo pudo lograr gracias a la opción de financiamiento que le ofreció su jefa, quien le ayudó con la inversión inicial, mientras le permite a Iris saldar su deuda a tasa cero. La obtención de materiales de calidad es en realidad, uno de los aspectos clave para el mejoramiento de las viviendas en asentamientos informales.

Figura 105

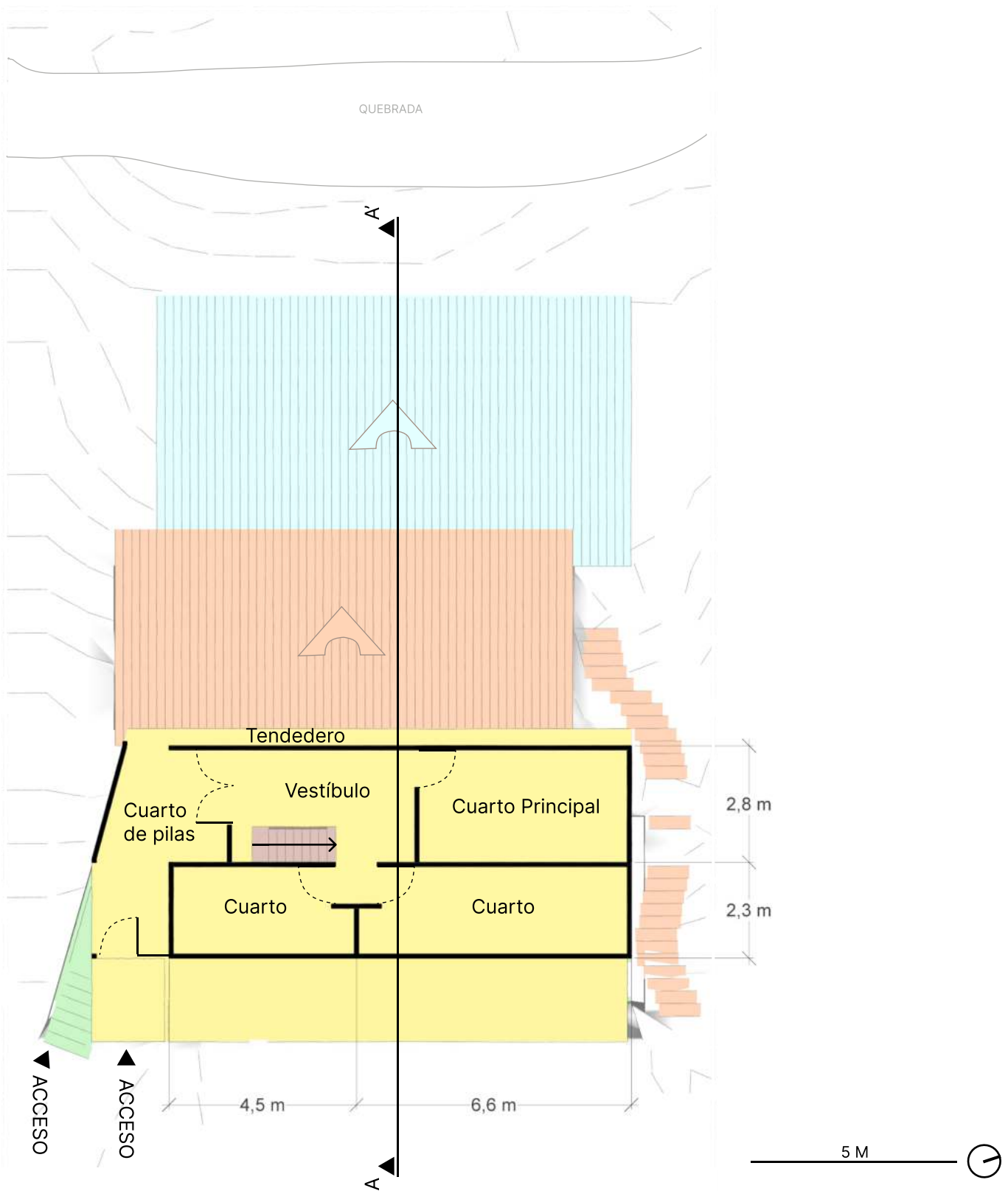
Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 2.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 106

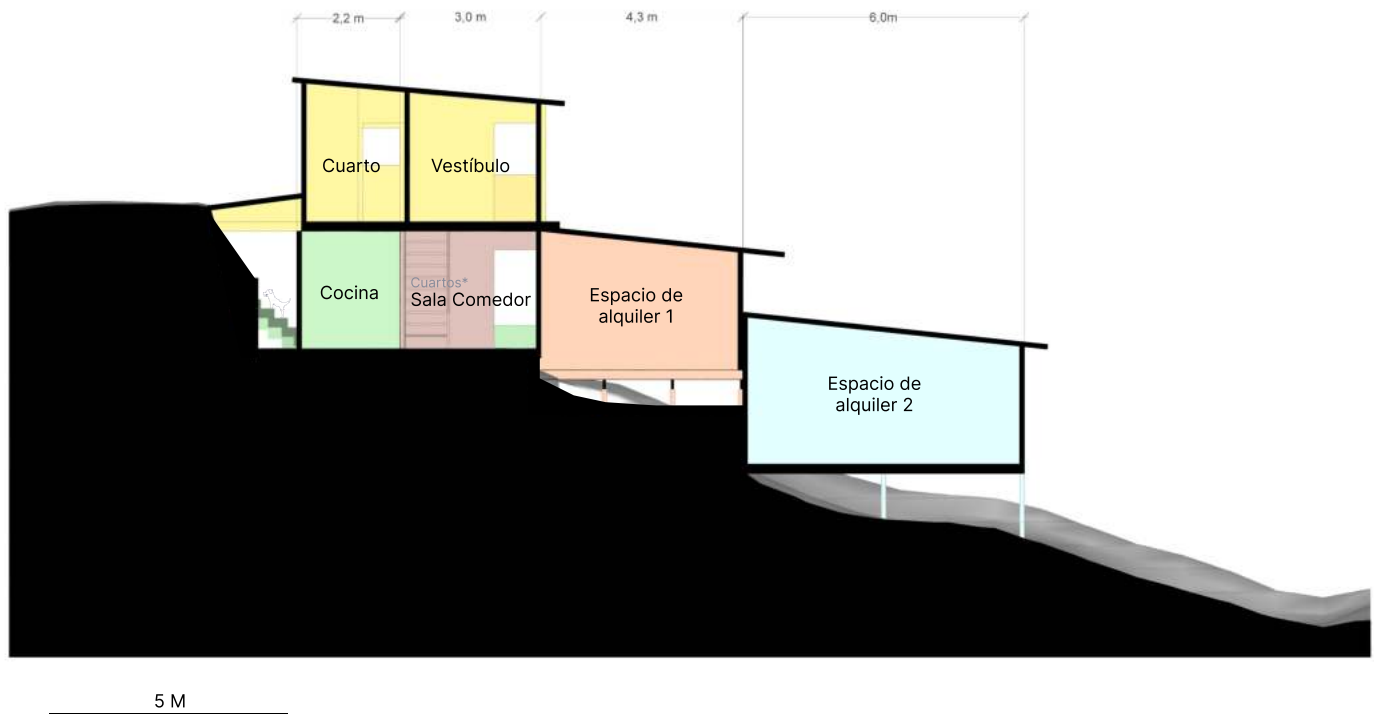
Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 2.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 107

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 2.



*Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.*

III CASO

14 AÑOS EN LA COMUNIDAD

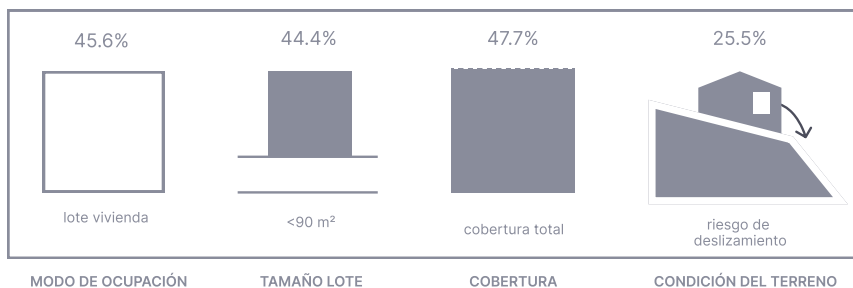
4.1.4

DOÑA MARTA

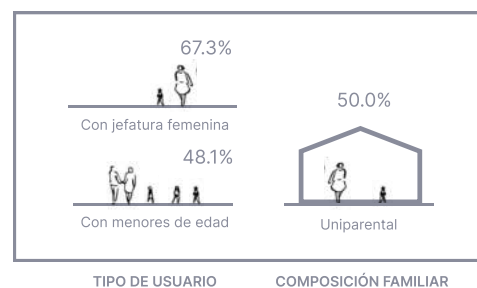
Figura 108

Tipología morfológica de la vivienda de doña Marta.

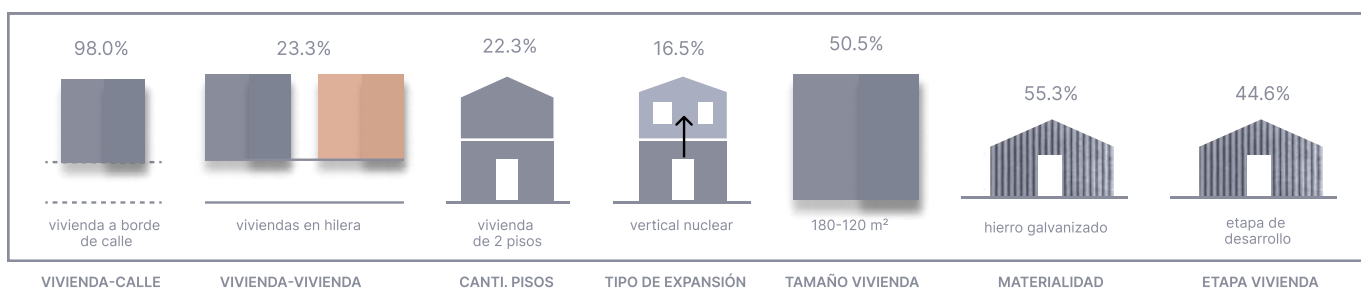
CONSIDERACIONES DEL TERRENO



CONSIDERACIONES DEL HOGAR



CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 109

Vista del puente que se debe cruzar para llegar a la casa de doña Marta.



Nota. Fuente propia, 2024.

Tal como se observa en la “Figura 108”, la vivienda de doña Marta ha utilizado al máximo la cobertura del terreno, sin embargo, hace unos pocos años, comenzó su expansión en vertical para dar cabida a más habitaciones. Se encuentra ubicada en una zona de mayor vulnerabilidad social, donde las familias parecen haber tenido mayores dificultades para mejorar su vivienda, al final de la zona C. La vivienda permanece con piso de tierra y su materialidad predominante en fachada es el hierro galvanizado. Adicionalmente, doña Marta es una madre soltera con tres niños, el mayor con una discapacidad neuromotriz.

RECONSTRUCCIÓN HISTÓRICA C.E.3 | FECHA DE LA ENTREVISTA: 08.09.2024

1. Proceso Constructivo

Lugar de procedencia. Doña Marta viene de Nicaragua originalmente y al llegar a la comunidad de Vida Nueva, se quedó un tiempo aproximado de dos años con su tía, quien la recibió a ella y a su pareja. Justo antes de llegar a la comunidad, doña Marta alquilaba en una de las viviendas de arriba, en la entrada de la calle de ingreso a la comunidad. Fue así durante 2 años, mientras aún trabajaba y antes de tener su primer hijo. Ella cuenta que cuando llegó a Vida Nueva, aquello era “sólo monte”, y cuando escuchó que estaban invadiendo, su esposo empezó a limpiar un terreno para su futuro hogar. Doña Blanca empezó así a vivir en su propio espacio, una casita de lata en donde ocurrían todas las funciones del hogar, hasta que unos años más tarde fue beneficiada con una vivienda de TECHO.

Obtención de los materiales. La pareja de doña Marta trabajaba en construcción. Ahí en su trabajo, pedía que le donaran material sobrante, o que se lo vendieran muy barato y con esos materiales fue que construyeron su primera vivienda en Vida Nueva. De manera similar, el material que han obtenido para ampliar su vivienda ha sido regalado y uno que otro comprado.

Modo de producción. La construcción de su vivienda la tomaron en sus propias manos, aprovechando la experiencia de su pareja que trabajaba en construcción. También una parte fue construida por ayuda mutua, cuando TECHO colaboró con la construcción de una vivienda de emergencia junto con la familia, pero luego de esto, todo ha estado en manos de la pareja de Marta.

Tiempo de construcción. Doña Marta llegó a la comunidad alrededor del año 2008, un año antes de tener a su hijo mayor. Durante ese tiempo permaneció 2 años con su tía, hasta que comenzaron la construcción de su propia vivienda en otro terreno tomado en Vida Nueva. De manera que, fue en la jornada del 2010, que su familia fue beneficiada con la vivienda de TECHO y desde entonces ha permanecido allí por 14 años.

Acceso a financiamiento. La pareja de Marta actualmente ya no vive con ellos, se fue hace unos cuantos años, sin embargo, él aún ayuda con los gastos del hogar. Doña Marta solía trabajar, cuando aún no tenía hijos, atendía en una soda de comida rápida, hacía limpieza, pedidos, entre otras tareas. No obstante, al nacer su primer hijo, este nació con un padecimiento llamado polineuropatía, lo que provoca una serie de discapacidades neuromotoras. Ella

comenta que los médicos le recomendaron dejar de trabajar, ya que su hijo iba a requerir de atención a tiempo completo.

Acceso a asistencia técnica. La familia se ha servido del conocimiento técnico de la pareja de Marta, pero además, una porción de su vivienda corresponde a la vivienda de TECHO que fue construida bajo la asesoría de la ONG, utilizando un método constructivo de prefabricación en madera. A pesar de esto, la estructura que hoy se observa es mixta, con la vivienda de TECHO construida en madera por un lado, la estructura en metal para el segundo piso revestido en láminas de zinc por otro y el resto de la planta inferior compuesto por cerramientos de lámina de zinc, que presentan gran deterioro, y que cuentan con una estructura en madera.

2. Cambios Espaciales de la Vivienda

Componentes estructurales. La vivienda de doña Marta empezó siendo un monoespacio construido con maderas y láminas de zinc, materiales que fueron donados o vendidos, pero al fin y al cabo, sobrantes de construcciones que incluso eran materiales en mal estado desde el inicio. Además de esto, el piso era de tierra y la separación de los espacios internos era visual o imaginario, o bien por medio de la colocación de cortinas, mientras que el baño estaba construido en una estructura independiente, atrás de la casa. Esta primera casa fue demolida para dar espacio a la nueva vivienda de TECHO, construida totalmente en madera sobre una estructura de pilotes. Detrás de la vivienda de TECHO, la primera ampliación se realizó utilizando los materiales de aquella primera casita que botaron, dando espacio a una cocina y posteriormente anexaron el baño, que ahora está cubierto con un piso de concreto y trozos de cerámica que facilitan su limpieza y brindan unas condiciones higiénicas, un

poco mejores. Doña Marta ha recibido a varios familiares temporalmente, por ejemplo a su tía con su hija, la misma que la recibió por 2 años cuando llegó a la comunidad, se quedó luego con Marta, hace aproximadamente 5 años, por lo que decidieron construir un segundo piso en donde colocar una habitación adicional y un baño. Esta fue la última inversión que se realizó en la vivienda, luego de eso la pareja de Marta se marchó.

Configuración espacial. Como se mencionó anteriormente, la vivienda de doña Marta se componía inicialmente de cuatro paredes y un techo. En este lugar estaban las camas, la cocina, quizás una mesa y un sofá. Ya para aquel entonces, el hijo mayor de Marta había nacido. Este espacio fue reemplazado por la vivienda de TECHO que fungió un tiempo como monoespacio, pero que al tiempo fue ampliada para dar cabida a la cocina y el baño, mientras que la vivienda de TECHO servía de sala y habitación para los 3 integrantes de la familia. Desde entonces estos espacios se han compartido con varios familiares de Marta, ella comenta que hasta 8 personas distintas han habitado con ellos temporalmente. Cuando se construyó el segundo piso, se agregó una nueva habitación y un baño, y en la planta baja quedó espacio para el comedor y la sala, que conectan con la cocina mediante un vestíbulo donde se encuentra el cuarto de pilas, sin división, y la bodega al fondo, integrada con la casa, mientras que la casa de TECHO sirvió como vivienda huésped para la tía de Marta y su hija.

Ornamentación. En la entrada a la vivienda, donde se encuentra la sala y comedor, se puede observar un estante en donde se exhiben juguetes de los hijos de Marta, carros de juguete rojos, verdes y amarillos, sujetado de una de las paredes de la vivienda de TECHO que sirve como uno de los cerramientos del anexo. El resto de la vivienda se encuentra decorada con objetos colgados y colocados en los diversos rincones de la casa, vestimentas

tendidas cerca del cuarto de pilas y en el cuarto principal, una variedad de objetos como ropa, disfraces, juguetes, dibujos en la pared, bolsos y papeles que se encuentran expuestos alrededor de la cama. Esta vivienda se encuentra en etapa de desarrollo, y como tal, no ha alcanzado un grado de consolidación en el que la familia pueda comenzar a invertir en acabados, de hecho, la mayor parte de la estructura y cerramientos aún están pendientes de su reemplazo por materiales más permanentes.

3. Ciclo Familiar

Crecimiento familiar. La familia de doña Marta comenzó siendo de 3 personas, cuando construyeron por primera vez su vivienda en Vida Nueva. Desde entonces, la familia ha crecido en dos integrantes más, naciendo su segundo hijo en el 2016 y en el 2020 su hija menor. Además de esto, por dos años y medio, hace unos 5 años, su tía y su hija permanecieron en la vivienda como huéspedes, habitando en la vivienda de TECHO, razón por la cual decidieron construir el segundo piso, donde estaría una habitación adicional para Marta y sus hijos. Al irse su tía, la vivienda de TECHO quedó nuevamente a la disposición para las habitaciones de sus hijos. Sin embargo, doña Marta comenta que regularmente familiares suyos vienen a quedarse, que a la fecha han sido hasta 8 personas diferentes, por lo que el número de habitantes es en realidad fluctuante.

Crecimiento de ingresos. En este aspecto, ha resultado realmente difícil para la familia ver un crecimiento o mejoría en su economía, ya que a doña Marta se le complica trabajar, ella debe atender a su hijo mayor con neuropatía y a sus otros dos hijos. Situación que no se vió beneficiada de la partida de su pareja, hace pocos años, quien sigue siendo el único soporte económico del hogar.

Percepción de la vivienda.

Realmente, no es de extrañar que doña Marta anhele salir de la comunidad, ella quiere darle mejores condiciones a sus hijos. A pesar de los muchos años que lleva viviendo en Vida Nueva, la consolidación de su vivienda no ha sido posible, incluso, se ha quedado estancada. La limitante que más resalta es la movilidad, pues sacar a su hijo con discapacidad a través del puente (ver “Figura 109”) cuyas condiciones nos son aptas y por la calle de la entrada que es una gran cuesta, es particularmente complicado en días lluviosos, cuando todo se vuelve resbaloso, e incluso cuenta que una vez que se cayó del puente, apenas logrando lanzar a su hijo al otro lado del puente para que no cayera con ella. Es en verdad, una situación crítica que merece de la atención del Estado para brindar condiciones mínimamente dignas a esta familia.

Figura 110

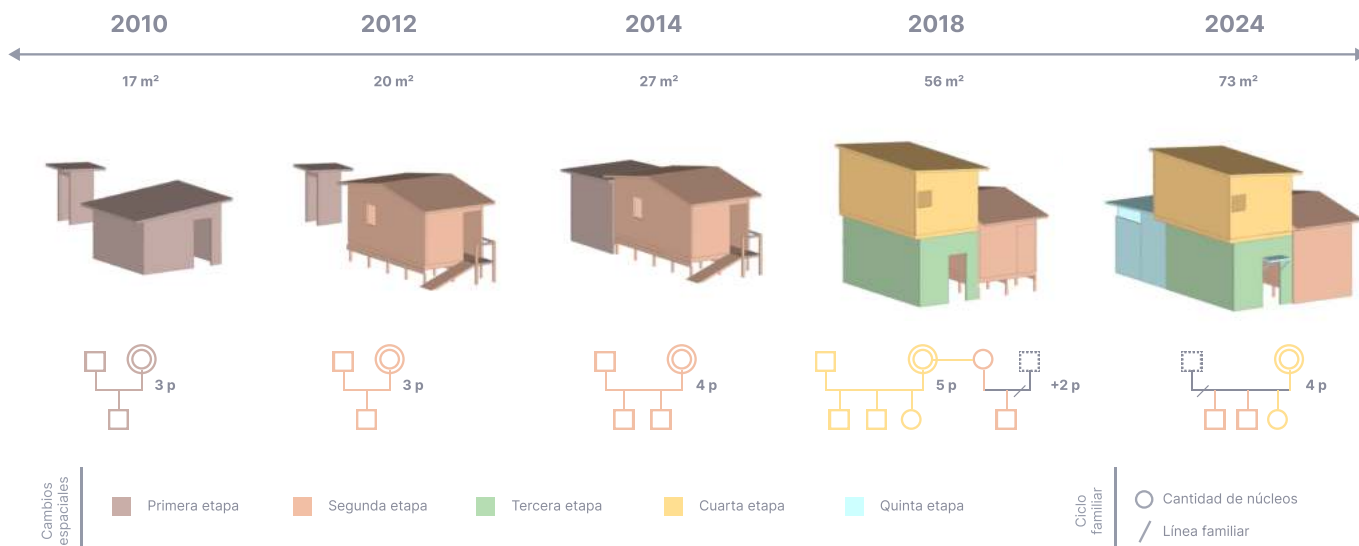
Vista de la fachada de la vivienda de doña Marta desde la entrada.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 111

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 3.



Nota. Elaboración propia, 2025.

La vivienda de doña Marta puede visualizarse en 5 etapas de cambios espaciales en relación con el ciclo familiar, tal como se observa en la “Figura 111”. Desde hace 14 años, se puede observar el crecimiento del área construida de unos 20 m² hasta lograr triplicar esa cifra, con aproximadamente 73 m². En esta misma área, han habitado entre 7 y 4 personas, según se han recibido familiares temporalmente, variando de esta forma las funciones de algunos espacios para dar paso a más dormitorios, o variando la cantidad de personas que duermen por habitación.

A continuación se presentan las plantas arquitectónicas de la vivienda de doña Marta del primer y segundo nivel (ver “Figura 112” y “Figura 113”) y una vista en sección (ver “Figura 114”), en donde se puede contemplar mejor la función de los

espacios en relación con la etapa en la que fueron construidos, así como usos pasados o temporales que han sufrido algunos ambientes para adaptarse a la composición familiar del momento.

La vivienda de doña Marta se encuentra ubicada al final de la calle de la zona C, cerca a la quebrada, separada de ésta por un vecino al oeste. Al recorrer el camino después del puente hacia la vivienda de doña Marta, se visualizan otras dos viviendas de TECHO vecinas, que se mantienen a la fecha (ver “Figura 110”). A pesar de que el terreno de doña Marta no se encuentra delimitado por una cerca, su crecimiento se ve limitado por barreras naturales al norte y al este, donde el terreno se vuelve escarpado y lleno de vegetación, mientras que al oeste y el sur se encuentra delimitada por viviendas vecinas.

Como se puede observar, esta vivienda se compone de las funciones principales: habitación principal, dos habitaciones adicionales, dos baños, una cocina, sala, comedor, cuarto de pilas y una bodega, sin embargo, las características de estos espacios son variables y se requieren aún de mejoras significativas en los cerramientos y estructura de la vivienda. Además, al estar alejada de la calle principal, los servicios de electricidad y agua son limitados, siendo que el agua no está siempre disponible y la presión a veces no es suficiente para alimentar la tubería de la ducha, por lo que en ocasiones deben servirse de baldes para bañarse.

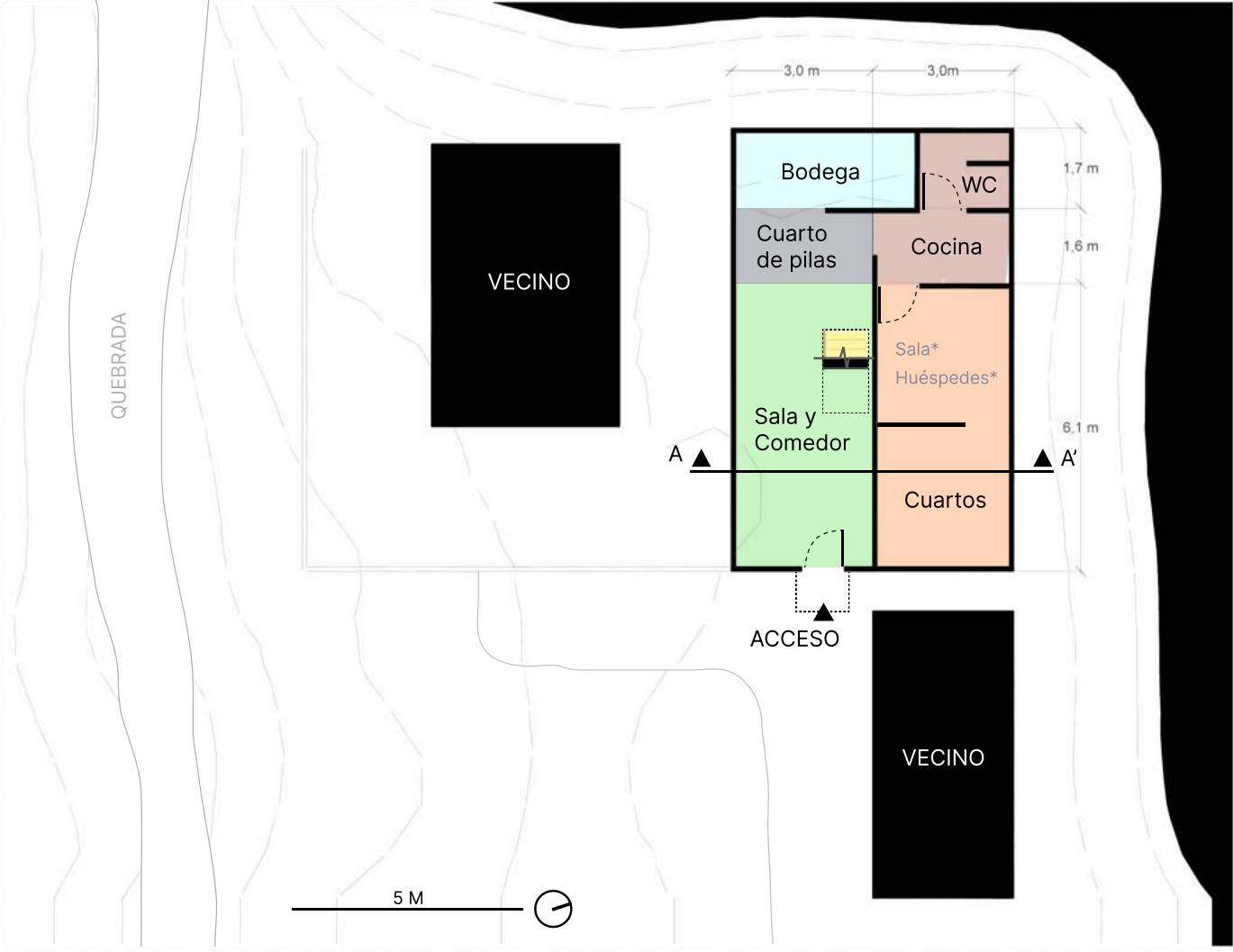
El caso de doña Marta, resulta desgarrador en muchos aspectos. A pesar de contar con la misma cantidad de años, o incluso más que algunos de los casos de estudio, su situación ha permanecido precaria, siendo que aún posee un piso de tierra en varios espacios del primer nivel incluyendo la sala, el comedor y la cocina, mientras que la vivienda de TECHO ha permanecido sin mayores intervenciones, mostrando la dificultad de inversión de la familia en su vivienda. El mayor logro ha sido la construcción de la estructura para el segundo piso, que es la zona con mejores cerramientos, pero aún así, esta permanece sin acabados y con el primer nivel en piso de tierra y cerramientos de lámina de zinc. El área de la cocina aún mantiene aquellos primeros materiales de la vivienda que en primera instancia construyeron para darse cobijo.

El tiempo ha permitido la ampliación de la vivienda, sin embargo, los materiales de las envolventes son de carácter temporal o semipermanente, en condiciones de deterioro, por lo que la vivienda permanece en etapa de desarrollo, sin alcanzar aún su consolidación. Esto dice mucho acerca de la variable tiempo, que en sí misma puede no ser suficiente para la superación paulatina de las familias, o al menos, no en grados equiparables. Lo anterior lleva a pensar en la importancia de conocer las

condiciones socioeconómicas de las familias, ya que limitantes graves como la imposibilidad de trabajar, la atención de niños con discapacidad, el abandono de la pareja y una situación migratoria irregular, llevan a la familia a un hoyo donde es difícil ver la salida. Casos como este, requieren de un apoyo externo, ya que la familia por sí misma no tiene la posibilidad de proyectar una mejora, manteniéndose en condiciones de inhabitabilidad por muchos años, sin otra opción a la cuál acudir. Casos como el de doña Marta, requieren de atención estatal, siendo que posiblemente la mejor opción para su familia sea la relocalización, en un lugar donde su hijo pueda moverse más fácilmente hacia el centro educativo al que asiste todos los días y brindando opciones para Marta y el cuidado de sus hijos, para que así ella pueda cambiar su panorama, por ejemplo, brindando la oportunidad para que ella pueda nuevamente integrarse al mundo laboral.

Figura 112

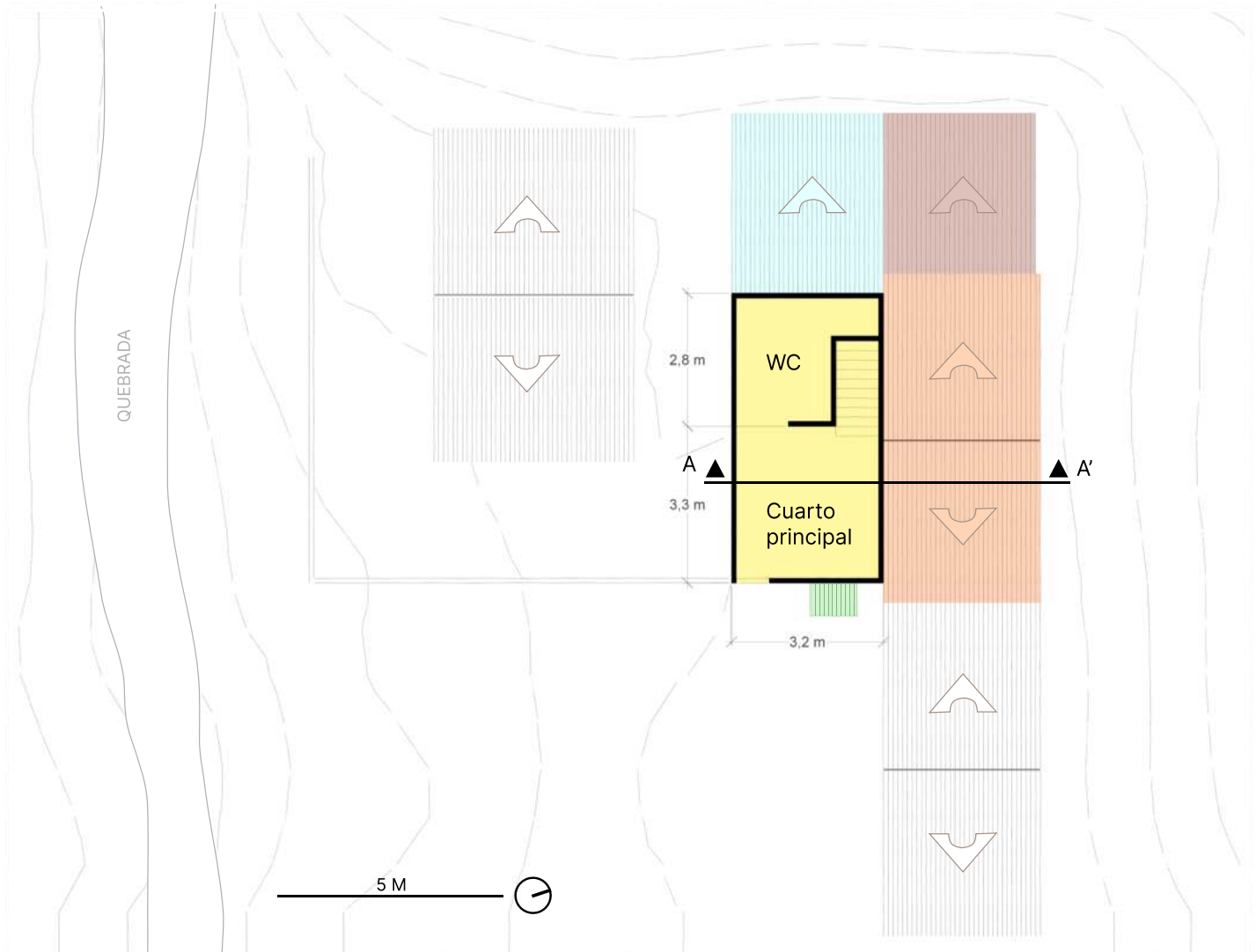
Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 3.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 113

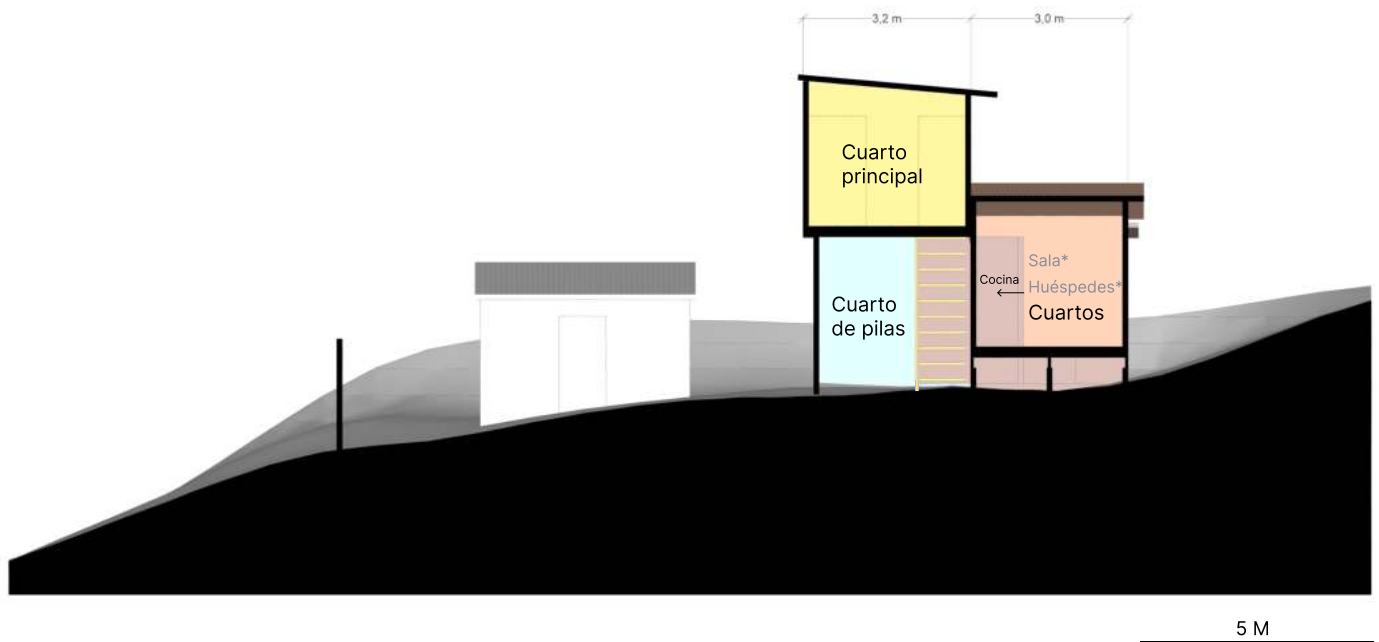
Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 3.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 114

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 3.



*Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.*



IV CASO

25 AÑOS EN LA COMUNIDAD

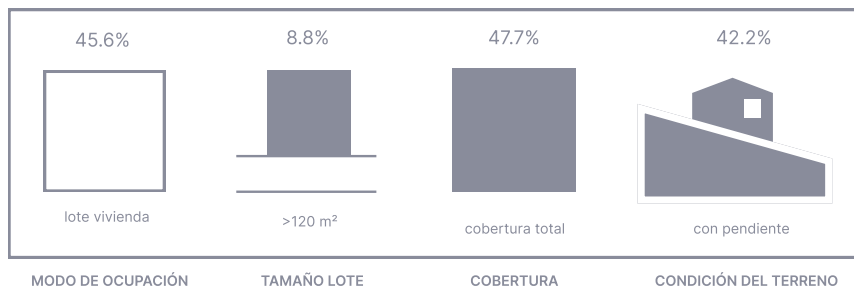
4.1.5

DOÑA TERESA

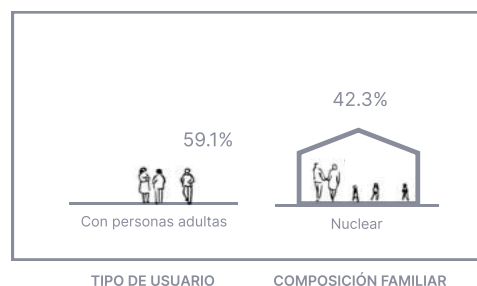
Figura 115

Tipología morfológica de la vivienda de doña Teresa.

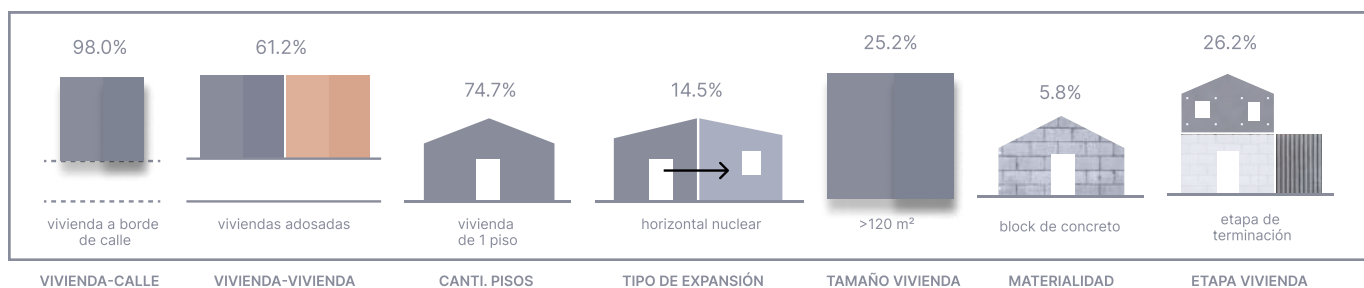
CONSIDERACIONES DEL TERRENO



CONSIDERACIONES DEL HOGAR



CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA



Nota. Elaboración propia, 2025.

Figura 116

Vista del entorno escarpado de la vivienda de doña Teresa.



Nota. Fuente propia, 2024.

Tal como se observa en la “Figura 115”, la vivienda de doña Teresa se caracteriza por tener un tamaño significativo tanto de lote como vivienda con una cobertura total, además, se ubica sobre la ladera de un terreno con pendiente que han solucionado con múltiples muros de contención. Esta vivienda se encuentra en etapa de terminación y está adosada a las viviendas vecinas (ver “Figura 116”).

RECONSTRUCCIÓN HISTÓRICA C.E.4 | FECHA DE LA ENTREVISTA: 08.09.2024

1. Proceso Constructivo

Lugar de procedencia. Doña Teresa es una de las pioneras en Vida Nueva, que junto con otras 29 familias organizaron la toma de tierras detrás del proyecto de vivienda social Concepción 2, hace 25 años. Antes de llegar a esta tierra, Teresa alquilaba en San Diego de La Unión de Cartago, sin embargo, como muchas otras familias, la situación era insostenible y la promesa de una vivienda propia la sedujo a ser partícipe de la invasión. Las primeras viviendas se construyeron en el sector norte de la comunidad al borde de otra zona residencial y allí fueron tomando un espacio y bajando materiales desde el acceso sur, por laderas de tierra bastante empinadas, haciendo trecho, “era traumante” expresa Teresa.

Obtención de los materiales. Doña Teresa buscó los materiales para su vivienda, puerta por puerta, en las casas vecinas, en busca de materiales sobrantes, viejos y en desuso que le pudieran regalar. Con esta materia prima, construyó su primer ranchito, realizando una inversión inicial mínima de 30.000 colones para comprar algunas alfajillas y láminas de zinc para el techo. De ese mismo modo, consiguió el material para las primeras ampliaciones, agregando habitaciones al primer monoespacio, hasta lograr eventualmente ahorrar para la compra de nuevos materiales que consolidarían poco a poco su hogar.

Modo de producción. Una vez asentados en su pedacito de tierra, 2 hermanos de Teresa y su padrastró, quien era maestro de obras, se encargaron de la construcción de la vivienda. El esposo de doña Teresa en aquel entonces sufría de alcoholismo, lo que evitó mayor participación en este proceso, a pesar de ocuparse como peón de construcción. Ya en años más recientes, quien ha apoyado en la construcción de las mejoras de la vivienda ha sido su yerno.

Tiempo de construcción. Doña Teresa es una vecina originaria, por lo que tiene 25 años de residir en Vida Nueva, ubicándose en la zona D, la más lejana a la entrada, posiblemente una estrategia para evitar el desalojo de los primeros habitantes. Claro que en varias ocasiones han sido intervenidos por la policía, sobre todo cuando se produjeron sus crecimientos más abruptos entre el 2002-2003 y el 2013-2018, sin embargo, la comunidad ha continuado su desarrollo y establecimiento.

Acceso a financiamiento. Cuando doña Teresa llegó a la comunidad, ella trabajaba medio tiempo con un grupo de testigos de Jehová, quienes la liquidaron y con ese dinero es que Teresa hizo la primera inversión en su vivienda. Luego de eso, ha trabajado en un vivero, como empleada doméstica y atendiendo en un restaurante de comida rápida (su último trabajo) mientras su pareja era peón de construcción, y así, poco a poco iban

construyendo su vivienda con cada aguinaldo, pues quería que su casa se viera bonita. Ha sido mediante el ahorro que la familia ha logrado invertir a su vivienda, pues Teresa comenta que le da temor solicitar un préstamo, ante la incertidumbre de si podrá saldar la deuda, o incluso si sería apta para recibir uno, tampoco sabe si sería elegible para optar por un bono de vivienda, demostrando una posible falta de información al respecto en estas comunidades. Actualmente, doña Teresa tiene una nueva pareja quien tiene una pequeña empresa de seguridad desde el año 2007 y este es el principal soporte económico de la familia. Incluso ya están construyendo fuera de la comunidad, en una zona cercana, una estructura de bloques de concreto en donde podrá tener mayor seguridad y evitar recorrer los escarpados caminos de Vida Nueva, ya que solo llegar a su casa depende de la subida de una larga escalinata. A pesar de esto, asegura que ama la comunidad y su vivienda, y aún no sabe cuándo se irán, expresa que podrían pasar varios años más en su actual casa.

Acceso a asistencia técnica. La vivienda de doña Teresa se ha producido mediante la autoconstrucción, siendo su padrastró en primera instancia la persona capacitada en construcción, ya que trabajaba como maestro de obras. La vivienda ha crecido poco a poco a través de muchos años, hasta convertirse prácticamente en una fortaleza, rodeada de muros de contención, rejas y mallas, gozando a su vez de una vista impresionante hacia toda la comunidad desde su terraza frontal.

2. Cambios Espaciales de la Vivienda

Componentes estructurales. En un inicio, la vivienda de Teresa se integraba de alfajillas de madera y materiales donados en condición de deterioro, esos primeros 5x5 metros hoy forman parte de la fachada,

pero ya renovados con nuevos materiales, con una cimentación de bloques de concreto que llegan a la altura del antepecho, terminado con cerramientos de láminas de fibrocemento y una estructura de metal. La estrategia en este caso han sido los muros de contención, pues se encuentra en la parte más alta de un camino secundario en la zona D. El primer muro se realizó en el lado este, que antes correspondía a un talud que llegaba hasta el camino principal, sin embargo, una familia ocupó el espacio de abajo, por lo que para evitar derrumbes y delimitar el espacio de doña Teresa, se realizó un muro. Luego, el vecino del sur, comenzó a socavar el terreno de doña Teresa, por lo que también debieron construir un muro allí. Esta estrategia ha terminado por delimitar un espacio igualmente considerable de 176 m² aproximadamente, y ha creado una apariencia tipo fortaleza, rodeada de muros y rejas para la vivienda de Teresa. Luego de esto se chorreó en concreto la escalinata de la entrada y el planché que hoy funge como espacio de tendido. Adicionalmente, se observa que la terraza o balcón se encuentra construido sobre pilotes de perling, recubriendo la zona inferior con láminas de hierro galvanizado, material que recubre de igual forma las paredes exteriores de la vivienda, a excepción de las paredes de la fachada.

Configuración espacial. En el caso de doña Teresa, la vivienda inicialmente era un monoespacio, como se ha visto ya en otros casos, compuesto por un área de 25 m² en donde se ubicaban las camas para seis personas, siendo 4 menores de edad, la cocina y la sala. Las ventanas de esa primera casa eran de madera, el piso de tierra y los cerramientos de lámina de zinc. La primera ampliación que se realizó fue para separar el cuarto principal, un anexo de 3 x 3 metros en la parte posterior de la casa. Después de esto, se realizó la inversión para chorrear el piso de concreto, exhibido en rojo, ya que el piso que tenía antes era de tarimas de madera las cuales llegaron a pudrirse. Ya para ese momento,

se comenzó a invertir en el reemplazo de materiales para la fachada, unos cuatro años después de haber iniciado con la construcción de la vivienda y se comenzó con la construcción de los muros de contención. Y así poco a poco se fue terminando de ampliar la vivienda agregando un espacio de cocina y de oficina, consolidando el espacio de terraza y construyendo una bodega, mientras que aquellos primeros 5x5 metros se ampliaron un poco para dar cabida a dos habitaciones y a la sala/comedor que recibe al ingreso de la vivienda.

Ornamentación. La vivienda de doña Marta luce un azul brillante en las paredes de su fachada, mientras que el balcón posee un piso de madera que recibe con calidez a la familia. En la escalinata de la entrada, se observan plantas medicinales, predominando el verde, ya que doña Teresa no es tan amante de las flores. Al ingresar a la vivienda, las paredes de cada aposento tienen un color particular, con tonos de rosado, morado y azul, y pisos de cerámica marrones que varían según el ambiente. Las paredes de la sala lucen fotografías familiares y objetos ornamentales, y los sillones están todos recubiertos a la medida, decorados con almohadas marrones con distintos diseños. Esta vivienda cuenta con un cielo raso de tablilla plástica, en general, los acabados internos están completos, a excepción del espacio de oficina que es más reciente y que aún no tiene cerámica ni cielo raso. Esta vivienda se encuentra en una etapa de terminación avanzada, lo que representa un gran esfuerzo para una familia con un ingreso mensual inferior a un salario mínimo, un esfuerzo de 25 años que ha visto crecer a 5 hijos, muchos de los cuales se han independizado en otros terrenos dentro de Vida Nueva, de manera que actualmente solo el hijo menor vive aún con doña Teresa.

3. Ciclo Familiar

Crecimiento familiar. Desde el inicio la situación de doña Ana era complicada, ya que cuando llegó a la comunidad debía hacerse cargo de 4 hijos. Unos años más tarde, tuvo un quinto hijo, quien aún vive con doña Teresa, mientras que como se mencionó anteriormente, los demás hijos se han ido independizando dentro de la comunidad, construyendo su propia casa. Además de esto, el papá de los niños tenía problemas de alcoholismo, por lo que actualmente, ya no vive con la familia. Doña Teresa ahora vive con una nueva pareja, quien tiene una pequeña empresa de seguridad que da sostén al hogar. Solo uno de sus hijos vivió por un periodo aproximado de 2 años con su pareja en la misma casa, siempre ha sido una vivienda bastante poblada. No obstante, actualmente solo viven 3 personas en la vivienda de doña Teresa, ella, su pareja y su hijo menor. Además, su nueva vivienda fuera de la comunidad se encuentra en proceso de construcción, por lo que su actual vivienda podría estar a la venta dentro de poco, o quedar en manos de alguno de sus hijos.

Crecimiento de ingresos. Respecto a los ingresos, doña Teresa ya no trabaja más, el ingreso de la familia se apoya sobre las ganancias de la empresa de seguridad de su actual pareja. Aún así, doña Teresa trabajó por varios años al inicio de su asentamiento en Vida Nueva, aportando desde la inversión inicial que ganó con la liquidación del grupo de Testigos de Jehová, hasta su empleo en el vivero, trabajando en casas como empleada doméstica y como miscelánea en un restaurante de comida rápida. Doña Ana siempre ha buscado la forma de ahorrar con cada aguinaldo para invertir en su hogar, verlo crecer y embellecerlo. Esta familia nunca ha optado por un préstamo o subsidio estatal, con el temor de no cumplir con los requisitos, pero más aún, de no saber si podrán saldar la deuda. Su

ingreso actual según lo que comenta doña Teresa, es aún menor al de un salario mínimo, pero poco a poco, han salido adelante.

Percepción de la vivienda. Doña Teresa siempre ha buscado invertir en su vivienda, para que se vea más bonita, asemejándose cada vez más a su idea de casa, un lugar del cuál se puede sentir orgullosa. La percepción que tiene sobre su vivienda es de gran satisfacción y cariño, este es un espacio que cuenta una larga historia, visible en su primer espacio de 5x5 metros que aún forma parte de la vivienda, la semilla que paulatinamente ha visto

mejorar sus cerramientos y acabados. Es por esto, que a pesar de contar con una nueva vivienda en construcción, con la obra gris casi terminada, ella aún no desea mudarse, pues asegura que ama su casa y su comunidad. La vista que posee desde la terraza es envidiable, además de proporcionar un espacio fresco y tranquilo donde pasar la tarde. La realidad es que afortunadamente en algunos años doña Teresa saldrá de Vida Nueva, esperando que su vivienda pase a manos de algún familiar o bien, poniéndola en venta y obteniendo un ingreso adicional por sus tantos años de inversión en la misma.

Figura 117

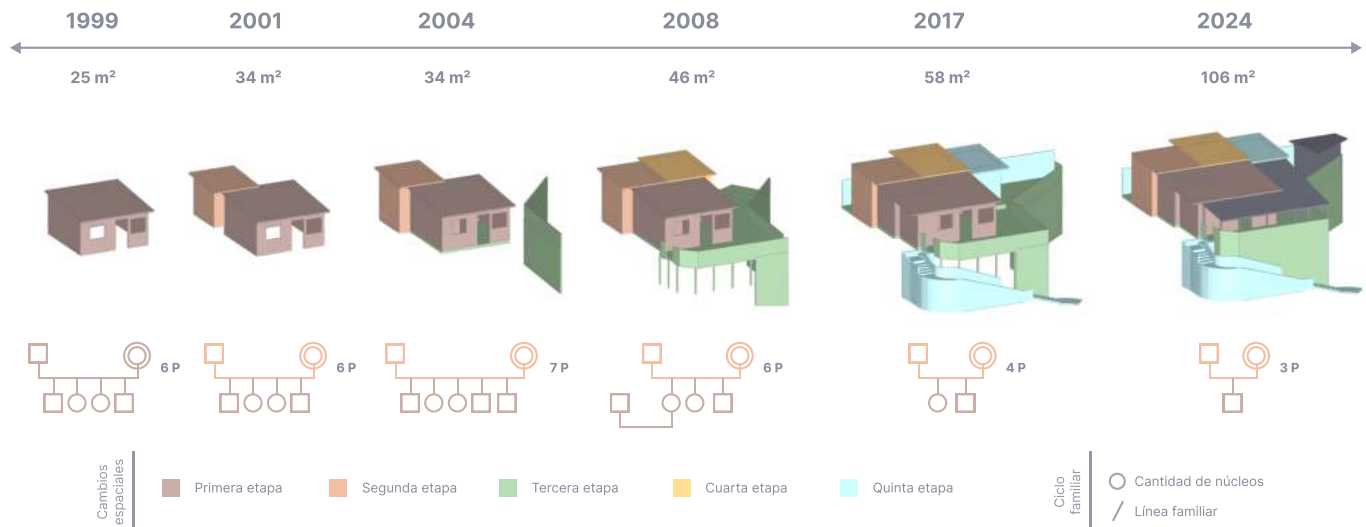
Vista desde el ingreso a la vivienda de doña Teresa.



Nota. Fuente propia, 2024.

Figura 118

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 4.



Nota. Elaboración propia, 2025.

La vivienda de doña Teresa, realmente ha tenido una trayectoria tan amplia de 25 años que podría subdividirse en múltiples etapas, sin embargo, para fines prácticos de la investigación se describen 6 etapas principales. Su vivienda ha pasado por numerosas ampliaciones y sustituciones de material, hoy siendo una vivienda en etapa de terminación. Esto puede observarse en la “Figura 118” donde se interrelaciona el metraje con las etapas de cambios espaciales o ampliación ambiente por ambiente y la dinámica del ciclo familiar que tiene una influencia directa sobre esos cambios, representando con distintos colores el lugar donde dormía cada integrante del núcleo. Llama la atención, cómo a pesar de los años, la vivienda de doña Teresa no llegó a incursionar en la construcción de un segundo piso a diferencia de los casos de estudio presentados anteriormente.

Tal como se observa en la planta arquitectónica (ver “Figura 119”) y la Sección A-A’ (ver “Figura 120”), la vivienda de doña Teresa se encuentra rodeada por casas vecinas, lo que ha llevado a la construcción de muros de contención que además de delimitar su espacio, evitan la posibilidad de deslizamiento o derrumbe de las estructuras construidas. Además de esto, se puede observar que la vivienda de doña Teresa cuenta con dos ingresos a través de dos caminos secundarios diferentes de la zona D, aunque el acceso principal es el que se ubica más al sur a través de la larga escalinata (ver “Figura 117”).

Un aspecto que destaca, es la gran cantidad de espacio libre que rodea a la casa que se encuentra hoy casi totalmente techada sirviendo como un gran corredor perimetral que sirve como espacio social y como zona para tender vestimentas. Además, la vivienda cuenta con un

pequeño juego de alturas en los niveles de piso, por ejemplo se observa que la zona de la cocina se encuentra tres escalones más arriba que el área de la sala, probablemente como estrategia para adaptarse a la topografía.

El caso de doña Teresa, representa una de las viviendas originarias de la comunidad, en donde ha tomado 25 años llegar a una etapa de terminación avanzada y donde sus habitantes han logrado ahorrar lo suficiente para comprar un terreno fuera de la comunidad y construir allí una nueva casa. A su vez, es una representación del apego que pueden sentir las familias que han autoconstruido su hogar, pared por pared, a lo largo de muchos años, en un colectivo donde numerosas familias están pasando también por grandes dificultades socioeconómicas, que les ha llevado a aventurarse a tomar un terreno aún conociendo todos los riesgos que eso implica.

Además, doña Teresa comenta que varios de sus hijos tienen sus viviendas dentro de Vida Nueva, tres de sus hijos tienen su casa en la comunidad, mientras otro vive en Dulce Nombre, un vecindario ubicado al sur de Cartago y su quinto hijo es el único que aún vive con doña Teresa. Esta tendencia de poseer lazos familiares dentro de la comunidad es un fenómeno usual y una de las razones por las que se da un crecimiento en el número de viviendas en los primeros años de formación del asentamiento. Esto a su vez, deja entrever que el círculo de la pobreza puede verse replicado en las siguientes generaciones, una y otra vez, perpetuando la informalidad, en busca de una vida independiente y con la esperanza de proveer una mejor vida para sus hijos.

Figura 119

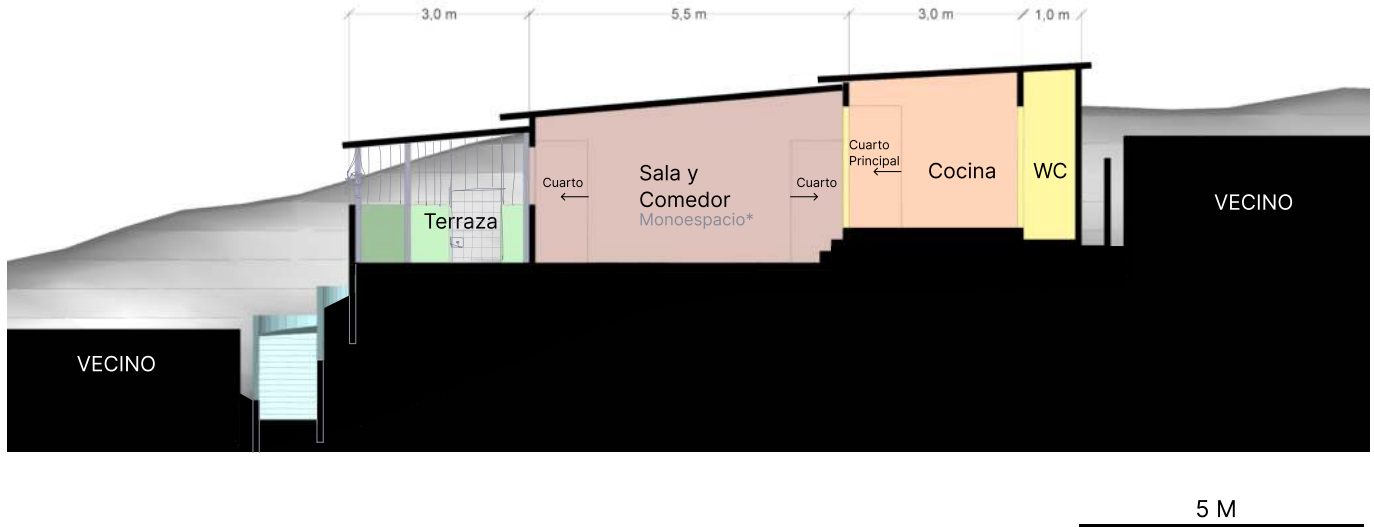
Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 4.



Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

Figura 120

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 4.



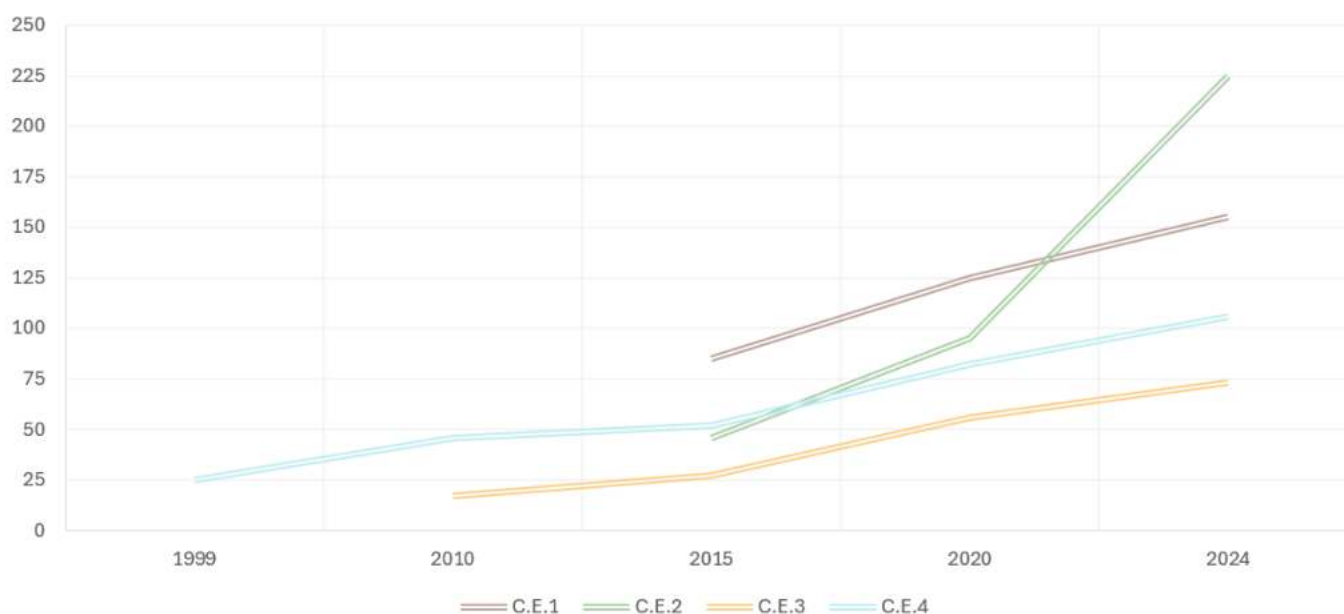
Nota. Elaboración propia, 2025. * Indica funciones pasadas del aposento.

4.2 RESULTADOS | PROCESO EVOLUTIVO

En esta investigación se realizó una selección de cuatro casos de estudio según la tipología morfológica identificada en las viviendas, terrenos y hogares de la comunidad, sin embargo, se debe recordar que hay tantas historias, como familias ha habido en Vida Nueva, por lo que el valor de la documentación llevada a cabo en este capítulo, está en la visibilización de las historias reales de familias en asentamientos informales, que han llevado un proceso evolutivo para la producción social de sus viviendas. Además de esto, se presenta una serie de gráficos y tablas que permiten realizar un análisis comparativo entre los casos de estudio, observando sus semejanzas y diferencias.

Figura 121

Comparación del crecimiento en área construida de los casos de estudio (C.E.).

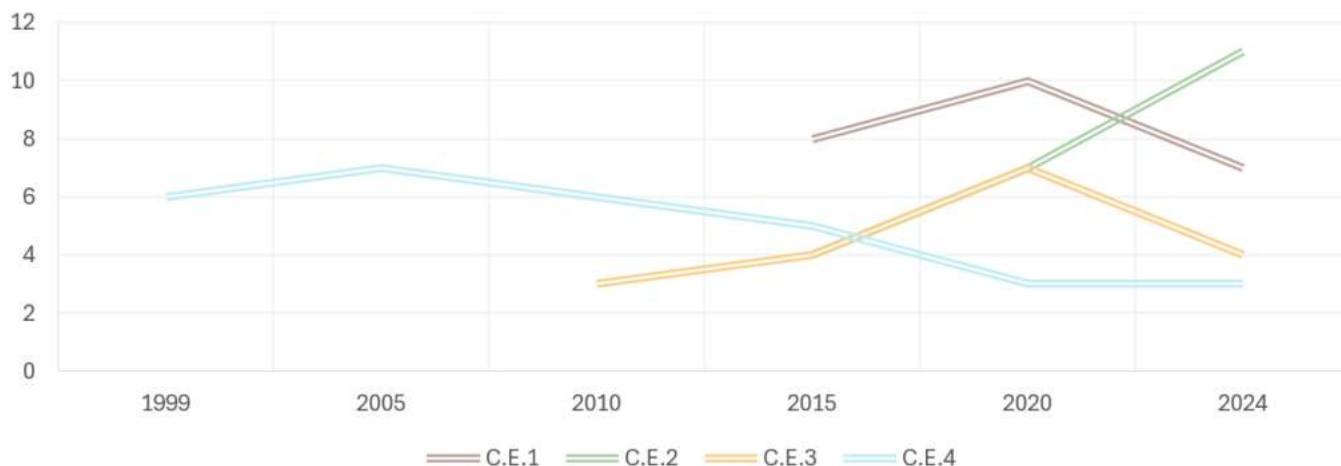


Nota. Elaboración propia, 2025.

En la “Figura 121” se representa el crecimiento en metros cuadrados de las viviendas de los cuatro casos de estudio, aquí se puede observar que en todos los casos, las viviendas han tendido a crecer más del doble de su tamaño inicial, lo que ha tomado distintos periodos de tiempo en cada caso, entre 5 y 10 años aproximadamente.

Figura 122

Comparación del ciclo familiar de los casos de estudio (C.E.).



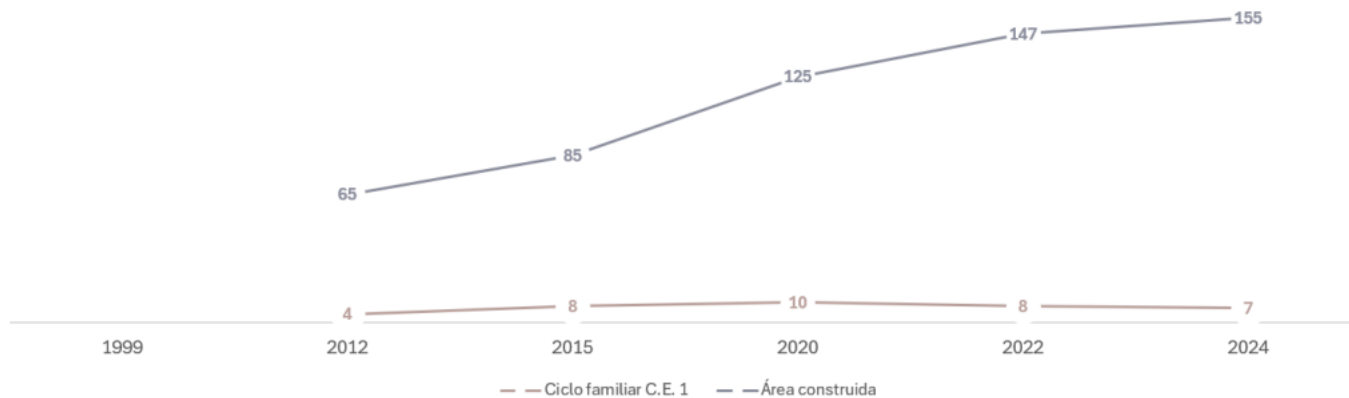
Nota. Elaboración propia, 2025.

Con respecto al ciclo familiar, la “Figura 122” permite contemplar cómo el aumento y reducción de miembros del hogar puede ser variable en el tiempo y según las condiciones de cada familia en particular. Mientras los casos de estudio C.E.1, C.E.3 y C.E.4 presentan un crecimiento en los miembros del hogar y culminan con una reducción, el C.E.2 permanece en crecimiento hasta la fecha, lo cual debe recordarse, tiene relación con las unidades de alquiler que mantiene doña Iris, siendo que su propio núcleo familiar, en realidad se ha mantenido estable durante los 12 años.

A continuación se presentan cuatro gráficos, en los que se puede analizar la relación entre los metros cuadrados construidos y los cambios en el ciclo familiar de cada caso de estudio.

Figura 123

Caso de estudio 1- Ciclo familiar respecto a área construida.

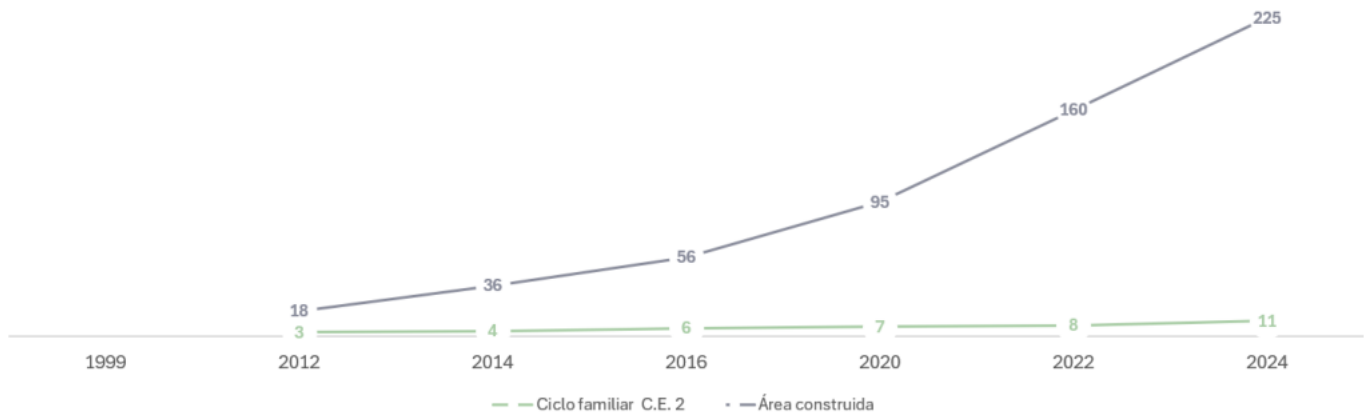


Nota. Elaboración propia, 2025.

En el primer caso de estudio (ver “Figura 123”), la vivienda presenta ampliaciones ambiente por ambiente, las cuales guardan relación con el aumento de miembros en el hogar, siendo que doña Flor recibe a los 4 hijos de su pareja Arturo por unos años. Luego, su hija Dulce se independiza y construye de forma aledaña, acabando finalmente con la convivencia de dos núcleos familiares a la fecha, uno de tres integrantes y otro de cuatro. El caso con espacios más reducidos son las habitaciones de Dulce, que se unen por un pasillo compartido, con paredes divisorias pero sin puertas, con áreas de aproximadamente 7 m².

Figura 124

Caso de estudio 2- Ciclo familiar respecto a área construida.



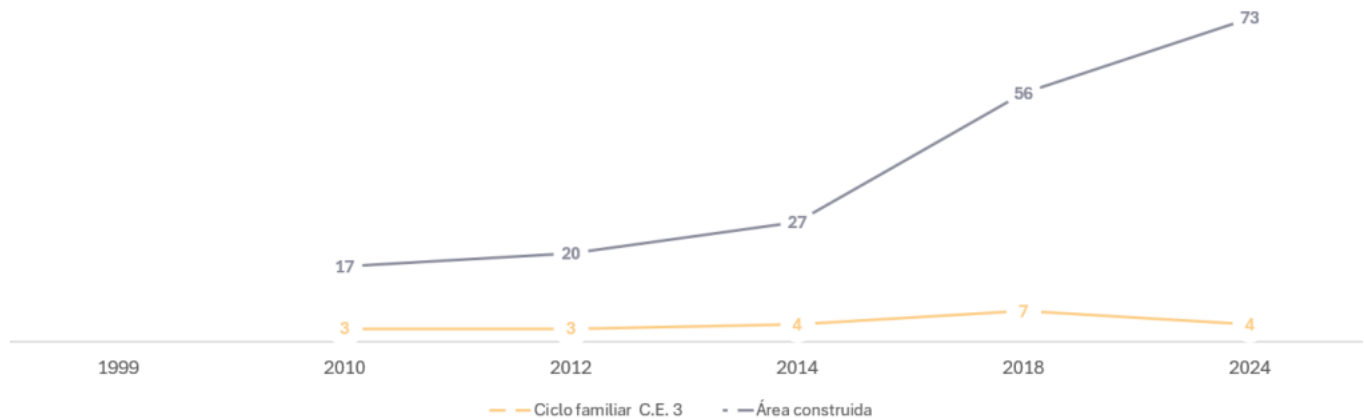
Nota. Elaboración propia, 2025.

En el caso de doña Iris (ver “Figura 124”), la vivienda de TECHO de 18 m², que fue la semilla de su hogar, ha tendido a un aumento significativo de los metros cuadrados, utilizando como estrategia el alquiler para la extensión de las estructuras. Esto a su vez, se ha visto influenciado por la capacidad de compra a tasa cero que le ha permitido su nueva jefa. Cada hijo de doña Iris tiene una habitación en el piso de arriba, de al menos 10 m², mientras que doña Iris y su pareja poseen un cuarto de alrededor de 15 m². Esto, sin embargo, continúa en mutación, ya que doña Iris espera que las viviendas de alquiler pasen finalmente a manos de sus hijos, esperando que la cantidad de miembros por hogar disminuya por un tiempo, y eventualmente aumenten, con la formación de nuevas familias, es un ciclo continuo.

En el caso de estudio 3 (ver “Figura 125”), se evidencia un pico en el número de miembros del hogar, cuando la tía de doña Marta se quedó por un periodo aproximado de 2 años, compartiendo dos núcleos familiares la misma vivienda. Ese fue justo el momento en el que se emprendió la construcción del segundo piso, dando espacio a una habitación adicional, un baño, y en el primer piso un área de sala y comedor que se mantienen en piso de tierra. Al partir su tía, quedó disponible la unidad construida por TECHO, donde se ubican dos habitaciones de 9 m², para los tres hijos de doña Marta, mientras ella conserva el cuarto principal en el segundo piso de aproximadamente 10 m².

Figura 125

Caso de estudio 3- Ciclo familiar respecto a área construida.

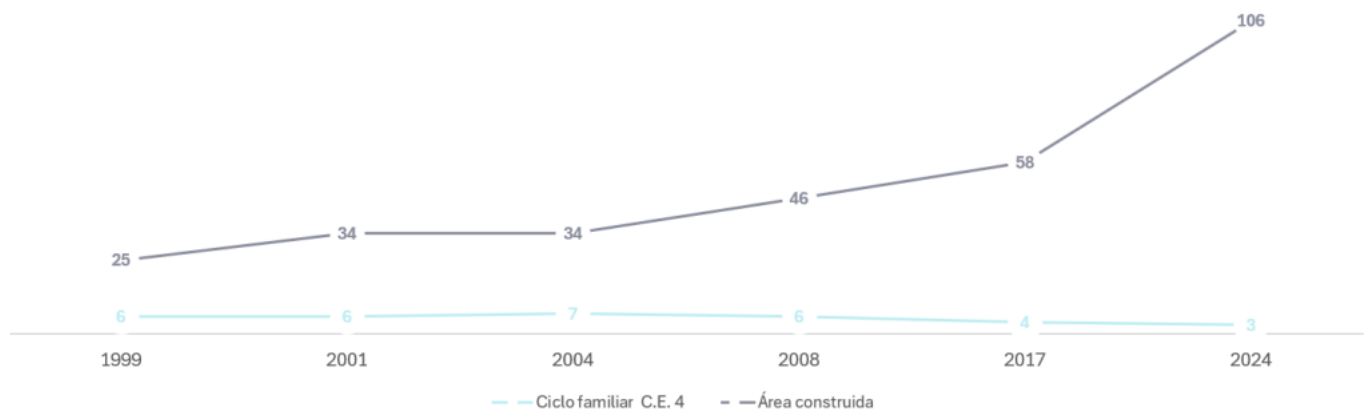


Nota. Elaboración propia, 2025.

Finalmente, el caso de estudio 4 (ver “Figura 126”), muestra un crecimiento continuo de la vivienda, que llega a cubrir la totalidad de su terreno, aunque mantiene un amplio corredor en forma de L. Doña Teresa es el caso con más hijos, cinco en total, sin embargo, a lo largo de 25 años en la comunidad, la mayoría se han independizado, construyendo viviendas propias la mayoría, ahí mismo en Vida Nueva. El punto más crítico se observa en el 2004, cuando doña Teresa tuvo a su quinto hijo, donde todos compartían espacio en aquel primer 5x5 metros junto con la sala y la cocina, lo que motivó a que doña Teresa incursionara en la construcción de un espacio adicional de 9 m² para la habitación principal.

Figura 126

Caso de estudio 4- Ciclo familiar respecto a área construida.



Nota. Elaboración propia, 2025.

Seguidamente se resumen los resultados de los demás criterios analizados en los cuatro casos de estudio, mediante la aplicación de la ficha B) Proceso Evolutivo. Cabe aclarar que la “Tabla 21”, no pretende ser una representación cuantitativa de la realidad de las familias en Vida Nueva, sino más bien una síntesis de los resultados de la aplicación de la ficha desarrollada, esta herramienta permite realizar una lectura de las principales características de la producción social de la vivienda de los casos de estudio, correspondientes a familias con más de 10 años de residir en la comunidad y que han enfrentando los retos de la autoconstrucción mediante diferentes estrategias, aunque con algunas similitudes que se alcanzan a apreciar en los criterios con porcentajes superiores al 50%.

Tabla 21

Resultados de B) Proceso Evolutivo.

Subcategorías	Criterios	Tipo	Casos de estudio	%
PROCESO EVOLUTIVO	Lugar de procedencia	Alquilaba en un lugar cercano	1 2 3 4	50
		Alquilaba en la misma comunidad	1 2 3 4	25
		Vivía en otra provincia	1 2 3 4	25
	Obtención de los materiales	Donados	1 2 3 4	75
		Extraídos de otra construcción	1 2 3 4	25
	Modo de producción	Autoayuda	1 2 3 4	75
		Contratación de vecinos	1 2 3 4	25
	Tiempo de construcción	De 10 a 20 años	1 2 3 4	75
		De 20 a 30 años	1 2 3 4	25
	Acceso a asistencia técnica	Sin asistencia ni conocimiento técnico	1 2 3 4	25
		Sin asistencia y con conocimiento técnico	1 2 3 4	25
		Asistencia de vecino	1 2 3 4	25
		Asistencia de pariente	1 2 3 4	25
	Acceso a financiamiento	Ingreso por trabajo y ahorro	1 2 3 4	100
		Ahorro propio	1 2 3 4	100

CAMBIOS ESPACIALES	Componentes estructurales	Se mantiene con materiales temporales	1	2	3	4	25	
		Mixto elementos sólidos y en construcción	1	2	3	4	25	
		Elementos sólidos y acabados mínimos	1	2	3	4	25	
		Elementos constructivos sólidos y durables	1	2	3	4	25	
	Configuración espacial	Ampliación ambiente por ambiente	1	2	3	4	100	
		Cambio de función de los espacios	1	2	3	4	100	
	Componentes estructurales	Aplicación de acabados	1	2	3	4	75	
		Utilización de vegetación	1	2	3	4	75	
		Objetos ornamentales	1	2	3	4	100	
		Uso deliberado del color	1	2	3	4	100	
	CICLO FAMILIAR	Crecimiento familiar	Extensión del núcleo familiar	1	2	3	4	100
			2 o más grupos familiares independientes	1	2	3	4	50
Convivencia con núcleos no familiares			1	2	3	4	25	
Reducción de miembros del hogar			1	2	3	4	50	
Crecimiento de ingresos (tipo de ocupación)		Empleo formal	1	2	3	4	75	
		Emprendimiento	1	2	3	4	25	
		Desocupado	1	2	3	4	25	
Crecimiento de ingresos (fuentes de ingreso)		1 fuente de ingreso nuclear	1	2	3	4	50	
		2 o más fuentes de ingreso nuclear	1	2	3	4	25	
		2 o más fuentes de ingreso no familiar	1	2	3	4	25	
Percepción sobre la vivienda		Percibe su vivienda como satisfactoria	1	2	3	4	75	
		Desea mejorar su vivienda actual	1	2	3	4	75	
		Tiene apego por su vivienda	1	2	3	4	50	
		Desea una alternativa de vivienda	1	2	3	4	50	

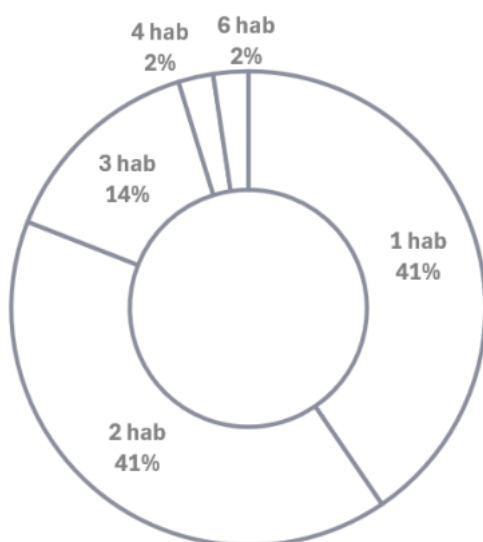
Nota: Elaboración propia, 2025.

Sumado al análisis de los casos de estudio, el IMAS proporciona alguna información adicional acerca de la cantidad de aposentos para dormir en las viviendas de Vida Nueva, así como de algunas de las ocupaciones que reportan sus habitantes y su promedio de ingreso mensual.

Según el estudio del IMAS, las viviendas en Vida Nueva no suelen sobrepasar la existencia de dos habitaciones siendo que el 40.48% poseen solo una habitación, otro 40.48% poseen dos habitaciones, el 14.29% posee tres, 2.38% tiene 4 y el restante 2.38% tiene seis (ver “Figura 127”) (“Caracterización Vida Nueva”, 2024). Cabe resaltar, que se desconoce la cantidad de viviendas que contempla este estudio, así como el año de su elaboración, por lo que estos datos podrían no reflejar la realidad actual de la comunidad.

Figura 127

Distribución de aposentos para dormir.



Nota: Elaboración propia, 2025. Basado en datos de “Caracterización Vida Nueva”, 2024.

Además de esto, según datos del IMAS se registra que los ingresos de los hogares provienen principalmente de actividades económicas ocasionales, permanentes y por pensión. En este caso se contempla un total de 42 hogares (se debe recordar que el MIVAH en cambio registra 121 núcleos familiares), 32 de los cuales reportan realizar una actividad de manera permanente, laborando para alguna empresa o institución, o bien, por cuenta propia de manera informal y en labores domésticas (ver “Tabla 22” y “Tabla 23”) (“Caracterización Vida Nueva”, 2024).

Tabla 22

Oficios que desempeñan de manera ocasional.

Sexo	Oficio	Cantidad
Mujer	Camarera mesera cantinera	1
	Peluquera estilista trabajador salones de belleza y afines	1
	Recolectora de café	1
	Sastre costurera modista confeccionadora de cortinas y edredones	1
	Vendedora ambulante productos comestibles	2
	Vendedora en su propia casa	1
Hombre	Agricultor trabajador agrícola calificado de huerta	1
	Peón en construcción	3

Nota. Tomado de "Caracterización Vida Nueva", 2024.

Tabla 23

Oficios que desempeñan de manera permanente.

Sexo	Oficio	Cantidad
Mujer	Artesana tejidos y cuero	1
	Cajera	1
	Cocinera	1
	Conserje	5
	Empleada doméstica	7
	Operadora de máquinas herramientas	1

Mujer	Peón agropecuario	1
	Técnico y asistente administración de empresas y en mercadeo	1
	Vendedora ambulante productos no comestibles	1
	Vendedora de puestos fijos en la calle	1
	Vendedora y demostradora de tiendas y almacenes	1
Hombre	Ayudante de mecánico	1
	Conductor de camiones pesados	1
	Conserje	2
	Electricista de obras y afines	1
	Guarda y portero	1
	Operador de máquinas herramientas	1
	Otros albañiles, carpinteros y afines	2
	Otros trabajadores no calificados de los servicios	1
	Peón de construcción	6
	Técnico y asistente odontología	1
	Vendedor y demostrador de tiendas y almacenes	2

Nota. Tomado de "Caracterización Vida Nueva", 2024.

Otro dato de interés es el promedio de ingresos por hogar, que para el caso de Vida Nueva, y según datos del IMAS, se registra que la mayoría de los hogares perciben un ingreso inferior al salario mínimo (“Caracterización Vida Nueva”, 2024). Esto puede visualizarse mejor en la “Tabla 24”, en donde se observa que el 75% del total reportan tener un ingreso inferior al salario mínimo, y aunque, de igual forma se desconoce la fecha de implementación de este estudio, permite comprender porqué para algunas familias, 10 años de inversión en su vivienda no han sido suficientes para terminarla o salir del asentamiento, a pesar de los ahorros en mano de obra y la inversión paulatina en sus viviendas.

Tabla 24

Promedio de ingresos por hogar en Vida Nueva.

Parámetro	Cantidad de hogares
Inferior al salario mínimo	39
Superior al salario mínimo e inferior a 500.000 colones	5
Superior a 500.000 colones e inferior a 1.000.000 de colones	8

Nota. Tomado de “Caracterización Vida Nueva”, 2024..





CONSIDERACIONES FINALES

PAUTAS DE DISEÑO PARA SOLUCIONES DE
VIVIENDA EN ASENTAMIENTOS INFORMALES

CAPÍTULO 5

A partir del estudio de las viviendas construidas en el asentamiento Vida Nueva mediante la implementación del instrumento desarrollado para la sistematización de la morfología de las viviendas de la comunidad y el proceso evolutivo de los casos de estudio, se logra documentar una comunidad de referencia para la contextualización de la informalidad en Costa Rica, profundizando no sólo en las transformaciones espaciales de las viviendas, sino también la relación que estas presentan respecto a los cambios en la vida familiar de sus habitantes. El presente trabajo de investigación es una continuación de la metodología de análisis planteada tanto en el trabajo de Murillo y Ramírez “Asentamientos informales de Cartago, Costa Rica: análisis cualitativo espacio-temporal” (2020), donde se categorizan los tipos de contexto urbano que se pueden observar en el establecimiento de los asentamientos informales urbanos, como en el trabajo de Ramírez “Metodología de análisis: asentamientos informales, sistemas complejos adaptativos” (2021) en donde se categorizan asentamientos informales según su morfogénesis y proceso evolutivo urbano, planteando en este caso, la categorización de las viviendas según su tipología morfológica, así como la reconstrucción histórica del proceso evolutivo de las viviendas y su relación con la dinámica familiar. Este trabajo, pretende ser un aporte académico para el estudio de los asentamientos informales, en busca de plantear estrategias de interés social mejor adaptadas a las condiciones de origen, desarrollo y consolidación de la informalidad en Costa Rica, como insumo a los instrumentos institucionales desarrollados por el INEC, el MIVAH, el IMAS y ONGs como TECHO, que se centran en la recopilación de datos para la priorización de atención en sus programas de atención social, aportando nuevos criterios de análisis que contemplen las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias beneficiarias respecto a la vivienda.

El presente capítulo de Consideraciones Finales, se divide en tres secciones principales. La primera sección se aboca a la discusión de lo expuesto en el marco teórico, en busca de relaciones y discrepancias en las aseveraciones realizadas sobre asentamientos informales respecto a lo observado en la comunidad de Vida Nueva, tanto acerca de la definición del fenómeno de la informalidad, sus causalidades y características, como las características de las viviendas y la propuesta de soluciones de vivienda social. La segunda sección, sintetiza las pautas de diseño para el planteamiento de soluciones arquitectónicas en asentamientos informales, al interpretar las necesidades, posibilidades y expectativas que las familias poseen sobre la vivienda en la comunidad de Vida Nueva. Finalmente, la investigación va un paso más allá, al realizar una valoración de diferentes tipos de estrategias de intervención para el mejoramiento de las condiciones habitacionales en asentamientos informales según los requisitos, ventajas y desventajas de su implementación.

Al final de esta sección, se suman las recomendaciones para la implementación del instrumento desarrollado en otras comunidades, para la determinación de las pautas de diseño y estrategias de acción alternativas para el mejoramiento de las condiciones habitacionales en asentamientos informales en distintos contextos. Además, se establecen las limitaciones encontradas para la implementación del instrumento y el estudio de la morfología y proceso evolutivo de las viviendas en asentamientos informales, así como las futuras líneas de investigación que se pueden desarrollar a raíz de este trabajo y para la ampliación del conocimiento sobre los asentamientos informales.

5.1 DISCUSIÓN | EL CASO DE VIDA NUEVA

5.1.1 El Qué, Dónde, Cómo y Por Qué | Vida Nueva

Uno de los problemas teóricos para el estudio de los asentamientos informales expuesto constantemente en artículos, informes y libros, corresponde a la definición del fenómeno, siendo que esta varía según la institución de referencia. No se pretende el desarrollo de una definición en este trabajo, sin embargo, se exponen los aspectos observados en la comunidad de Vida Nueva como referencia de los asentamientos informales en Costa Rica, en comparación a las definiciones brindadas por instituciones como la ONU, HIC-AL e instituciones nacionales como el MIVAH y el INEC.

Para el caso de Costa Rica, se utiliza la definición de la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, donde se define a los asentamientos informales como “edificaciones e infraestructura urbana y/o rural, que se encuentran ubicadas en terrenos que han sido ocupados, y que sus habitantes carecen de la tenencia legal” (MIVAH, 2023b). Como ya fue discutido en el Marco Teórico, la misma institución califica que una definición que se basa únicamente en la condición de tenencia es insuficiente para la identificación de AI, y aún menos es suficiente para la definición del fenómeno. Dicho esto, ciertamente la comunidad de Vida Nueva, integrada por 103 viviendas identificadas en esta investigación, se ubica sobre un vasto terreno público perteneciente al IMAS, del cual las familias no poseen tenencia legal desde hace 25 años. Por otro lado, según la definición de la ONU, los asentamientos

informales, además de carecer del derecho de tenencia sobre las tierras y viviendas en las que habitan, suelen carecer de servicios básicos e infraestructura urbana (Gutierrez, et al., 2016), en el caso de Vida Nueva, esto es parcialmente cierto, siendo que los servicios públicos en la comunidad se encuentran parcialmente regularizados, ya que el CNFL colocó postes de luz y medidores para algunos de los vecinos de la comunidad, dando acceso a luz eléctrica y disminuyendo el riesgo de incendio sobre todo en viviendas que mantienen su estructura de madera, mientras que el acceso regularizado al agua potable y para la gestión de residuos sólidos permanecen pendientes (F. Guzmán, comunicación personal, 7 de septiembre de 2024).

En continuación con la definición de la ONU (Gutierrez, et al., 2016, p. 1) planteada en la página 17 de este documento, se identifica que el cumplimiento de regulaciones edilicias y urbanas en Vida Nueva, la cual fue desarrollada sin planeamiento previo, es variable, lo cual presenta un reto para la posible regularización de las viviendas en la comunidad, siendo que algunas viviendas no cumplen con el área mínima del terreno y/o de la vivienda y los anchos de calles en su mayoría no permiten el paso de vehículos motorizados, por ejemplo. Además de esto, se ubica en un área con una geografía y ambiente potencialmente peligrosos, al igual que el 80% de los AI registrados en Costa Rica (INVU, 2014), siendo que la comunidad se localiza al margen de la quebrada Concepción, presentando terrenos escarpados que requieren de intervenciones para el manejo topográfico preventivo ante

deslizamientos, derrumbes de estructuras e incluso inundaciones, aunque este último según vecinos de la comunidad no se reporta como un riesgo mayor. Un aspecto que llama la atención, es el desarrollo de un espacio público en Vida Nueva, el cual era utilizado por locales desde antes del desarrollo de la comunidad y que ha logrado mantenerse hasta la fecha. La existencia de espacios públicos no es un valor urbano usual en asentamientos informales debido a la falta de previsión de un espacio para el uso común y el crecimiento exponencial no regulado de nuevas unidades habitacionales.

Sumado a esto, se identifica que Vida Nueva es una comunidad que ha sido autogestionada mediante un proceso de Producción Social del Hábitat y las Viviendas (PSHV) tal como lo define Ortiz (2012), proceso que ha durado 25 años, desde la toma inicial en el año 1999, cuando se organizaron los vecinos originarios para la construcción de sus viviendas en el sector norte de la comunidad. A pesar de haber pasado más de dos décadas desde su establecimiento y los múltiples intentos de desalojo, hoy Vida Nueva está aún en desarrollo y consolidación, albergando a más de 100 familias que habitan la comunidad. Las transformaciones de las viviendas en Vida Nueva se han dado por adición de nuevos ambientes, reemplazo de materiales temporales por otros más permanentes, división de espacios para adaptarse a nuevas funciones y relleno de los terrenos hasta cubrir prácticamente todo el espacio construible de la comunidad, en otras palabras, Vida Nueva se ha desarrollado a partir de adaptaciones incrementales, tal como expone Kamalipour sobre asentamientos informales alrededor del sur global (2007) (ver "Figura 128").

El modo en el que se originó la comunidad de Vida Nueva, utilizando como referencia los tipos de origen expuestos por Clichevsky (2009), fue a través de ocupaciones de suelo directo, mediante un grupo organizado de 29

familias, en una tierra de propiedad pública perteneciente al IMAS que se encontraba desocupada al corresponder al margen de la quebrada Concepción, la cual fue paulatinamente ocupada mediante el desarrollo de loteos clandestinos que en ocasiones han sido vendidos a pesar de no contar con las condiciones que exige la ley, ni ser propietarios (vecina de la comunidad, comunicación personal, 8 de septiembre de 2024) hasta ver surgir más de 100 viviendas a lo largo y ancho de la propiedad. A pesar de no contar con datos oficiales respecto a la nacionalidad de los habitantes de Vida Nueva, según la percepción de los vecinos se estima que gran parte de su población es de origen nicaragüense, encontrando incluso cuarterías que son reflejo de la existencia de una población flotante sub-registrada, que reside de forma temporal en la comunidad (J. Murillo, comunicación personal, 4 de septiembre de 2024). De esta manera, y de forma paulatina, Vida Nueva ha alcanzado una etapa de madurez en su desarrollo urbano, donde predomina el área construida, logrando formalizar algunos servicios como la electricidad, mejorando el espacio público gracias a la intervención de ONGs como TECHO y consolidando viviendas que cada vez más se asemejan más a la vivienda de clase media de los alrededores (Ramírez, 2021).

Finalmente, según los casos de estudio, en Vida Nueva un factor importante que motivó a sus habitantes a tomar la tierra y construir ahí su vivienda se relaciona con la falta de opciones de vivienda asequible para hogares de bajos ingresos, siendo que las familias reportan que su situación previa a ingresar a la comunidad era un alquiler en las cercanías el cual les era insostenible, principalmente a las familias que contaban con hijos pequeños, tomando en consideración que tres de los casos de estudio son además de origen nicaragüense, lo que responde a flujos migratorios de población desplazada principalmente por la inestabilidad política

del vecino país y en busca de mejores oportunidades. Mediante un estudio socioeconómico de la población en Vida Nueva, se podrían contemplar factores como el nivel de escolaridad, la tasa de desempleo y la percepción de ingresos por hogar, factores clave que condicionan la situación de pobreza que convierten a los asentamientos informales en una opción viable para miles de familias (AECID, 2023).

5.1.2 La Vivienda en AI | Vida Nueva

Al analizar los casos de estudio, queda en evidencia que la producción de vivienda en asentamientos informales es una práctica social, cuyo crecimiento se refleja en la dinámica de la cantidad de miembros del hogar y las posibilidades de inversión de las familias (Ortiz, 2012). Además, tal como expone John F.C. Turner (1972), la vivienda en asentamientos informales es más un verbo que un sustantivo, reconociendo la intervención continua en el espacio habitado por parte de las familias, cuya expectativa es contar con una vivienda digna, propia y económicamente sostenible, siendo la alternativa para lograr esto construir poco a poco, ambiente por ambiente, pared por pared. Se resalta entonces la cualidad adaptativa del espacio y la estructura desarrollada mediante la autoconstrucción, donde las viviendas tienen la posibilidad de extenderse tanto horizontal como verticalmente, adecuándose a las necesidades y comportamientos cambiantes de las familias, cualidad que es posiblemente la ventaja arquitectónica más importantes de los asentamientos informales (Bernstein-Jacques 2002; De la Hoz 2013; Dovey & King 2012b, citado en Pojani, 2019).

En Vida Nueva, al igual que en los barrios caraqueños de los que relata Bolívar (2011), la vivienda fue el origen del asentamiento, cuando los vecinos originarios tallaron los primeros terrenos y aparecieron los primeros ranchitos y con el

paso del tiempo se vió nacer la comunidad o el barrio. Algunas de estas familias originarias aún permanecen en la comunidad, como el caso de doña Teresa cuyo ranchito es ahora una vivienda en etapa de terminación y cuyos hijos han construido su propia vivienda también en Vida Nueva, creando un sistema de personas unidas por lazos de parentesco que viven en la misma comunidad (Fernández et al., 2023). En otros casos, las familias han llegado por contacto de familiares residentes como doña Marta y doña Flor, otras tantas solo permanecen temporalmente, reutilizando las estructuras existentes por diferentes usuarios, o se quedan por medio del alquiler informal de unidades habitacionales o cuartos. De manera simultánea, los caminos se han ido consolidando, abriendo espacio para la construcción de nuevas viviendas y densificando la comunidad hasta alcanzar prácticamente su total cobertura. A pesar del establecimiento de más de 100 unidades habitacionales, aún queda un largo camino que recorrer para la terminación de las viviendas, la obtención regular de servicios básicos, el mejoramiento de los caminos para dar acceso de unidades de emergencia y la regularización de los terrenos, sin embargo, estas familias llevan 25 años viviendo en Vida Nueva en condiciones que requieren mayor calidad, y posiblemente, aún esperan muchos años más de lucha por mejorar su barrio, con la esperanza de tener acceso a mejores oportunidades.

Las viviendas en Vida Nueva poseen una escala variable, sus lotes son irregulares y los tamaños dispares, encontrando que casi la mitad de los lotes son inferiores a 90 m², mientras muchos otros duplican la cifra. Por otro lado, la mayor parte de las viviendas superan los 30 m² mínimos requeridos por el Reglamentación de Construcciones, sin embargo, se desconoce el promedio de número de habitantes por hogar, para analizar el grado de hacinamiento

presente, lo cual nuevamente, puede ser variable en el tiempo según la edad de los hijos o el recibimiento temporal de familiares. Tal como explican Astudillo y García sobre las comunidades en Bogotá, el hacinamiento suele ser alto en asentamientos informales, sobre todo en etapas iniciales donde se cuenta con espacio insuficiente, lo cual se observa en algunas de las etapas de los casos de estudio, cuando se da un incremento repentino de personas en la vivienda, o en el primer ranchito, que en muchas ocasiones es un monoespacio donde se acomodan las camas de todos, junto con la cocina y la sala.

La materialidad predominante en Vida Nueva es la lámina de zinc, aunque en muchas ocasiones este es en realidad un recubrimiento que permite impermeabilizar las paredes externas de la vivienda, dejando solo en descubierto el lado de la fachada principal. Este material no es solo el más común en Vida Nueva, sino que se registra como el material predominante de viviendas en tugurio en Costa Rica (INEC, 2016), a diferencia de países como Brasil, Perú, Colombia y Venezuela, donde suele identificarse a los barrios por la construcción en ladrillo. Este material suele ser de más fácil acceso por medio de donaciones o compras de segunda por parte de las familias, quienes de la mano de una estructura de madera, material que también obtienen mediante donaciones (lo que muchas veces resulta en el uso de materiales deteriorados o de desecho), autoconstruyen su vivienda a veces con el apoyo de familiares o vecinos con alguna experiencia en construcción, y a veces aprendiendo en la marcha.

5.1.3 Soluciones de Vivienda para AI | Vida Nueva

Existen diversas estrategias para la atención del problema de acceso a la vivienda en asentamientos informales, ya sea por acción estatal, privada o por medio de ONGs. En Vida Nueva, las soluciones de vivienda han sido atendidas por la ONG TECHO Costa Rica, quien entre el 2010 y el 2012 construyó 21 viviendas de emergencia en la comunidad, muchas de las cuales aún forman parte de las viviendas de las familias hoy en día. Además de esto, la misma organización mejoró las condiciones de la calle principal en la Zona A, colocando escaleras y cunetas a ambos lados de la calle para un camino que anteriormente era de barro, sumado al mejoramiento de algunos caminos como en el caso de la Zona C, construidos en concreto reforzado, así como el mejoramiento de dos puentes que son vitales para la conexión con la Zona D y C de la comunidad desde el 2011 (ver “Anexo 5”). Por si fuera poco, la organización TECHO fue también quien mejoró la cancha deportiva, espacio público comunal y construyó un salón comunitario, que hoy en día fue tomado como vivienda, además del parque infantil que construyeron en el 2010, ahora en desuso por deterioro. Aquellos vecinos que fueron partícipes de estos proyectos de renovación comunitaria, cuentan con nostalgia y cariño como gracias a TECHO se vió florecer a Vida Nueva en aquel entonces. Otra institución que ha intervenido en infraestructura ha sido la Compañía Nacional de Fuerza y Luz (CNFL), con la instalación de numerosos postes de luz y medidores para algunos vecinos que gozan del servicio de forma regular. La escasa intervención por parte de la municipalidad, el gobierno y otras instituciones pone en evidencia que mejoramiento de las condiciones habitacionales en Vida Nueva no ha sido una prioridad, salvo quizás el apoyo brindado por grupos religiosos que

realizan actividades para los niños de la comunidad y el IMAS, quien guarda un registro socio-económico sobre los habitantes, siendo además el dueño del terreno donde se asienta la comunidad.

Las estrategias para las viviendas en un caso como el de Vida Nueva, que aún requiere de un significativo mejoramiento en la estructura, cerramientos y acabados de muchas de las viviendas, pueden ser varias. Uno de los aspectos a rescatar, es la importancia del planteamiento de estrategias integrales, que incorporen no solo el problema de la regularización y el acceso a la vivienda, sino también acciones para los habitantes que estimulen su crecimiento socioeconómico, como el acceso a una educación de calidad, centros de cuidado, acceso a la salud, acceso a servicios de calidad y a oportunidades laborales estables, entre otros. Además, se debe buscar también que la vivienda necesariamente se integre a las dinámicas de barrio y de ciudad, a la accesibilidad, a la red de transporte y a los servicios, así como que se fortalezcan las relaciones sociales de los miembros de la vivienda y las del entorno, para lo cual, tal como concluye Echeverría, se requiere de una visión interdisciplinar (2022). Por otro lado, se debe recordar que la estrategia principal para el acceso a la vivienda asequible en Costa Rica, es el bono familiar de vivienda, regido por el SNFV, cuya inversión social no ha logrado resolver las necesidades residenciales de las familias que viven en asentamientos informales (MIVAH, 2014). Esto en parte, se debe a que muchas familias no tienen posibilidad de acceder a bonos por incumplir con requisitos básicos como la formalización de su estado migratorio, lo cual termina por dejar sin alternativa a cientos de familias, pero además debido a que el programa de Necesidad Extrema podría resultar insuficiente para atender a las familias que viven en estas condiciones, ya que se reporta que alcanza apenas un 8% del total de la inversión en vivienda del sistema (CFIA, 2023). Sumado a esto, la problemática de acceso a terrenos bien

localizados representa un gran reto, sumado al hecho que la construcción de vivienda social en el sistema actual, depende de la voluntad de inversión del sector privado, dificultando la planificación e intervención del Estado en este aspecto.

5.2 PAUTAS DE DISEÑO PARA SOLUCIONES DE VIVIENDA EN ASENTAMIENTOS INFORMALES

A partir del análisis morfológico y del proceso evolutivo de la producción social de las viviendas en asentamientos informales, tomando como referencia el caso de la comunidad de Vida Nueva, ubicada en Concepción de La Unión de Cartago, se pretende finalmente explorar las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias, en este caso, representado en los 4 casos de estudio seleccionados: la familia de doña Flor, la familia de doña Iris, la familia de doña Marta y la familia de doña Teresa. Las pautas de diseño aquí presentadas, evidencian la importancia de tomar en consideración la historia del ciclo familiar y el proceso constructivo de las viviendas como insumo vital para el planteamiento de proyectos arquitectónicos de interés social mejor adaptados a las necesidades, posibilidades y expectativas de las personas beneficiarias, en busca de evitar la insatisfacción de las familias, el abandono de las estructuras y previendo su desarrollo progresivo de forma segura y planificada.

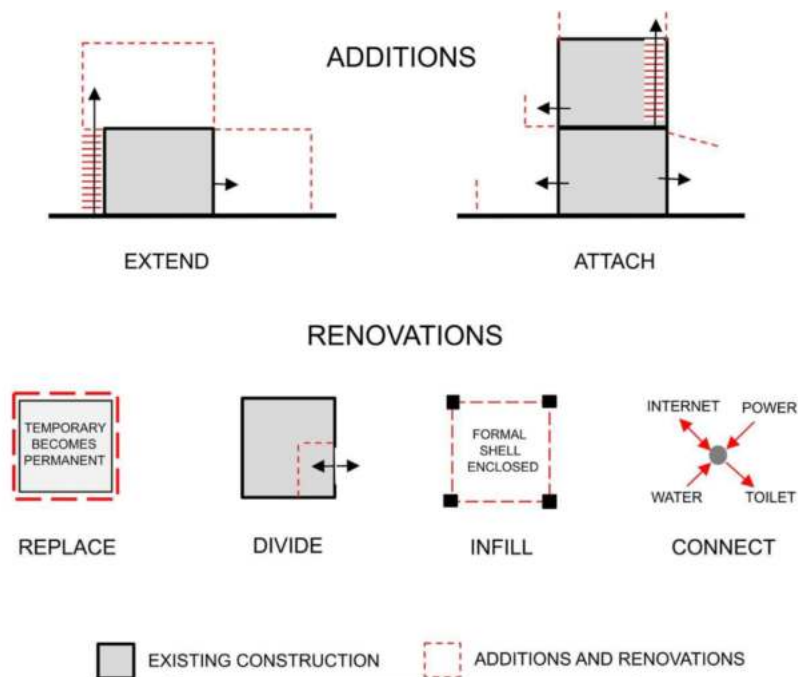
Este último punto es importante de destacar, ya que se reporta que las familias realizan modificaciones y expansiones, incluso en las viviendas sociales a las que han sido reubicadas (Chacón et al., 2021), razón por la cuál, resulta relevante comprender los modos en los que las viviendas se producen en los asentamientos informales, acercándose y potenciando ese modelo de vivienda en vez de optar por su limitación, falta de previsión o cambio radical en el modo de vida y producción de la vivienda. Respecto

a esto, cabe rescatar, como concluyen Dovey y Kamalipour, que las viviendas en asentamientos informales utilizan la estrategia de construcción denominada 'adaptaciones incrementales', las cuales se dividen en dos tipos: adiciones y renovaciones, por un lado las adiciones pueden ser extensiones ya sea vertical u horizontal, o bien adjunciones como balcones, tejados o cierres perimetrales; por otro lado, las renovaciones pueden ser los reemplazos de material, la subdivisión del espacio interno en más cuartos, la conexión a servicios como agua, electricidad, internet y el servicio sanitario, e incluso, el relleno, que se refiere a la toma de una infraestructura previa como un edificio abandonado, aprovechando el espacio bajo un puente (2020). La mayoría de estos tipos de adaptación incremental son visibles en los casos de estudio de Vida Nueva, rasgo que comparten con los numerosos casos de estudio en los que se basan Dovey y Kamalipour para sintetizar su tipología de diseño incremental, estos pueden observarse en los diagramas realizados por los mismos autores en la "Figura 128".

Con esta tipología de diseño incremental y construcción en asentamientos informales en mente, a continuación se reflexiona sobre las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias en asentamientos informales, tomando como referencia la comunidad de Vida Nueva y principalmente los resultados obtenidos de los cuatro casos de estudio analizados (ver "Tabla 25").

Figura 128

Tipología de diseño incremental y construcción en asentamientos informales.



Nota. Tomado de Dovey & Kamalipour, 2020 .

Tabla 25

Definición de Necesidades (N), Posibilidades (P) y Expectativas (E).

NECESIDADES (N)	POSIBILIDADES (P)	EXPECTATIVAS (E)
Se ven reflejadas en las prioridades de inversión de las familias en su vivienda, es decir, qué se construye para satisfacer las necesidades primarias y el orden de prioridad para las mejoras posteriores.	Corresponde a los medios de construcción que las familias utilizan para obtener su vivienda según sus recursos y capacidad técnica, por ejemplo, la autoconstrucción.	Son las motivaciones que las familias mantienen en la construcción y mejoramiento de su vivienda, así como aspiraciones de permanencia u adquisición de una alternativa de vivienda.

Nota: Elaboración propia, 2025.

Las Necesidades (N), Posibilidades (P) y Expectativas (E) de las familias, son visibles en el proceso de la producción social de sus viviendas, que se puede resumir en la organización de la toma del terreno, el cual busca siempre una localización estratégica de interés para el acceso a oportunidades de los nuevos residentes, la construcción de los primeros “ranchos”, la integración de funciones progresivamente según se divide o extiende la vivienda, el reemplazo paulatino de los materiales, la obtención de servicios y simultáneamente el desarrollo incipiente de la infraestructura urbana (ver “Tabla 26”).

Tabla 26

Prioridad de inversión y construcción según las N,P y E de las familias.

PRIORIDAD DE INVERSIÓN Y CONSTRUCCIÓN EN ASENTAMIENTOS INFORMALES	
Ubicación de la vivienda	Los AI suelen ubicarse en zonas estratégicas donde se encuentran escuelas, centros de salud, tiendas, medios de transporte y otras facilidades urbanas en las cercanías. Debido a la falta de terrenos disponibles y la búsqueda de evitar el desalojo, los terrenos tomados suelen corresponder a áreas de baja visibilidad como por ejemplo a los lados de las vías del tren, al márgen de cuerpos de agua, al borde de las carreteras, zonas en desuso detrás de áreas residenciales, entre otras.
Obtención del terreno	Una vez organizada la toma de tierras, lo primero que se prepara son los terrenos donde se construyen “los ranchitos”, realizando movimientos de tierra con herramientas manuales, “chapeando” el terreno y delimitando los bordes de las “propiedades”. La construcción de la vivienda es en general una tarea individual, sin embargo, es usual encontrar mayor apoyo mutuo en las etapas iniciales de formación del AI.
Monoespacio inicial	La inversión inicial suele ser mínima, utilizando materiales donados o reciclados de otras construcciones, para la construcción de un espacio único en el que se comparten las funciones básicas del hogar (dormitorio, cocina, sala, etc.). El conocimiento técnico suele ser escaso, sin embargo, para estas familias el pago de la mano de obra está fuera del presupuesto, por lo que se opta por la autoconstrucción.
División de funciones	Es usual encontrar que las funciones en este primer monoespacio comienzan a dividirse perceptualmente y luego físicamente por medio de cortinas o elementos sólidos como paneles de zinc o madera.
Extensión de los espacios	La segunda inversión suele ser la construcción de un segundo espacio donde se separa la habitación principal, ya que se carece de privacidad en la etapa inicial. La siguiente ampliación puede ser ya para la cocina, el baño y luego para la sala/comedor, finalmente, se separan las habitaciones de los hijos o se agregan espacios para el recibimiento temporal de familiares.
Reemplazo de materiales	Una vez que la vivienda ha logrado ampliarse para dar cabida a las necesidades básicas, se comienza con el reemplazo de materiales, principalmente en la fachada de la vivienda. Uno de los cambios significativos es el paso de piso de tierra o de madera, al planché de concreto, luego de esto se busca fortalecer las bases y estructura de la vivienda con cimentaciones fijas y muros de bloques de concreto, estructura de perling o estructuras mixtas.
Conexión a servicios	La conexión al agua y la electricidad es una de las primeras necesidades que las familias buscan cubrir, aunque sea en primera instancia de forma irregular. Eventualmente, mediante la organización comunitaria y la insistencia ante instituciones estatales o locales, se logra paulatinamente la regularización de los servicios. Esto, sin embargo, puede suceder de forma independiente a la etapa en la que se encuentren las viviendas, ya que depende más de la voluntad política de la zona.
Infraestructura urbana	El espacio comunitario es uno de los retos más grandes para la inversión y mejoramiento en AI, ya que usualmente, cada familia invierte a duras penas en su propia vivienda, por lo que la colaboración económica es complicada, a pesar de la organización de comités comunitarios. En el caso de Vida Nueva, la inversión en las calles y la cancha fueron fruto del apoyo de la fundación TECHO Costa Rica en la comunidad desde etapas iniciales.

Nota: Elaboración propia, 2025.

A continuación se reflexiona con más profundidad sobre las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias en asentamientos informales, con base en los aprendizajes de la producción social de la vivienda en la comunidad de Vida Nueva.

5.2.1 Necesidades

Las familias que han optado por la producción social de su vivienda en un asentamiento informal, comparten una necesidad básica, la de colocar un techo sobre su cabeza e incluso simplemente brindar un espacio fijo para sus hijos, ya que en repetidas ocasiones las familias han tenido que moverse de un lugar a otro ante la imposibilidad de mantener el alquiler. Esta misma necesidad los ha impulsado a buscar un terreno que puedan ocupar o unirse a grupos organizados de invasión de terrenos, donde utilizan sus propias manos para la construcción de su vivienda al no poder pagar mano de obra especializada, buscando de puerta en puerta material donado tratando de realizar la inversión más mínima posible para la construcción de su vivienda. Cabe destacar que la inversión que se minimiza es monetaria, ya que la inversión en tiempo y esfuerzo es significativamente mayor a la que una persona de clase media suele realizar sobre su vivienda. La segunda necesidad básica en cubrir es el acceso al agua, en este aspecto la ubicación juega un rol vital, sea por ejemplo al lado de áreas urbanizadas buscando lugares en los que conectar su “pajita de agua”, aunque eventualmente, la familias esperan obtener un acceso regular al servicio, una vez se hayan establecido y la amenaza de desalojo haya disminuido.

5.2.2 Posibilidades

Las familias que viven en asentamientos informales, suelen poseer

un ingreso mensual muy bajo, en su mayoría, menor al salario mínimo. Es debido a esto, que la inversión inicial de la vivienda es mínima, utilizando materiales reutilizados, donados, en desuso y/o deteriorados, sirviéndose de la autoconstrucción de la vivienda, ya que la contratación de mano de obra resulta imposible. De esta manera, las familias comienzan a realizar inversiones paulatinas en su vivienda, lo que puede tomar años, incluso décadas, utilizando el dinero de los aguinaldos de trabajos permanentes o temporales que han logrado sostener. Es recurrente, encontrar que un miembro de la familia, vecino o conocido, trabaja en el sector de la construcción, logrando levantar las primeras estructuras con cierto conocimiento técnico, mientras que en otras ocasiones, las familias no cuentan con ningún conocimiento previo para construir su vivienda, por lo que aprenden en la marcha.

5.2.3 Expectativas

La expectativa inicial de toda familia que ingresa a un asentamiento informal, es en primera instancia, no ser desalojado, para de esta manera ofrecer un lugar estable donde sus hijos puedan crecer. Antes de llegar a un asentamiento informal, es usual que las familias hayan tenido que rondar de un lugar a otro al no poder sostener las cuotas de alquiler, o no haber tenido un lugar fijo donde quedarse, pasando por casas de familiares o incluso de un país a otro. La realidad es que las expectativas de las familias sobre la vivienda pueden ser variables, algunas esperan permanecer en un lugar fijo donde sus hijos puedan crecer, desarrollarse y vivir, incluso no es extraño encontrar que las nuevas generaciones construyen sus viviendas vecinas y se mantengan los lazos familiares dentro de la comunidad. En otras ocasiones, los padres invierten en la expansión de su vivienda previendo la independencia de

sus hijos, por ejemplo con el mantenimiento temporal de las estructuras mediante alquileres informales, que en un futuro se espera sirvan de hogar para una tercera generación. Sin embargo, en algunas ocasiones, la pretensión de permanencia en estas comunidades es transitoria, permaneciendo en unidades de alquiler o cuarterías, y movilizándose al cabo de unos pocos meses o años.

Llegados a este punto, se observa que algunas familias tienen un gran apego por su vivienda, personas que comenzaron sin nada y han visto crecer su hogar hasta lo que tienen hoy, estas familias esperan permanecer y sueñan con la regularización de su vivienda y el barrio. Otras familias, sin embargo, han permanecido estancadas, debido a condiciones socioeconómicas complicadas que no han permitido la inversión en la vivienda, estas familias, esperan tener acceso a una solución de vivienda mejor y requieren de la ayuda por parte del Estado u otras instituciones y organizaciones para poder salir de su situación. También se encuentran familias que se han logrado desarrollar, pero que aún así poseen un bajo apego hacia su vivienda, estas familias están abiertas a opciones alternativas de vivienda asequible por parte del Estado. Finalmente, se encuentran familias que por sus propios medios logran salir de la comunidad, llegando a estabilizar su situación económica, y construyendo de forma regular su propia vivienda, estas familias poseen un alto apego por su comunidad, sin embargo, buscan mejores condiciones de vida para sí mismos y sus hijos. Estas son solo algunas de las posibles expectativas, exploradas mediante los estudios de caso de Vida Nueva, no obstante, pueden existir otras perspectivas.

5.2.4 PAUTAS DE DISEÑO

Una de las conclusiones del presente trabajo, es la necesidad de utilizar estrategias mixtas en asentamientos informales, según las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias. Es por esto que la realización de una encuesta comunitaria adquiere relevancia al final de la investigación, para así identificar la anuencia a distintas soluciones por parte de las familias en la comunidad, e identificar las estrategias más convenientes a desarrollar. De manera que, las estrategias de intervención no deben solo fundamentarse en la forma de producción social de la vivienda presente en asentamientos informales, sino también en la voluntad de las familias de la comunidad.

La comunidad de Vida Nueva se localiza en un terreno de pendientes considerables, que dificulta la movilidad de muchos de sus residentes, además de significar amenazas de deslizamiento, derrumbes y potencialmente inundaciones, por lo que se considera como un terreno no apto para la construcción, siendo necesario realizar mayores estudios de riesgos en la zona, por parte de instituciones como la Comisión Nacional de Emergencias (CNE), así como la posibilidad de realizar intervenciones topográficas como muros de contención para evitar posibles desastres que pongan en riesgo la vida de las personas que allí habitan.

Además de esto, se identifica la existencia de familias con más de 10 años de establecimiento en la comunidad, que poseen viviendas en etapa de terminación, especialmente en la zona A, por lo que se contempla la posibilidad de realizar mejoras en algunas de las viviendas así como contemplar la regularización de la situación de tenencia, o al menos, asegurar

la seguridad de permanencia de las familias, ya que se establecen sobre un terreno de propiedad pública en manos del IMAS en donde se podría facilitar la gestión. Por otro lado, se identifican familias cuyas viviendas aún se encuentran en etapa de desarrollo, estas son familias que pueden estar anuentes a participar de un proyecto de vivienda social, evitando la fragmentación y dispersión de los habitantes en diferentes soluciones individuales, las cuales deben ser reubicadas en zonas urbanas lo más cercanas posibles para no afectar sus conexiones laborales y de estudio. La situación mixta de las familias requiere de la participación comunitaria en el proceso del planteamiento de soluciones habitacionales, con lo que la consulta casa por casa se vuelve una estrategia clave, siguiendo la voluntad de las personas en busca de brindar soluciones adaptadas a sus necesidades, posibilidades y expectativas.

La oferta de bonos y subsidios estatales, requiere de la flexibilización de requisitos para los posibles beneficiarios, considerando por ejemplo, que un porcentaje de la población no cumple con el requisito de ser nacional, la respectiva nacionalización o con la condición de refugiado. Un tipo de solución como el bono, puede dar respuesta a algunas de las familias que requieran cambiar su ubicación como en el caso de doña Marta, a quien se le complica enormemente la movilización en la comunidad debido a la condición de su hijo con discapacidad neuromotriz, además del estancamiento socioeconómico que presenta la familia. A pesar de esto, debe considerarse que la posibilidad de reubicarse en una zona urbana se ve dificultada por los altos precios del suelo urbano y la escasez del

mismo, por lo que esta estrategia requiere de mayores esfuerzos políticos para brindar oportunidades de acceso a la ciudad a personas de escasos recursos, incluso siendo beneficiadas por un bono.

Por otro lado, se debe contemplar una solución alternativa para la población flotante de la comunidad, que actualmente vive en cuarterías informales y unidades de alquiler, ya que las alternativas de estadía para estas familias fuera de la comunidad son muy escasas, obligándolas a continuar en el mismo ciclo de la informalidad, que beneficia a su vez a las personas que les brindan estadía de forma irregular, muchas veces en condiciones deplorables. Sería necesario profundizar en las causas y motivaciones de este tipo de población para su permanencia y la durabilidad de la misma.

A partir del análisis del proceso evolutivo de las viviendas, se encuentra que el modo de producción que les ha permitido dar respuesta a su necesidad de vivienda es incremental, donde el tamaño inicial de la vivienda corresponde a una inversión mínima y a partir de este primer monoespacio multifuncional, se procede a la construcción progresiva en nuevos espacios y mejoramiento de los materiales. Además, la función de los espacios es variable según la disponibilidad de los mismos, adaptándose a la necesidades familiares de un momento dado. Esto puede darse debido a tenencia de nuevos hijos o con el recibimiento de huéspedes temporales o bien permanentes, siendo que el número de habitaciones crece y decrece en el tiempo, por lo que el diseño de espacio flexibles representa una facilidad de adaptabilidad para las familias, lo cual puede verse dificultado en el tipo de propuestas de vivienda social que se han venido desarrollando en los últimos años que apuestan por el desarrollo de condominios verticales que restringen las posibilidades de expansión de las unidades. Sumado a esto, las viviendas muestran una apropiación particular para cada familia, en donde se focalizan las posibilidades de inversión en la fachada de

las viviendas, utilizando colores vibrantes y decorando los espacios con el uso de vegetación y objetos ornamentales, por lo que la posibilidad de modificación y personalización de los espacios es un componente a valorar para fomentar la dignificación, individualidad e identidad de cada familia beneficiaria.

Debido a esto, las soluciones de vivienda para asentamientos informales deben tener una proyección a largo plazo, contemplando el crecimiento económico de las familias, la adquisición de vehículos con la necesidad de garajes por ejemplo y la posibilidad de cambiar de propietarios, ya que es usual que las viviendas sean heredadas a sus hijos. Incluso, se identifica que las viviendas en Vida Nueva en ocasiones pasan de ser unifamiliares a ser un conjunto habitacional multifamiliar, ya sea por el alquiler de unidades o debido a que los hijos forman su propia familia.

Además de esto, el modo de producción por medio de la autoconstrucción es un recurso que puede ser rescatado mediante programas de autoconstrucción que reduzcan la inversión en mano de obra, de la mano de programas de capacitación técnica para las familias como lo generados anteriormente por FUPROVI y anteriormente por el INVU. Programas como estos pueden acercarse a los asentamientos informales como estrategia de mejoramiento de las condiciones habitacionales, fomentando la mitigación de riesgos por derrumbe de las estructuras por falta de conocimiento y asistencia técnica de las familias autoconductoras.

A pesar de los resultados obtenidos en esta investigación, se recuerda que existen numerosas limitantes para la factibilidad de algunas de las estrategias de intervención recomendadas, principalmente el mejoramiento en sitio. Por ejemplo, para realizar una inversión en el mejoramiento de la infraestructura urbana se requeriría de la formalización de la comunidad en primera instancia, por otro lado, para lograr acelerar el mejoramiento de las viviendas se requiere

del desarrollo de un modelo de financiamiento adaptado para la compra de materiales a tasa cero para familias de escasos recursos o sin acceso al crédito, para lograr abaratar los costos en construcción y mano de obra de una forma segura, vitales para estas familias, se requiere del desarrollo de programas de capacitación técnica y acompañamiento en procesos de autoconstrucción, así como la flexibilización normativa en el dimensionamiento de algunas áreas, por lo tanto, la factibilidad de algunas estrategias dependen incluso de la modificación del marco legal del país y del desarrollo de nuevos sistemas de ayuda.

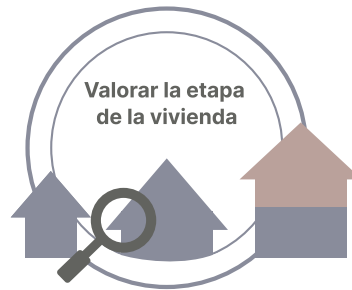
Es por este motivo, que se refuerza la necesidad de una mayor voluntad política para mejorar las condiciones de habitabilidad de las personas en asentamientos informales, ya que las alternativas de ayuda social son repetidamente incompatibles con las características de la población, como el caso de la nacionalidad como requisito para acceder a bonos y subsidios estatales, o bien con la posibilidad de pago de las familias que dificulta el acceso a créditos hipotecarios, e inclusive, como se demuestra en esta investigación, con las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias para invertir y modificar su vivienda. A fin de cuentas, la falta de planificación y de opciones de vivienda asequible son dos de los mayores retos que enfrentan los gobiernos, las ciudades y las familias en última instancia, pero son además, los responsables de la ciudad informal, donde cientos de familias han tomado en sus propias manos, el desarrollo de las soluciones de vivienda. En la "Figura 129" se sintetizan las pautas de diseño para el planteamiento de soluciones de vivienda en asentamientos informales:

Figura 129

Síntesis de las Pautas de Diseño



- 1** Diversificar la oferta de vivienda asequible, utilizando estrategias mixtas para dar solución a las familias.



- 2** Considerar la etapa de desarrollo en la que se encuentran las familias para el establecimiento de posibles estrategias de soluciones habitacionales.



- 3** Garantizar la participación comunitaria en decisiones, valorando sus necesidades, posibilidades y expectativas sobre la vivienda.



- 4** Realizar estudios de riesgo para identificar la necesidad de relocalización, así como la posibilidad de reubicación en sitio.



- 5** De no ser posible debido a factores como propietarios, proyectos públicos o factores de riesgo, se debe considerar la reubicación comunitaria en un proyecto de vivienda de interés social para evitar la fragmentación y dispersión de la población. En última instancia, las soluciones individuales de vivienda pueden ser una solución viable para las familias que así lo soliciten.

La línea de razonamiento en la elección de las estrategias a implementar debe de empezar por el mejoramiento en sitio de las viviendas para así mantener lazos comunitarios y redes de acceso a servicios, empleo y educación.



- 6** Brindar una seguridad de permanencia de los habitantes permite la consolidación comunitaria y fomenta la inversión en infraestructura.



- 7** Valorar la posibilidad de mejoramiento de las viviendas en AI, invirtiendo en intervenciones topográficas y estructurales para prevenir desastres como deslizamientos y derrumbes de estructuras.



- 8** Tomar provecho del modo de producción en asentamientos informales para generar proyectos de autoconstrucción que disminuyan el costo de inversión para las familias.



La capacitación técnica es preventiva

9 Desarrollar programas de capacitación técnica para las familias que permitan el desarrollo seguro de estructuras.



La reubicación es estratégica

10 Se debe evitar la interrupción de las conexiones laborales y de estudio de la población en caso de reubicación, así como el acceso a servicios públicos y medios de transporte.



La vivienda es progresiva

11 Las soluciones de vivienda para población en asentamientos informales debe ser progresiva, permitiendo su expansión según las necesidades espaciales y la capacidad de inversión de las familias.



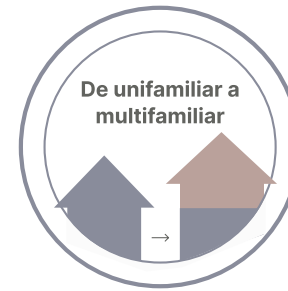
Diseño de espacios flexibles

12 Los espacios diseñados deben ser flexibles, permitiendo el cambio de función de los espacios y la posibilidad de aumentar el número de habitaciones temporalmente según la dinámica familiar.



Personalización, dignidad e identidad

13 Valorar la importancia de la apropiación y personalización de los espacios, como medio de expresión de la identidad de las familias.



De unifamiliar a multifamiliar

14 Contemplar la posibilidad de independizar las unidades habitacionales pasando de unidades familiares a conjuntos multifamiliares.



Soluciones alternativas a cuarterías

15 Se requieren soluciones alternativas para la población flotante que vive en asentamientos informales, muchas veces en cuarterías informales con condiciones de habitabilidad pésimas y un alto grado de hacinamiento.

Nota. Elaboración propia, 2025

5.2.5 ESTRATEGIAS ALTERNATIVAS DE INTERVENCIÓN EN ASENTAMIENTOS INFORMALES

En la “Tabla 27” se muestran algunas de las posibles estrategias de acción alternativas para el mejoramientos de las condiciones habitacionales en asentamientos informales, analizando los requerimientos que deben acompañar la estrategia, así como una valoración de posibles ventajas y desventajas de su implementación:

Tabla 27

Posibles estrategias de acción para brindar soluciones de vivienda en Vida Nueva.

Estrategia	Requerimientos	Ventajas	Desventajas
Desalojo	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminar todas las viviendas actuales para evitar el reasentamiento - Plan para el reasentamiento de las familias desalojadas 	<ul style="list-style-type: none"> - Liberación del terreno ocupado del IMAS 	<ul style="list-style-type: none"> - Condición irregular de las familias - Limitación de acceso a ayudas estatales - Fragmentación comunitaria
Reubicación en sitio	<ul style="list-style-type: none"> - Identificar viviendas en riesgo geográfico o ambiental - Identificar zonas para una reubicación segura dentro de la comunidad 	<ul style="list-style-type: none"> - Inversión de recursos focalizada - Prevención de desastres - Se mantiene la cohesión comunitaria 	<ul style="list-style-type: none"> - No contempla mejoramiento de las estructuras de las viviendas - Deja por fuera el problema de acceso a servicios - No contempla mejoramiento de accesos o infraestructura
Redesarrollo	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminar las viviendas actuales para el desarrollo de un nuevo proyecto habitacional en sitio - Regularización del terreno para el asentamiento - Dotación de infraestructuras básicas, servicios urbanos, espacios públicos y áreas verdes 	<ul style="list-style-type: none"> - Se mantienen las conexiones vecinales, de sitios de educación y laborales de los habitantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Alto costo por la dificultad del terreno donde se ubica Vida Nueva - Inversión en formalización de la infraestructura comunitaria básica
Relocalización	<ul style="list-style-type: none"> - Eliminar todas las viviendas actuales para evitar el reasentamiento - Desarrollo de proyecto de interés social 	<ul style="list-style-type: none"> - Búsqueda de un terreno más apto para la construcción - Regularización de la vivienda y tenencia de los habitantes 	<ul style="list-style-type: none"> - Alto costo de un terreno amplio ubicado cerca de la actual localización, o en otras zonas urbanas. - Inversión en infraestructura comunitaria nueva

Mejoramiento en sitio	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluación de las estructuras existentes - Mejoramiento de las viviendas actuales - Capacitación y acompañamiento técnico - Regularización de los terrenos - Flexibilización normativa - Programas de ayuda social - Formalización de los servicios básicos e infraestructura comunitaria 	<ul style="list-style-type: none"> - Menor inversión de recursos en vivienda - Se mantiene la cohesión comunitaria - Se mantienen las conexiones vecinales, de sitios de educación y laborales de los habitantes - Posibilidad de acción conjunta de inversión estatal, privada y de ONGs 	<ul style="list-style-type: none"> - Inversión en formalización de la infraestructura comunitaria - Condición irregular migratoria de algunas familias - Inversión en intervenciones topográficas para la prevención de deslizamientos e inundaciones - Limitantes normativas
Bonos y subsidios	<ul style="list-style-type: none"> - Flexibilización de requisitos - Apoyo en regularización del estado migratorio de algunas familias - Aumento en inversión pública para el Programa de Extrema Necesidad - Apoyo de sector privado para el desarrollo de proyectos - Ubicación adecuada de los proyectos 	<ul style="list-style-type: none"> - Oportunidad de construir su propia vivienda - Posibilidad de alquiler formal - Regularización de tenencia 	<ul style="list-style-type: none"> - Atención individual de las familias de la comunidad - Separación de las familias y vecinos - Falta de espacio urbano - Altos precios de alquiler en zonas urbanas - Altos precios y escasez de terrenos en zonas urbanas - No contempla mejora en oportunidades laborales y educación
Vivienda social	<ul style="list-style-type: none"> - Desarrollo de más proyectos de vivienda asequible bien localizada - Estimular la inversión privada en vivienda social - Contemplar la dotación de infraestructuras básicas, servicios urbanos, espacios públicos y áreas verdes 	<ul style="list-style-type: none"> - Acceso a una vivienda asequible - Acceso a servicios de calidad - Posibilidad de estrategias como co-living - Posibilidad de disminución en inversión por autoconstrucción - Posibilidad de plantear vivienda progresiva 	<ul style="list-style-type: none"> - Cambio de modo de vida por ejemplo en soluciones verticales - Restricción en posibilidad de crecimiento de la vivienda - Restricción de uso de la vivienda (comercial) - Pagos adicionales para los habitantes - No contempla mejora en oportunidades laborales y educación

Nota: Elaboración propia, 2025.

A partir del análisis de las posibles estrategias de intervención de las viviendas, con base en la prioridad de inversión en asentamientos informales para la producción social de sus viviendas según las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias, así como las pautas de diseño establecidas, se determinan las siguientes recomendaciones a contemplar para la mejoramiento de las condiciones habitacionales en la comunidad de Vida Nueva según la posibilidad de implementar diversas alternativas:

Vivienda social y relocalización:

1. La progresividad de las viviendas entre 5 a 25 años, permitiendo el crecimiento paulatino de las viviendas según las posibilidades de las familias, así como el agregado de habitaciones adicionales para adaptarse al ciclo familiar.
2. El beneficio de subsidios para acelerar el progreso de las viviendas de las familias y su posibilidad de inversión, de la mano de la flexibilización de requisitos y el soporte en la regulación del estado de las familias que así lo ameriten.
3. Una estructura inicial que permita la sustitución de materiales semipermanentes a permanentes, brindando facilidades de financiamiento para la compra de materiales para las familias.
4. La flexibilidad de los espacios para poder dar cabida a diferentes funciones en el tiempo, sean de servicio o de habitación, permitiendo a su vez la subdivisión de los espacios. Permitiendo el desarrollo incluso de espacios productivos para el desarrollo económico de las familias que así lo deseen y requieran.
5. La dotación de todos los servicios básicos, incluyendo luz, agua, internet, manejo de residuos sólidos y recolección de basura.
6. Una adaptación de cuotas para las familias que no tengan la capacidad de pago suficiente.
7. La ampliación opcional de un garaje, contemplando la posible adquisición de las familias en el mediano o largo plazo.
8. La limitación de la posibilidad de expansión de las viviendas, manteniendo el espacio requerido para una iluminación y ventilación apropiadas.

9. La posibilidad de crecimiento vertical de las estructuras, promoviendo la asistencia y/o capacitación técnica de los ocupantes.
10. Una ubicación estratégica en zonas centrales con acceso a servicios públicos, medios de transporte públicos y oportunidades laborales y de estudio para las familias en cortas distancias.

Mejoramiento y reubicación en sitio:

1. La intervención de la topografía para la prevención de deslizamientos en áreas donde hayan caminos o viviendas.
2. Evaluar la necesidad de reubicación de familias en zonas de riesgo geográfico o ambiental.
3. La posibilidad de la llegada de vehículos de emergencia a las zonas principales de la comunidad, protegiendo siempre la vida humana. Esto puede requerir de reubicaciones estratégicas dentro de la comunidad.
4. Oportunidades de créditos para la compra de materiales a tasa cero para las familias, que permitan la sustitución de materiales semipermanentes a permanentes.
5. Asistencia técnica y capacitaciones para la construcción de estructuras sólidas y seguras.
6. Apoyo en la regularización de servicios básicos incluyendo luz, agua, internet, manejo de residuos sólidos y recolección de basura para todos los vecinos.
7. Llevar un registro actualizado constantemente de los residentes existentes y nuevos en la comunidad.
8. Soluciones alternativas para la permanencia temporal de personas en la comunidad, ya que de lo contrario se pueden desarrollar cuarterías.
9. Inversiones para el mejoramiento de la infraestructura comunitaria como calles, caminos peatonales y el espacio público.

10. Facilidades de movilidad para la población con discapacidad para la entrada y salida de la comunidad caracterizada por pendientes pronunciadas.

Re-desarrollo en sitio:

1. Condiciones del terreno actual como la topografía, el clima, los riesgos naturales y efectos en la habitabilidad de las familias (deslizamientos, inundaciones, sismos), para establecer así las posibilidades de desarrollo y costos.
2. Grado de apego y cohesión comunitaria que ameriten el redesarrollo en sitio.
3. Inversión en servicios básicos como luz, agua, internet, manejo de residuos sólidos y recolección de basura.
4. Inversión en infraestructura comunitaria como calles, caminos peatonales y el espacio público.
5. Posibilidad de conservar zonas de la comunidad, en donde se invierta en mejoramiento, mientras otras son re-desarrolladas.
6. Llevar un registro actualizado constantemente de los residentes existentes y nuevos en la comunidad.
7. Posibilidad de crecimiento progresivo de las nuevas unidades habitacionales según las posibilidades de las familias.
8. Flexibilidad en los espacios para acomodar diferentes funciones según las necesidades de los habitantes.
9. Facilidades de movilidad para la población con discapacidad para la entrada y salida de la comunidad caracterizada por pendientes pronunciadas.

Bonos y subsidios estatales:

1. Flexibilización de los requisitos para optar por bonos y subsidios.
2. Soluciones dignas para la totalidad de la población en el asentamiento informal.
3. La posibilidad de elección de las familias para cambiar de domicilio con opciones que se adapten a sus necesidades actuales y futuras.

4. Medidas para evitar el reasentamiento de la comunidad por nuevas familias.
5. Una ubicación satisfactoria en zonas cercanas o urbanas de conveniencia, ya que es un requisito vital para el desarrollo de las familias.
6. Opciones de pago para la obtención de servicios básicos.
7. Acompañamiento técnico para el desarrollo de planos constructivos y tramitología.
8. Programas de autoconstrucción, que promuevan la disminución en el costo de la vivienda para familias de muy bajos ingresos.
9. Nuevas alternativas como acceso a bonos comunitarios para el redesarrollo de conjuntos de familias que residen en asentamientos informales.

Respecto a la posibilidad de desalojo, esta estrategia no debe ser ejecutada de forma aislada, es necesario acercarse a una visión más integral enfocada en el mejoramiento de las condiciones habitacionales de la población en asentamientos informales, en busca de reasentamientos o relocalizaciones planificadas. Idealmente, estos proyectos deben dar cabida a la totalidad de las familias de estancia permanente de la comunidad, mientras que se debe abarcar la solución para familias de estancia temporal también, buscando la formalización de su situación, ya que de lo contrario buscarán otra vía informal para mantener su estancia. Además, se debe procurar evitar la reocupación del asentamiento, ya que nuevas familias pueden tomar las estructuras, dando continuidad al problema. El desalojo, por lo tanto, no se considera una estrategia de intervención en sí misma, al no resolver el problema de habitabilidad de las familias que allí residen, terminando por replicar el problema en la misma ubicación o en otra comunidad.



5.3 CONCLUSIONES

SOBRE LA MORFOLOGÍA Y EL PROCESO EVOLUTIVO

A partir del estudio de la Morfología y Proceso Evolutivo de las viviendas, es posible valorar los potenciales y áreas de mejora para las viviendas en la comunidad de Vida Nueva, como sustento para la propuesta de posibles estrategias de proyectos arquitectónicos de interés social que busquen mejorar las condiciones habitacionales de la comunidad. Para realizar el estudio se aplicó la siguiente metodología: 1) aplicación de la ficha A) Morfología, lo cual requiere de realizar una visita a sitio para el levantamiento de las características de las viviendas y la corroboración de las imágenes satelitales al ser comunidades no registradas; 2) análisis de criterios cuantitativa y cualitativamente, mediante la elaboración de mapas temáticos y la diagramación de las tipologías predominantes, 3) selección de los casos de estudio en busca de cubrir criterios clave para el estudio del proceso evolutivo de las viviendas: etapa de la vivienda, tipo de expansión, composición del hogar y tipo de usuario; 4) aplicación de la ficha B) Proceso Evolutivo, mediante la aplicación de entrevistas semiestructuradas a las familias de los casos de estudio seleccionados; 5) descripción y diagramación del proceso evolutivo de las viviendas, realizando una reconstrucción histórica de la producción social de la vivienda en asentamientos informales; y finalmente 6) análisis de las posibles estrategias de intervención para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad en la comunidad, con base en las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias sobre su vivienda.

Así, por ejemplo, se reconoce a partir del análisis de la Morfología, la existencia de terrenos no aptos por su situación de riesgo principalmente debido a la pendiente pronunciada y la cercanía a la quebrada, así como una mayoría de terrenos que se han fraccionado en lotes demasiado reducidos para la cabida de un sistema de tanque séptico adecuado según la normativa vigente, por otro lado, las viviendas en su mayoría no han alcanzado la etapa de terminación, se mantienen en un solo piso y utilizan materiales semipermanentes, lo cual podría significar un grado de apego y permanencia en la comunidad relativamente bajo en algunos casos. Cabe resaltar que la realidad de cada familia es particular, así como existe una población flotante en la comunidad que se mantiene en desarrollo, se encuentra de igual forma una población permanente y consolidada, cuyas necesidades, posibilidades y expectativas sobre su vivienda pueden diferir significativamente, buscando la permanencia.

Tal como se denota en el desarrollo de los estudios de caso, cada hogar es un mundo, el tiempo no es siempre proporcional a la etapa de desarrollo de la vivienda y la expectativa de las familias puede variar significativamente según su situación particular, así como las oportunidades de mejora a las que hayan tenido acceso. En esta investigación se realizó una selección de cuatro casos de estudio representativos según el análisis tipológico de la morfología de las viviendas, terrenos y hogares presentes en la comunidad. Estos casos son una ventana a la experiencia de las familias que viven en asentamientos informales, sin embargo, se debe recordar que hay tantas historias como familias ha habido en Vida Nueva, por lo que cualquier propuesta que busque mejorar las condiciones de las viviendas y la vida de las familias que ahí se asientan, debe ser variada, adaptándose a las múltiples realidades que cohabitan en la comunidad.

En Vida Nueva, algunas familias buscan salir del asentamiento, mientras que otras luchan por regularizarse, algunas familias necesitan acceso a recursos para mejorar su vivienda, pero otras se encuentran en riesgo geográfico y/o ambiental inminente, otras tantas solo permanecen de manera temporal, mientras que algunas familias son muy numerosas, algunas tienen miembros con discapacidades físicas o intelectuales que dificultan la llegada a su vivienda y otras reciben familiares constantemente, otras están compuestas por varios núcleos y otras logran ingresar mediante el alquiler informal, entre otras. Las realidades son múltiples, razón por la cual los asentamientos informales llegan a ser sistemas adaptativos complejos, tal como describe Mariela Ramírez en su trabajo (2021). A la luz de estas afirmaciones, las respuestas arquitectónicas de vivienda social tienen un vasto campo de aprendizaje en la adaptabilidad, variabilidad y flexibilidad de las viviendas en asentamientos informales, que han dado respuesta provisional a cientos de familias que intentaron sostener un alquiler sin tener éxito, o dicho de otra manera, familias que buscaron respuesta por la vía formal, pero las alternativas que encontraron les han resultado insostenibles.

SOBRE LA APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO

El instrumento desarrollado es relevante en tanto se distingue una necesidad de visibilización, valorización y reconceptualización de la problemática de la vivienda en asentamientos informales. Para acercarse a ella, se voltea la mirada hacia las experiencias de los hacedores de la ciudad informal, quienes pueden sugerir nuevas formas de innovar en el diseño y la planificación de proyectos de vivienda social, logrando una mejor adaptabilidad de las estrategias planteadas para el mejoramiento de las condiciones habitacionales existentes.

Las fichas desarrolladas para este fin, poseen limitantes en su aplicación que deben ser clarificadas. En primer lugar, se encuentra que la ficha A) y B) no pueden ser aplicadas de forma simultánea, ya que se requiere de un periodo de procesamiento y análisis de datos para la selección de los casos de estudio, siendo que se requirió de 3 visitas a la comunidad para completar el trabajo. Este costo debe ser contemplado en la eficiencia del estudio en comunidades alejadas, por ejemplo aquellas que se encuentran fuera de la GAM. De igual forma, se reconoce una limitación en la capacidad operativa para abarcar un mayor número de casos de estudio, a pesar de que el análisis tipológico logró abarcar las 103 viviendas identificadas de la comunidad, tomando en cuenta que no todas las zonas de la comunidad resultaron accesibles y/o visibles. Se debe considerar también en la representatividad de los casos de estudio, que el acceso a la información no es siempre posible con todas las familias, lo que repercute en la selección de los mismos. Además, la eficacia de la aplicación del instrumento requiere de una base de datos previa, confiable y actualizada sobre la población y las viviendas que podría ser facilitada por instituciones como el IMAS o el INEC.

El impacto del presente instrumento, aumenta con su implementación en distintas provincias, contribuyendo con la comprensión, documentación y categorización de la morfología y proceso evolutivo de las viviendas en asentamientos informales a nivel nacional. La profundización en el análisis socio-espacial de los AI, es un aporte invaluable para el ámbito académico, acercando la lupa a la problemática en busca de la diversificación de las soluciones de vivienda social mejor adaptadas a estas comunidades. Claro que se debe contemplar la adaptación del instrumento al aplicarse en nuevos contextos, quedando su replicabilidad sujeta al interés institucional y académico en el objeto de estudio. Además de esto, debido al alto grado de dinamismo en estas comunidades, la actualización periódica de la información recolectada es primordial.

Finalmente, entre las lecciones aprendidas se encuentra que la aplicación del instrumento es crucial para el diseño final del mismo, adaptándose a la practicidad de su uso. Por otro lado, resulta llamativo cómo las necesidades y posibilidades de las familias parecen constantes, mientras que las expectativas varían diametralmente según la realidad individual de cada caso, siendo que usualmente se unifican las soluciones de vivienda social, por ejemplo en los Condominios Verticales y Horizontales. Se debe reconocer que existe una variedad de estrategias alternativas que se adaptan a las expectativas, necesidades y posibilidades de las familias, en las cuales Costa Rica aún puede incursionar para atender a los asentamientos informales.

A photograph of a hillside settlement. In the foreground, there is a metal ramp with railings leading up a slope. A person is standing on the ramp. The hillside is covered with dense vegetation, including large-leafed plants. In the background, there are several buildings, some with corrugated metal roofs, built on the slope. The sky is bright and overcast.

5.4 RECOMENDACIONES

5.4.1 APLICACIÓN DEL INSTRUMENTO EN OTRAS COMUNIDADES

1. El instrumento desarrollado tiene como intención su implementación en diferentes comunidades, de manera que se pueda analizar el modo de producción de la vivienda en asentamientos informales como base previa fundamental para la propuesta de estrategias arquitectónicas de interés social.
2. El instrumento no está diseñado para fines cuantitativos, ya que el estudio realizado es de carácter cualitativo esencialmente, los resultados buscan una caracterización general de las viviendas basada en aproximaciones de medidas y observación en sitio. De la misma manera, el análisis del proceso evolutivo se basa en la información obtenida en entrevistas semiestructuradas, dando voz a las familias sobre sus necesidades, posibilidades y expectativas sobre la vivienda.
3. La implementación del instrumento requiere de la visita a sitio, por lo que es importante mediar con instituciones de índole social, gobierno local y/o ONGs para la obtención de un contacto comunitario con quien realizar las visitas, de no contar con ninguno. Las comunidades suelen estar organizadas en comités comunitarios, usualmente el presidente es el referente comunitario, hoy en día, con un mensaje de texto se puede iniciar el contacto.
4. La aplicación de las fichas no debe realizarse de forma simultánea, ya que para la aplicación de la segunda ficha, se requiere la selección de los casos de estudio. Se debe considerar por lo tanto una distancia entre visitas a la comunidad de entre 2 semanas y 1 mes según la capacidad de procesamiento de los datos.
5. Para la selección de los casos de estudio, se recomienda realizar una consulta directa con los referentes comunitarios, en busca de familias abiertas a la comunicación, que hayan tenido suficientes años de trayectoria en la construcción de su vivienda y que sirvan como referencia para las tipologías predominantes.
6. La información obtenida mediante la aplicación de la ficha, sobrepasa el llenado de la misma, es importante desarrollar un informe de resultados que documente la información obtenida mediante la observación directa, la comunicación personal con los vecinos y las entrevistas de las familias de los casos de estudio.
7. El llenado de la ficha en sí misma, puede ser un trabajo posterior, ya que la documentación en sitio mediante fotografías, grabaciones y videos, son los medios de recolección de datos primordiales que permiten el llenado de la ficha de forma posterior, aprovechando al máximo la visita de campo para interactuar con las familias y recorrer la comunidad.
8. La comunicación personal con vecinos durante el recorrido, es la mejor manera de comprobar las dinámicas de las familias en la comunidad, y captar así criterios adicionales como la existencia de cuarterías, alquiler informal, flujo de migrantes, etc. Esto será particular para cada asentamiento informal.
9. No se debe olvidar tomar nota de dimensiones de referencia durante las visitas, como ancho de calles y frentes de las viviendas, que permitan escalar los dibujos, así como las medidas principales de los espacios de las viviendas de las familias entrevistadas en los casos de estudio, logrando aproximaciones confiables para el análisis de los datos. Consultar “Figura 41” como guía de aplicación del instrumento.
10. De manera adicional, se recomienda la aplicación de una encuesta comunitaria dedicada a las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias, con el fin de identificar los porcentajes de adaptabilidad a diferentes estrategias de intervención.



5.5 LIMITACIONES

5.5.1 LIMITACIONES DE LA INVESTIGACIÓN

1. Para realizar una investigación con datos más certeros, se requiere de un mejor registro de los asentamientos informales, así como de una actualización constante. La comunidad de Vida Nueva no se encuentra registrada en el censo del INEC (2011), siendo que los datos de acceso libre disponibles son la cantidad de viviendas y de familias registradas por el MIVAH (2022), a pesar de que la institución mantiene una base de datos actualizada de acceso interno (MIVAH, 2024a). Además, el IMAS mantiene datos sobre la comunidad (“Caracterización Vida Nueva”, 2024), este registro posee incongruencias respecto a lo reportado por el MIVAH, al no contemplar la totalidad de la población, con muestras variables en el documento y cifras no comparables, además de que no reporta las fechas de la toma de datos, por lo que la información termina por ser indeterminante.
2. La recolección de datos requiere de la visita a sitio, las cuales deben gozar del acompañamiento comunitario durante todo el recorrido, razón por la cuál se busca el máximo aprovechamiento del tiempo y la mínima cantidad de visitas para obtener la información necesaria para el desarrollo del estudio. Por este motivo, se utiliza la documentación en otros medios para la revisión posterior, mediante vídeos, fotografías y anotaciones en el recorrido y la grabación de voz de las entrevistas.
3. Por motivos de tiempo y capacidad operativa, la investigación se centra en el estudio de una única comunidad y de cuatro casos de estudio, sin embargo, la implementación del instrumento en un mayor número de comunidades y familias permitiría el análisis de la producción social de la vivienda en asentamientos informales de manera más integral, mediante la comparación de estudios de caso.
4. Las entrevistas realizadas para el estudio del Proceso Evolutivo, quedan sujetas a la apertura de las familias de compartir información sobre su vida personal, su vivienda y su familia. Además, la reconstrucción histórica del proceso evolutivo de la vivienda, se basa en aproximaciones en dimensiones, materiales y usos descritos por la familia durante la entrevista, por lo que la graficación de los mismos no buscan ser una copia exacta de las viviendas que ya no existen, aunque en muchos casos estas se mantienen como parte de la vivienda, sino solo una representación del crecimiento progresivo de la vivienda.
5. La caracterización de las viviendas se centra en aspectos exteriores, ya que el ingreso a las viviendas durante el recorrido no es posible, sin embargo, las instituciones que realizan censos poblacionales suelen captar datos sobre la estructura, cantidad de habitaciones, materialidad y estado de las viviendas, datos que podrían nutrir el instrumento.
6. El acceso a algunas zonas de la comunidad se vieron limitadas por factores como puentes en mal estado, la presencia de perros guardianes en los senderos, caminos secundarios privados que dan acceso a otras unidades habitacionales y zonas cercadas privadas en donde se ubican varias viviendas.
7. Se debe recalcar que los datos de la comunidad tienen validez para la fecha en la que fueron tomados, esto debido a la cualidad espontánea y cambiante de las viviendas en asentamientos informales, donde en un solo día puede ocurrir el reemplazo de material, la construcción de un nuevo anexo, u otras modificaciones.
8. Se debe considerar a su vez, que las dimensiones tomadas en esta investigación para la caracterización de las viviendas, corresponden a una aproximación derivada de la medición a escala de imágenes satelitales de la comunidad, sumado a que la delimitación de los terrenos es en realidad indefinida, ya que los lotes no se encuentran catastrados.



5.6 FUTURAS LÍNEAS

5.6.1 FUTURAS LÍNEAS DE INVESTIGACIÓN

1. Profundizar en el tema de acceso al suelo, aspecto fundamental en el origen y replicabilidad de los asentamientos informales, indagando en los tipos de submercados de suelo existentes en la informalidad urbana como la compra y venta, los alquileres, las cesiones, entre otros.
2. Acoplar el análisis de la morfología y el proceso evolutivo a temas fundamentales como el acceso a servicios básicos que suele ser considerado por la mayoría de las instituciones en su evaluación de priorización para brindar atención a las comunidades, de manera que se contribuya con un análisis integral de las necesidades de la vivienda en AI.
3. Ampliar sobre el tema de la productividad de las viviendas en asentamientos informales, que no se vió fuertemente desarrollado en la comunidad de Vida Nueva, pero que se encuentra presente en otras comunidades del país, y que se ha encontrado como modificación en las soluciones de vivienda de interés social de las familias beneficiarias.
4. Realizar una compilación de casos de estudio de éxito o fracaso según los diferentes tipos de intervención identificados en esta investigación, para obtener lecciones aprendidas que guíen la ruta de acción en Costa Rica, así como de otros países.
5. Desarrollo de un registro histórico de los tipos de vivienda social y estrategia de intervención que se han llevado a cabo en Costa Rica para la atención de la problemática de vivienda en asentamientos informales, así como la valoración del grado de satisfacción de las familias con las nuevas soluciones y el registro de modificaciones realizadas por ellos mismos.
6. Desarrollar instrumentos con un enfoque multidisciplinar para el estudio de la producción social de vivienda en asentamientos informales, analizando con mayor profundidad aspectos sociales, poblacionales, culturales, económicos, políticos, entre otros de interés para la comprensión y visibilización del fenómeno de la informalidad en Costa Rica.
7. Adaptación e implementación del instrumento para el caso de asentamientos informales rurales, fronterizos y costeros, abarcando así distintos contextos, causalidades y modos de producción de la vivienda informal en el país.
8. Realizar un análisis de riesgos geológicos y ambientales riguroso, así como una inspección de las estructuras de las viviendas autoconstruidas en asentamientos informales, para la elaboración de pautas de intervención para el mejoramiento de las viviendas.
9. Realizar un análisis de las relaciones familiares, vecinales y flotantes coexistentes en asentamientos informales, para determinar su influencia en el modo de vida, así como en las necesidades, posibilidades y expectativas de las familias sobre las soluciones de vivienda.
10. Diseñar un plan nacional para la atención de asentamientos informales, tomando en consideración regiones urbanas y rurales, con base en las características de las comunidades, sus viviendas y sus habitantes.
11. Desarrollar un mapa nacional en donde se señalen las zonas y terrenos con factibilidad para el desarrollo de proyectos de vivienda social.

5.7 ÍNDICE DE FIGURAS

CAPÍTULO 1

Figura 1

Fotografía de Vida Nueva mirando al otro lado de la quebrada

Página 00

Figura 2

Ubicación de la comunidad de Vida Nueva

Página 04

Figura 3

Fotografía de la comunidad de Vida Nueva antes y después

Página 06

Figura 4

Línea del tiempo sobre los Asentamientos Informales en Costa Rica

Página 14

Figura 5

Síntesis sobre el desarrollo de asentamientos informales

Página 22

Figura 6

Síntesis sobre la vivienda en asentamientos informales

Página 27

Figura 7

Modelos tipológicos de viviendas en proceso

Página 29

Figura 8

Los cuatro niveles del SFNV

Página 31

Figura 9

Fotografía del proyecto Quinta Monroy antes y después

Página 37

Figura 10

Colección de fotografías PREVI

Página 38

Figura 11

Colección de fotografías Proyecto Nazareth

Página 39

Figura 12

Fotografías del Proyecto Torres de la Montaña

Página 40

Figura 13

Fotografías del Proyecto Valle Azul

Página 41

Figura 14

Síntesis sobre las soluciones de vivienda para asentamientos informales

Página 42

Figura 15

Esquema Metodológico

Página 48

CAPÍTULO 2

Figura 16

Modo de ocupación

Página 58

Figura 17

Tamaño del lote

Página 58

Figura 18

Cobertura del lote

Página 59

Figura 19

Condiciones del terreno

Página 59

Figura 20

Relación vivienda-calle

Página 60

Figura 21 Relación vivienda-vivienda	Página 60
Figura 22 Cantidad de pisos	Página 61
Figura 23 Tipo de expansión	Página 61
Figura 24 Tamaño de la vivienda	Página 61
Figura 25 Material predominante	Página 62
Figura 26 Etapa de desarrollo	Página 62
Figura 27 Tipo de usuario	Página 63
Figura 28 Composición familiar	Página 63
Figura 29 Lugar de procedencia	Página 65
Figura 30 Obtención de los materiales	Página 65
Figura 31 Modo de producción	Página 66
Figura 32 Tiempo de construcción	Página 66
Figura 33 Acceso a asistencia técnica	Página 67
Figura 34 Acceso a financiamiento	Página 67
Figura 35 Componentes estructurales	Página 68

Figura 36 Configuración espacial	Página 68
Figura 37 Ornamentación	Página 69
Figura 38 Crecimiento familiar	Página 70
Figura 39 Crecimiento de ingresos	Página 70
Figura 40 Percepción de la vivienda	Página 71
Figura 41 Guía para la aplicación del instrumento	Página 74
Figura 42 Ficha A) Morfología - Caracterización general de las viviendas	Página 75
Figura 43 Ficha B) Proceso Evolutivo - Casos de estudio	Página 79
Figura 44 Ficha 2B) Proceso Evolutivo en formato de entrevista	Página 84
CAPÍTULO 3	
Figura 45 Ubicación de la comunidad de Vida Nueva - Escala Media	Página 87
Figura 46 Diagramas de contextualización	Página 89
Figura 47 Momentos históricos para el asentamiento Vida Nueva	Página 90

Figura 48 Fotografía de viviendas en Vida Nueva envueltas en la zona boscosa	Página 92	Figura 62 Topografía pronunciada de Vida Nueva	Página 110
Figura 49 Etapas de desarrollo urbano del asentamiento Vida Nueva	Página 93	Figura 63 Mapa de la Relación Vivienda-Calle	Página 114
Figura 50 Mapa de Recorrido, Numeración de Viviendas y Accesibilidad	Página 97	Figura 64 Mapa de la Relación Vivienda-Vivienda	Página 116
Figura 51 Zona A	Página 98	Figura 65 Mapa de la Cantidad de Pisos	Página 118
Figura 52 Zona B	Página 98	Figura 66 Mapa del Tipo de Expansión	Página 120
Figura 53 Zona C	Página 98	Figura 67 Mapa del Tamaño de la Vivienda	Página 122
Figura 54 Zona D	Página 98	Figura 68 Mapa de la Materialidad Predominante	Página 124
Figura 55 Mapa del Modo de Ocupación	Página 102	Figura 69 Mapa de la Etapa de la Vivienda	Página 126
Figura 56 Mapa del Tamaño del Lote	Página 104	Figura 70 Fotografía de vivienda superpuesta sobre el tejado del vecino	Página 128
Figura 57 Mapa de Cobertura del Lote	Página 106	Figura 71 Fotografía de vivienda de dos pisos de altura sobre pilotes	Página 129
Figura 58 Mapa de las Condiciones del Terreno	Página 108	Figura 72 Fotografía de vivienda de tres pisos con materialidad mixta	Página 130
Figura 59 Fotografía de vivienda con retiro delimitado con cerca	Página 109	Figura 73 Gráfico de criterios más representativos sobre los terrenos en Vida Nueva	Página 136
Figura 60 Fotografía mirando la vivienda D5-2 al borde de la quebrada	Página 109	Figura 74 Gráfico de criterios más representativos sobre las viviendas Vida Nueva	Página 138
Figura 61 Fotografía de vivienda D5-5, actualmente un lote desocupado cercado	Página 110	Figura 75 Gráfico de criterios más representativos sobre los hogares en Vida Nueva	Página 139

Figura 76

Tipología del Modo de Ocupación

Página 143

Figura 77

Tipología del Tamaño del Lote

Página 143

Figura 78

Tipología de la Cobertura del Lote

Página 144

Figura 79

Tipología de las Condiciones del Terreno

Página 144

Figura 80

Tipología de Relación Vivienda-Calle

Página 145

Figura 81

Tipología de Relación Vivienda-Vivienda

Página 145

Figura 82

Tipología de Cantidad De Pisos

Página 146

Figura 83

Tipología de Tipo De Expansión

Página 146

Figura 84

Tipología del Tamaño de la Vivienda

Página 147

Figura 85

Tipología del Material Predominante

Página 147

Figura 86

Tipología de la Etapa de Desarrollo

Página 147

Figura 87

Tipología del Tipo de Usuario

Página 148

Figura 88

Tipología de la Composición Familiar

Página 148

CAPÍTULO 4

Figura 89

Caso de Estudio 1

Página 153

Figura 90

Caso de Estudio 2

Página 153

Figura 91

Caso de Estudio 3

Página 153

Figura 92

Caso de Estudio 4

Página 153

Figura 93

Mapa de Casos de Estudio Seleccionados

Página 154

Figura 94

Tipología morfológica de la vivienda de doña Flor

Página 156

Figura 95

Vista desde el ingreso a la segunda planta de la vivienda de doña Flor

Página 156

Figura 96

Vista de la fachada de la vivienda de doña Flor desde la entrada

Página 160

Figura 97

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 1

Página 161

Figura 98

Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 1

Página 162

Figura 99

Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 1

Página 163

Figura 100

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 1

Página 164

Figura 101

Tipología morfológica de la vivienda de doña Iris

Página 166

Figura 102

Vista lateral donde se encuentra el ingreso a las viviendas de alquiler

Página 166

Figura 103

Vista desde el ingreso a la segunda planta de la vivienda de doña Iris

Página 171

Figura 104

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 2

Página 172

Figura 105

Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 2

Página 174

Figura 106

Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 2

Página 175

Figura 107

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 2

Página 176

Figura 108

Tipología morfológica de la vivienda de doña Marta

Página 178

Figura 109

Vista del puente que se debe cruzar para llegar a la casa de doña Marta

Página 178

Figura 110

Vista de la fachada de la vivienda de doña Marta desde la entrada

Página 182

Figura 111

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 3

Página 183

Figura 112

Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 3

Página 185

Figura 113

Planta Arquitectónica Nivel 2 - Caso de Estudio 3

Página 186

Figura 114

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 3

Página 187

Figura 115

Tipología morfológica de la vivienda de doña Teresa

Página 190

Figura 116

Vista del entorno escarpado de la vivienda de doña Teresa

Página 190

Figura 117

Vista desde el ingreso a la vivienda de doña Teresa

Página 194

Figura 118

Proceso Evolutivo - Caso de Estudio 4

Página 195

Figura 119

Planta Arquitectónica Nivel 1 - Caso de Estudio 4

Página 197

Figura 120

Sección Arquitectónica A-A' - Caso de Estudio 4

Página 198

Figura 121

Comparación del crecimiento en área construida de los casos de estudio (C.E.)

Página 199

Figura 122

Comparación del ciclo familiar de los casos de estudio (C.E.)

Página 200

Figura 123

Caso de estudio 1- Ciclo familiar respecto a área construida

Página 200

Figura 124

Caso de estudio 2- Ciclo familiar respecto a área construida

Página 201

Figura 125

Caso de estudio 3- Ciclo familiar respecto a área construida

Página 202

Figura 126

Caso de estudio 4- Ciclo familiar respecto a área construida

Página 202

Figura 127

Distribución de aposentos para dormir

Página 105

CAPÍTULO 5

Figura 128

Tipología de diseño incremental y construcción en AI

Página 218

Figura 129

Síntesis de las Pautas de Diseño

Página 225

ANEXOS

Figura 130

Puente inicial hacia la zona D construido por la comunidad

Página 269

Figura 131

Fotografía de viviendas de emergencia construidas por TECHO en Vida Nueva

Página 270

5.8 ÍNDICE DE TABLAS

CAPÍTULO 2

Tabla 1

Autores Referentes para el instrumento

Página 51

Tabla 2

Criterios por Autor Referente - Morfología de la Vivienda

Página 53

Tabla 3

Criterios por Autor Referente - Proceso Evolutivo de la Vivienda

Página 54

Tabla 4

Categorías, Subcategorías y Criterios de estudio de la Vivienda

Página 56

CAPÍTULO 3

Tabla 5

Análisis Cuantitativo - Modo de Ocupación

Página 101

Tabla 6

Análisis Cuantitativo - Tamaño del lote

Página 103

Tabla 7

Análisis Cuantitativo - Cobertura del Lote

Página 105

Tabla 8

Análisis Cuantitativo - Condiciones del Terreno

Página 107

Tabla 9

Análisis Cuantitativo - Relación Vivienda-Calle

Página 113

Tabla 10

Análisis Cuantitativo - Relación Vivienda-Vivienda

Página 115

Tabla 11

Análisis Cuantitativo - Cantidad de Pisos

Página 117

Tabla 12

Análisis Cuantitativo - Tipo de Expansión

Página 119

Tabla 13

Análisis Cuantitativo - Tamaño de la Vivienda

Página 121

Tabla 14

Análisis Cuantitativo - Materialidad Predominante

Página 123

Tabla 15

Estado de los materiales

Página 125

Tabla 16

Análisis Cuantitativo - Etapa de la Vivienda

Página 127

Tabla 17

Análisis Cuantitativo - Tipos de Usuario por Hogar

Página 133

Tabla 18

Análisis Cuantitativo - Composición del Hogar

Página 134

Tabla 19

Resultados de A) Morfología

Página 140

Tabla 20

Clasificación tipo-morfológica

Página 142

CAPÍTULO 4

Tabla 21

Resultados de B) Proceso Evolutivo

Página 203

Tabla 22

Oficios que desempeñan de manera ocasional

Página 206

Tabla 23

Oficios que desempeñan de manera permanente

Página 206

Tabla 24

Promedio de ingresos por hogar en Vida Nueva

Página 208

CAPÍTULO 5

Tabla 25

Definición de Necesidades (N), Posibilidades (P) y Expectativas (E)

Página 218

Tabla 26

Prioridad de inversión y construcción según las N,P y E de las familias

Página 219

Tabla 27

Posibles estrategias de acción para brindar soluciones de vivienda

Página 227

ANEXOS

Tabla 28

Indicadores abordados sobre Asentamientos Informales

Página 264

Tabla 29

Criterios de la ficha técnica para la Evaluación de Asentamientos Humanos

Página 266

Tabla 30

Criterios de estudio para la categorización de asentamientos informales

Página 267

Tabla 31

Criterios de estudio urbano para el análisis de asentamientos informales

Página 268

5.9 FUENTES DE INFORMACIÓN

Acevedo, P. Vera, F., Zambrano, P., Poskus, M., Alonso, L., Azcona, G., Babio, G., Bazzucchi, F., Bettencourt, L., Beukes, A., Bhatt, A., Duharte, J. P., Fortuny, G., Fraser, A., Gaarder, M., Iruretagoyena, M., Izquierdo, L., Kallergis, A., Larson, K., "...", Wainer, L. (2021). Informando lo informal: estrategias para generar información en asentamientos precarios. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). <https://publications.iadb.org/es/informando-lo-informal-estrategias-para-generar-informacion-en-asentamientos-precarios>

Acioly, C., Amin, G., Dalal, P., Forero, R., Hui, R., Lalande, C., Karago, L., Kawasaki, W., Lionetti, F., Mayr, M., Mwai, A., Njuguna, S., Loose, S., Petrella, L., Ramakrishna, S., Ramalho, T., Rudd, A., Sietchiping, R., "...", Zhang, X. (2020). La Nueva Agenda Urbana ILUSTRADA. ONU-Hábitat. <https://unhabitat.org/es/the-new-urban-agenda-illustrated>

Adler, V., Vera, F., Wainer, L., Roquero, P., Poskus, M., Valenzuela, L., Letelier, M., Olivares, P., Treimun, J., Gamboa, A., Canales, K., Guajardo, J., Libertun D., Nora R., Davis, D., Donovan, M. y Claramunt, P. (2018). Vivienda ¿Qué viene?: de pensar la unidad a construir la ciudad. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). <https://publications.iadb.org/es/vivienda-que-viene-de-pensar-la-unidad-construir-la-ciudad>

Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID). (2023). Reflexiones para la integración de los asentamientos informales a las ciudades en Centroamérica [Archivo PDF]. <https://intercoonecta.aecid.es/Gestin%20del%20conocimiento/Reflexiones%20para%20la%20integraci%C3%B3n%20de%20los%20asentamientos%20informales%20a%20las%20ciudades%20en%20Centroam%C3%A9rica.pdf>

Arias, M. (2022). Principles, Scope, and Limitations of the Methodological Triangulation. *Investigación y educación en enfermería*. 40(2). <https://pmc.ncbi.nlm.nih.gov/articles/PMC9714985/>

Astudillo, A & García, D. (2021). The particular forms of domestic and residential organization in the informal habitat: cohabiting and support networks in two neighborhoods of Bogotá. *Latinoamericana de Estudios de Familia*, 13(1), 26–45. <https://doi.org/10.17151/rlef.2021.13.1.3>

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2020). Características de la vivienda financiada con el bono familiar [Archivo PDF]. <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/caractvivinteresocial.pdf>

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2018). Proyecto: Valle Azul [Imagen]. <https://www.banhvi.fi.cr/proyecto.aspx?tipo=aprobados&idProyecto=395>

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2019). Proyecto: Condominio Torres de la Montaña [Imagen]. <https://www.banhvi.fi.cr/proyecto.aspx?tipo=aprobados&idProyecto=428>

Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2024). Bono Familiar de Vivienda. <https://www.banhvi.fi.cr/bono/>

Bazant, J. (1992). Autoconstrucción de vivienda popular. Editorial Trillas.

Bolívar, T. (2011). Desde adentro: viviendo la construcción de las ciudades con su gente. Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI). <https://biblio.flacsoandes.edu.ec/libros/129055-opac>

Caracterización Vida Nueva. IMAS. (16 de septiembre de 2024). [Documento oficial interno facilitado por el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS)]. Copia en posesión del autor.

Carrasco, S. & O'Brien, D. (2022). Re-thinking Elemental's incremental housing: Residential Satisfaction and resident-driven adaptations in Villa Verde, Chile. *urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 14. <https://doi.org/10.1590/2175-3369.014.e20210171>

Cepal, N. U. (2018). La Agenda 2030 y los Objetivos de Desarrollo Sostenible: una oportunidad para América Latina y el Caribe [Archivo PDF]. <https://repositorio.cepal.org/server/api/core/bitstreams/cb30a4de-7d87-4e79-8e7a-ad5279038718/content>

Chacón, E. (2016). Un recorrido histórico hacia la comprensión de la dualidad de la vivienda como un derecho y mercancía: El caso de la vivienda de interés social costarricense. *Realidades: Revista de la Facultad de Trabajo Social y Desarrollo Humano. Universidad Autónoma de Nuevo León*, 6(2), 105-129. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=8061942>

Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos (CFIA). (2023). XII Informe de Auditoría de Vivienda de Interés Social 2023 [Archivo PDF]. <https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/xii-auditoria.pdf>

Clichevsky, N. (2009). Algunas reflexiones sobre informalidad y regularización del suelo urbano. *Revista Bitácora Urbano Territorial*, 14(1), 63-88. <https://revistas.unal.edu.co/index.php/bitacora/article/view/18508>

Contraloría General de la República (CGR). (2023). Entornos Urbanizados y su relación con la Hacienda Pública: Una perspectiva de servicios públicos sostenibles [Archivo PDF]. https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docs_cgr/2023/SIGYD_D/SIGYD_D_2023019531.pdf

Dovey, K. & Richard, T. (2012). Dhavari Informal Settlements & Slum Upgrading [Archivo PDF]. <https://rest.neptune-prod.its.unimelb.edu.au/server/api/core/bitstreams/f3cc43a7-f51f-5381-a5ad-f29f922b54ff/content>

Dovey, K., van Oostrum, M., Chatterjee, I., & Shafique, T. (2020). Towards a morphogenesis of informal settlements. *Habitat International*, 104. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102240>

Dovey, K. & Kamalipour, H. (2020). Incremental Production of Urban Space: A Typology of Informal Design. *Habitat International*, 98. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102133>

Dovey, K. & King, R. (2011). Forms of Informality: Morphology and Visibility of Informal Settlements. *Built environment*, 37(1), 11-29. <https://www.ingentaconnect.com/content/alex/benv/2011/00000037/00000001/art00002;jsessionid=50ulpukw4jir6.x-ic-live-03>

Dreifuss, C. (2018). La piel de la Memoria: La arquitectura autoconstruida como relato. <https://doi.org/10.31381/arquitextos33.1865>

Dreifuss, C., Schreier, C. y Jumpa, M. (2018). Criterios de clasificación de la vivienda informal: una revisión sistemática PRISMA como herramienta para establecimiento y análisis de categorías. https://www.researchgate.net/publication/329232263_Criterios_de_clasificacion_de_la_vivienda_informal_una_revisio_n_sistemica_PRISMA_como_herramienta_para_establecimiento_y_analisis_de_categorias

Echeverría, M. (2022). La intervención y la planificación de la vivienda en la formalidad o la informalidad. *Revista de Arquitectura*, 24(2), 72-83. <https://doi.org/10.14718/RevArq.2022.24.3994>

Espinoza, J. & Manchego, E. (2023). Characterization and Patterns of Conformation, Evolution and Consolidation of Housing in Informal Andean Settlements: The Case of Pomachaca Tarma, Peru. *Civil Engineering and Architecture*, 12(1), 49 - 60. https://www.hrpub.org/journals/article_info.php?aid=13723

Fernández, I. (2016). Transformaciones incrementales en la vivienda informal consolidada: El caso de Santa Marta de las Lomas, Guayaquil. *ARQUITECTURAS DEL SUR*, 34(49), 6–21. <https://revistas.ubiobio.cl/index.php/AS/article/view/2281>

Fernández, I., Alvarado, E. M., y Chávez, F. V.I. (2023). La vivienda informal consolidada como hábitat colaborativo: el caso de Santa María de las Lomas, Guayaquil, Ecuador. *Hábitat y Sociedad*, 16(16), 143-164. <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2023.i16.07>

Flores, N., Walls, R. & Cicione, A. Towards Understanding Fire Causes in Informal Settlements Based on Inhabitant Risk Perception. *Fire 2021*, 4, 39. <https://doi.org/10.3390/fire4030039>

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI). (2017). Informe Nacional: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2016.

Fundación Promotora de Vivienda (FUPROVI). (2019). Informe Nacional: Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica, 2018.

García, F., Torres, D. y Tugas, N. (2010). PREVI Lima y la experiencia del tiempo. *Revista iberoamericana de urbanismo*, (3), 10-19. <http://hdl.handle.net/2099/12264>

Gelabert, D. y González, D. (2012). Progresividad y flexibilidad en la vivienda. Enfoques teóricos. *Arquitectura y Urbanismo*, XXXIV(1), 17-31. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376834402003>

Gordyn, B., Nieves, A. R., Floreán, D. P., Aportela, F., Magalhães, I., y Tollin, N., Pelegrín, P., Magalhães, I., Taffin, C., Halligan, T., Izquierdo, C., Lalande, C., Lanardoni, F., Salcedo, J., Arnold, P., Moredia, A., Aguilar, T., Ramos, L., Medina, J. J., "...", Carballo, E. (2018). Vivienda y ODS en México. <https://onu-habitat.org/index.php/la-vivienda-en-el-centro-de-los-ods-en-mexico>

Griborio, A. (2020). PREVI, La vivienda como proceso [Imágen]. *Arquine*. <https://arquine.com/previ-la-vivienda-como-proceso/>

Gutierrez, F., Sommer, K., Farha, L. & Silulu, L. (2016). Informal Settlements. *ONU-Hábitat III*. <https://habitat3.org/the-conference/programme/all/informal-settlements/>

Guzmán, A. y Ochoa J. (2007). Definición tipológica de la vivienda popular auto-producida. Caso de estudio: Colonia "Los Castillos" en la ciudad de León, Guanajuato. *Revista Legado de Arquitectura y Diseño*, (24), 104-116. <https://www.redalyc.org/journal/4779/477957975012/477957975012.pdf>

Hábitat para la Humanidad Argentina, TECHO y Prohábitat XXI. (2021). Ciclo de vida de la vivienda autoconstruida [Archivo PDF]. <https://hpha.org.ar/wp-content/uploads/2022/06/Argentina-Viviendas-Autoconstruidas-baja.pdf>

Hernández, N. (2006). La sostenibilidad en el desarrollo de la vivienda informal análisis a partir del estudio del hábitat del barrio Puerta al Llano. *Tabula Rasa*, (4), 287-303. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=39600414>

HIC-AL/Grupo de trabajo de PSH. (2017). Utopías en construcción: experiencias latinoamericanas de producción social del hábitat. Ciudad de México: HIC-AL. <https://hic-al.org/wp-content/uploads/2018/12/Libro-utopias-digital.pdf>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2011). X Censo Nacional de Población y VI de Vivienda 2011: Principales Indicadores sobre Asentamientos Informales [Archivo PDF]. https://inec.cr/wwwisis/documentos/INEC/Censos/2011_Censo_Nacional_Poblacion_Vivienda/Censo_2011_Asentamientos_Informales.pdf

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC). (2016). Censo. 2011. Viviendas individuales ocupadas por material predominante en las paredes exteriores, según provincia y tipo de vivienda individual ocupada [Archivo Excel]. https://admin.inec.cr/sites/default/files/media/reviviendcenso2011-09.xls_2.xls

Informe sobre evaluación de impacto social de TECHO. García, O y Arce, D. (2013). [Documento interno facilitado por TECHO Costa Rica]. Copia en posesión del autor.

INVU. (2014). Plan GAM 2013-2030: Vivienda y Equipamiento Social. <https://www.invu.go.cr/vivienda-y-equipamiento-social>

Jauregui, J. M. (2017). Vivienda Social. Notas CPAU, (37), 16-20. <https://static.cpau.org/revistanotas/fpb/37/files/assets/common/downloads/publication.pdf>

Kamalipour, H. (2020). Improvising Places: The Fluidity of Space in Informal Settlements. *Sustainability* 2020, 12(6). <https://doi.org/10.3390/su12062293>

Kamalipour, H. (2024). Informal urban design: Forms of informal settlement. *Research Handbook on Urban Design*, 107-124. <https://doi.org/10.4337/9781800373471.00013>

Khor, N., Arimah, B., Otieno, R., van Oostrum, M., Mutinda, M., Oginga, J., Arku G., Castán, V., Chatwin, M., Dijkstra, L., Joss, S., Sharifi, A., Sverdlik, A., Simon, D., Florio, P., Freire, S., Kemper, T., Melchiorri, M.,

Schiavina, M., "...", Gichuhi, J. (2022). *World Cities Report 2022*. UN-Habitat. <https://unhabitat.org/wcr/>

Ley 7052 de 1986. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI (Banco Hipotecario de la Vivienda). 27 de noviembre de 1986. La Gaceta No. 226. http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=12391&nValor3=96117&strTipM=TC

López. (1996). La Construcción de Tipologías: Metodología de Análisis. *Papers: revista de sociología*, 9-29. <https://doi.org/10.5565/rev/papers.1811>

Magalhães, F., Acosta P., Lonardoni, F. & Moris, R. (2016). *Slum Upgrading and Housing in Latin America*. Banco Interamericano de Desarrollo (BID). <https://publications.iadb.org/en/slum-upgrading-and-housing-latin-america>

Marín, J. C., Sabatini, F. R., y Gatica, F. E. (2023). Insatisfacción residencial post-relocalización de asentamientos informales en viviendas sociales: una revisión sistemática de la literatura. *ACE: Arquitectura, Ciudad y Entorno*, 18(52). <https://doi.org/10.5821/ace.18.52.11371>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2014). Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su plan de acción [Archivo PDF]. https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2018). Ficha de evaluación de asentamientos humanos [Archivo Excel]. https://www.mivah.go.cr/Documentos/puente_comunidad/Ficha_Evaluacion_Asentamientos_Humanos.xlsx

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2022). Distribución geográfica de los asentamientos informales Dashboard por ccesar_MIVAH en el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Recuperado el 19 de agosto de 2024 de <https://www.arcgis.com/home/item.html?id=c64416daa19f45d3a41c3c99576b1150>

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2023a). Informe de Gestión Arq. Roy Allan Jiménez Céspedes Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos [Archivo PDF]. https://www.mivah.go.cr/Documentos/transparencia/Informes_Gestion/Informe_Gestion_Roy_Allan_Jimenez_Cespedes_2022-2023.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2023b). Política Nacional del Hábitat 2020-2040. Ordenamiento territorial, desarrollo urbano y vivienda [Archivo PDF]. https://www.mivah.go.cr/Documentos/consultas_publicas/Politica-Nacional-del-Habitat-2020-2040.pdf

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2024a). Catálogo de Asentamientos Informales del MIVAH.

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2024b). Glosario de términos y conceptos de uso común en el sector Vivienda, Hábitat y Territorio. <https://geoexplora-mivah.opendata.arcgis.com/documents/0588cd0f56d7407faca80f2e82d3884b/about>

Morales, E. y Alonso, R. (2012). La vivienda como proceso. Estrategias de flexibilidad. *Habitat y Sociedad*, (4). <https://doi.org/10.12795/HabitatySociedad.2012.i4.03>

Morgan, D. (s.f). Housing Policy Issues in Costa Rica. Guidelines and Regulation Flexibility for Slum Improvement [Archivo

PDF]. https://www.hdm.lth.se/fileadmin/hdm/alumni/papers/SDD_2007_242a/Daniel_Morgan_Costa_Rica.pdf

Morgan, D. (2001). La Evolución Política de Vivienda en Costa Rica a partir de 1986. Copia en posesión del autor.

Morgan, D. (2009). Soluciones integrales para áreas informales de vivienda. *Revista Crisol*, (22), 45-47. https://odi.ucr.ac.cr/medios/documentos/crisol/revista_crisol_22.pdf

Morgan D. (2015). Alternativas estratégicas de vivienda social. Copia en posesión del autor.

Murillo y Ramírez (2020). Asentamientos informales de Cartago, Costa Rica: análisis cualitativo espacio-temporal. Repositorio TEC. <https://repositoriotec.tec.ac.cr/handle/2238/12278>

Napier & Kellet. (1995). Squatter Architecture? A Critical Examination of Vernacular Theory and Spontaneous Settlement with Reference to South America and South. *Traditional dwellings and settlements review*, 7-24. <https://www.jstor.org/stable/41757181>

Ontiveros, T. (2015). La casa de barrio. Su forma y expresión. Una aproximación desde la Etnoarquitectura. En Bolívar, T. et al. *Ciudades en construcción permanente: ¿Destino de casas para todos?* (Vol. 2). https://www.clacso.org.ar/libreria-latinoamericana/buscar_libro_detalle.php?id_libro=943&campo=titulo&texto=ciudades

Ortiz, E. (2012). Producción social de la vivienda y el hábitat: Bases conceptuales y correlación con los procesos habitacionales. CSEAM, *El camino posible. Producción social del Hábitat en América latina*, 13-44. <https://hic-al.org/2018/12/28/produccion-social-de-la-vivienda-y-el-habitat-bases-conceptuales-y-correlacion-con-los-procesos-habitacionales/>

Ossul-Vermeiren, I. (2021). Prácticas de hacer hogar en asentamientos informales de Viña del Mar, Chile. *Bitácora Urbano Territorial*, 31(3), 201-215. <https://doi.org/10.15446/bitacora.v31n3.86886>

Oteiza, I., Echeverría, A. y Arribas, F. (1989). La producción informal de viviendas: Caso Maracaibo, Venezuela. *Informes de la Construcción*, 41(403), 17-31. <https://informesdelaconstruccion.revistas.csic.es/index.php/informesdelaconstruccion/article/view/1477/2369>

Palma, C. y ELEMENTAL. (2008). Quinta Monroy / ELEMENTAL [Imágen]. *ArchDaily*. <https://www.archdaily.com/10775/quinta-monroy-elemental>

Pérez, A. L., y González, D. (2011). PREVI Lima y Elemental Chile. Lecciones aprendidas. *Arquitectura y Urbanismo*, 32(3), 48-55. <https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=376839863007>

Pojani, D. (2019). The self-built city: theorizing urban design of informal settlements. *Archnet-IJAR: International Journal of Architectural Research*, 13(2), 294-313. <https://doi.org/10.1108/ARCH-11-2018-0004>

Quesada, A. Disaster Risk Assessment of Informal Settlements in the Global South. *Sustainability* 2022, 14, 10261. <https://doi.org/10.3390/su141610261>

Ramírez, M. (2021). Metodología de análisis: asentamientos informales, sistemas complejos adaptativos [Tesis de Licenciatura, Tecnológico de Costa Rica]. Repositorio TEC. <https://repositoriotec.tec.ac.cr/handle/2238/13311>

Rappoport, A. (1969). *Vivienda y Cultura*. Gustavo Gili.

Reglamento de Construcciones de 2022. 23 de mayo de 2022. La Gaceta No. 94. <https://www.invu.go.cr/documents/20181/32857/Reglamento+de+Construcciones>

Reglamento municipal 204 de 2000. Reglamento de Zonificación para el Cantón de La Unión: Plan Regulador del Cantón de la Unión. 14 de mayo de 2003. La Gaceta No. 91. https://pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=50448&nValor3=54214&strTipM=TC

Reglamento 6411 de 2019. Reglamento Ilustrado de Fraccionamiento y Urbanizaciones. 7 de septiembre del 2020. La Gaceta No. 236. <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Reglamento+Ilustrado+de+Fraccionamiento+y+Urbanizaciones.pdf>

Chacón, V., Mora, A., Ramírez, M., Rodríguez, L., y Rojas, P. (2021). Proyectos de vivienda social en Costa Rica 2005-2019: Aciertos y Desaciertos desde la experiencia del residente. [Seminario final de graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura, Universidad de Costa Rica]. Sistema de Bibliotecas, Documentación e Información (SIBDI). <https://repositorio.sibdi.ucr.ac.cr/handle/123456789/18126>

Rudofsky, B. (1964). *Architecture without architects, an introduction to nonpedigreed architecture*. The Museum of Modern Art (MOMA). https://www.moma.org/documents/moma_catalogue_3459_300062280.pdf

Saez, E., García, J., & Roch, F. (2010). La ciudad desde la casa: ciudades espontáneas en Lima. *Revista INVI*, 25(70). <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/62326>

Salas, J., Salazar, G., y Peña, M. (1988). Una propuesta esquemática para el análisis de la autoconstrucción en latinoamérica como fenómeno masivo y plural. *Informes de la Construcción*, 40(398), 155-168. <https://doi.org/10.3989/ic.1988.v40.i398.1584>

Sandoval, G., Brenes, M., Masís, K., Paniagua, L., y Sánchez, E. (2019). *Nuestras*

vidas en Carpio. Aportes para una historia popular. <https://editorial.ucr.ac.cr/ciencias-sociales/item/2187-nuestras-vidas-en-carpio-aportes-para-una-historia-popular.html>

Solano, F., Rodríguez, M. y Chavarría, D. (2022). Balance y tendencias del sector vivienda 2022: Expectativas y desafíos. Universidad de Costa Rica. Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos. <https://www.ucr.ac.cr/medios/documentos/2023/informe-balance-y-tendencias-del-sector-vivienda-2022-64f27e80ac80c.pdf>

Stapley, E., O'Keeffe, S., & Midgley, N. (2022). Developing Typologies in Qualitative Research: The Use of Ideal-type Analysis. *International Journal of Qualitative Methods*, 21. <https://doi.org/10.1177/16094069221100633>



Steiner, S. (2014). Hogares en asentamientos informales en Costa Rica: quiénes son y cómo viven. Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL). *Notas de Población*, 99, 107-132. <https://hdl.handle.net/11362/37635>

TECHO. (2014). Informe del Catastro nacional de asentamientos en condición de pobreza TECHO 2013. <http://datos.techo.org/dataset/0040abea-bd9c-462f-bfbf-ef98c24ef8b7/resource/1d55dac7-220a-4cc7-ac07-c8587748cb53/download/costa-rica-catastro-nacional-costa-rica-2013-informe-resultados.pdf>

Teresa, I., Mora, E. & Viteri, F. (2021). El sistema social de la casa. En la vivienda informal consolidada de Guayaquil. *Arquitecturas del sur*, 39(59), 68-85. <https://doi.org/10.22320/07196466.2021.39.059.04>

Turner, J. & Fichter, R. (1972). *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*. Collier Macmillan.

5.10 APÉNDICE | FICHAS APLICADAS

Instrumento para el estudio tipológico de la producción social de vivienda en AI					
INFORMACIÓN GENERAL					
NOMBRE DE LA COMUNIDAD	PROVINCIA	CARTAGO			
VIDA NUEVA	CANTÓN Y DISTRITO	CONCEPCIÓN DE LA UNIÓN			
FECHA DE REALIZACIÓN	CANTIDAD DE VIVIENDAS	103			
03/09/2024	COORDENADAS	9.926977, -83.991883			
AÑO DE ORIGEN	1999	EDAD	25 AÑOS	ÁREA	20,784.35 M ²
ZONIFICACIÓN DE VIVIENDAS			FOTOGRAFÍA EN SITIO		
					
CONSIDERACIONES GENERALES					
<ul style="list-style-type: none"> • PREGUNTAR POR FECHA EXACTA DE LA LLEGADA DE LOS PRIMEROS HABITANTES • VERIFICAR CANTIDAD DE VIVIENDAS EN SITIO • VERIFICAR CALLES SECUNDARIAS EN SITIO • BUSCAR VECINOS PARA ENTREVISTAS EN LAS ÁREAS MÁS ANTIGUAS Y SEGÚN TIPOLOGÍA • CONTEMPLAR UNA FAMILIA NUCELAR, UNA EXTENDIDA, UNA COMPUESTA Y UNA UNIPERSONAL 					
CASOS DE ESTUDIO					
	No.	FAMILIA NUCLEAR UNIDAD HORIZONTAL		No.	FAMILIA EXTENDIDA DOS UNIDADES EN VERTICAL
	No.	FAMILIA COMPUESTA 3 UNIDADES EN HORIZONTAL		No.	FAMILIA MONOPARENTAL UNIDAD VERTICAL

MAPA DE NUMERACIÓN DE VIVIENDAS Y VERIFICACIÓN DE CALLES



MORFOLOGÍA DE LA VIVIENDA

CONSIDERACIONES DEL TERRENO

MODO DE OCUPACIÓN

<input checked="" type="checkbox"/>	LOTE-VIVIENDA	<input type="checkbox"/>	PATIO LATERAL O TRASERO
<input type="checkbox"/>	USO DE RETIRO	<input type="checkbox"/>	VOLUMEN AISLADO
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS EN CONJUNTO	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

TAMAÑO DEL LOTE

<input checked="" type="checkbox"/>	MENOR A 90 M ²	<input type="checkbox"/>	ENTRE 120 Y 240 M ²
<input type="checkbox"/>	ENTRE 90 Y 120 M ²	<input type="checkbox"/>	MAYOR A 240 M ²

TAMAÑO DE LOTE TIPO

MEDIDAS TÍPICAS 6 X 12 =72 M²

COBERTURA DEL LOTE Y VIVIENDA

<input type="checkbox"/>	TERRENO DESOCUPADO	<input type="checkbox"/>	IGUAL O MAYOR AL 70%
<input type="checkbox"/>	MENOR AL 70%	<input checked="" type="checkbox"/>	COBERTURA TOTAL

CONDICIONES DEL TERRENO PARA LA VIVIENDA

<input type="checkbox"/>	PLANO	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE DERRUMBRE
<input type="checkbox"/>	CON PENDIENTE MODERADA	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE DESLIZAMIENTO
<input checked="" type="checkbox"/>	CON PENDIENTE CONSIDERABLE	<input type="checkbox"/>	CON RIESGO DE INUNDACIÓN

CONSIDERACIONES DE LA VIVIENDA

RELACIÓN VIVIENDA-CALLE

<input checked="" type="checkbox"/>	EN LÍNEA CON BORDE DE CALLE	<input type="checkbox"/>	ACTIVIDAD PRODUCTIVA FRENTE A LA VÍA PÚBLICA
<input type="checkbox"/>	FUERA DE LÍNEA RESPECTO A BORDE DE CALLE	<input type="checkbox"/>	PARQUEO DE VEHÍCULOS EN LA VÍA PÚBLICA

RELACIÓN VIVIENDA-VIVIENDA

<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS AISLADAS	<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS SUPERPUSTAS
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS EN HILERA	<input checked="" type="checkbox"/>	ADOSADAS A FACHADAS VECINAS

CANTIDAD DE PISOS

<input checked="" type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 1 SOLO PISO	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA DE 3 PISOS
<input type="checkbox"/>	VIVIENDAS DE 2 PISOS	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA DE 4 O MÁS PISOS

TIPO DE EXPANSIÓN

<input checked="" type="checkbox"/>	HORIZONTAL NUCLEAR	<input type="checkbox"/>	HORIZONTAL COMPUESTO
<input type="checkbox"/>	VERTICAL NUCLEAR	<input type="checkbox"/>	VERTICAL COMPUESTO

TAMAÑO DE LAS VIVIENDAS

<input type="checkbox"/>	MENOR A 30 M ²	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA ENTRE 80 Y 120 M ²
<input checked="" type="checkbox"/>	ENTRE 30 Y 80 M ²	<input type="checkbox"/>	MAYOR A 120 M ²

MATERIAL PREDOMINANTE

<input type="checkbox"/>	MATERIALES TEMPORALES PLÁSTICO-TEXTIL-TIERRA-CARTÓN-ZARÁN-ALAMBRE	<input type="checkbox"/>	MATERIALES PERMANENTES CONCRETO-LADRILLO-BLOCK-VIDRIO-MIXTO
<input checked="" type="checkbox"/>	MATERIALES SEMIPERMANENTES FIBROCEMENTO- HIERRO GALVANIZADO-MADERA-BAMBÚ	<input type="checkbox"/>	MIXTO TEMPORALES-SEMIPERMANENTES-PERMANENTES

ETAPA DE LAS VIVIENDAS

<input type="checkbox"/>	ETAPA PREVIA	<input checked="" type="checkbox"/>	ETAPA DE CONSOLIDACIÓN (REEMPLAZO)
<input type="checkbox"/>	ETAPA FORMATIVA (MONOESPACIO)	<input type="checkbox"/>	VIVIENDA TERMINADA (REGULARIZABLE)
<input type="checkbox"/>	ETAPA DE DESARROLLO (EXPANSIÓN)	<input type="checkbox"/>	MIXTO

CONSIDERACIONES DEL HOGAR

TIPO DE USUARIO

<input type="checkbox"/>	CON MENORES DE EDAD	<input checked="" type="checkbox"/>	CON JEFATURA FEMENINA
<input checked="" type="checkbox"/>	CON PERSONAS ADULTAS	<input checked="" type="checkbox"/>	CON PERSONAS CON ALGUNA DISCAPACIDAD
<input type="checkbox"/>	CON PERSONAS ADULTAS MAYORES	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

COMPOSICIÓN FAMILIAR

<input checked="" type="checkbox"/>	HOGAR NUCLEAR CONYUGAL SIN HIJOS-CONYUGAL CON HIJOS-MONOPARENTAL	<input type="checkbox"/>	HOGAR COMPUESTO NUCLEAR, EXTENSO O JEFE(A) Y OTROS NO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	HOGAR EXTENSO NUCLEAR, MONOPARENTAL JEFE(A) Y OTROS FAMILIARES	<input type="checkbox"/>	NO FAMILIAR
<input type="checkbox"/>	UNIPERSONAL	<input type="checkbox"/>	OTRO _____

OBSERVACIONES SOBRE MORFOLOGÍA

- LOS TERRENOS SON EN SU MAYORÍA EN PENDIENTE PRONUNCIADA AL ESTAR ASENTADOS AL MARGEN DE UNA QUEBRADA, CON UNA COBERTURA TOTAL DE LOS LOTES.
- LAS VIVIENDAS SON EN SU MAYORÍA DE UN SOLO PISO, AUNQUE SE ENCUENTRAN ALGUNAS DE DOS Y HASTA 3 PISOS, SON NUCLEARES SEGÚN EL IMAS, SIN EMBARGO, MUCHOS PARECEN REPORTAR LA ESTADÍA TEMPORAL DE FAMILIARES EN SU VIVIENDA.
- LAS VIVIENDAS NO INVADEN LAS VÍAS PÚBLICAS, SIN EMBARGO, LA MAYORÍA DE LOS CAMINOS SON SOLO DE CARÁCTER PEATONAL CON EXCEPCIÓN DE LA CALLE DE INGRESO A LA COMUNIDAD.
- LA MATERIALIDAD PREDOMINANTE ES LA LÁMINA DE ZINC Y LAS LÁMINAS DE FIBROCEMENTO EN ALGUNOS CASOS.
- SE REPORTA LA EXISTENCIA DE CUARTERÍAS EN LA COMUNIDAD, EN DONDE SE ACOGEN PERSONAS MIGRANTES QUE SE QUEDAN TEMPORALMENTE, O BIEN A FAMILIARES.
- ALGUNOS VECINOS DICEN QUE LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN ES FLOTANTE, PUES SON MIGRANTES QUE NO BUSCAN SU PERMANENCIA, AUNQUE ALGUNOS VECINOS HAN PERMANECIDO POR AÑOS, LA COMUNIDAD CAMBIA CON FRECUENCIA LO QUE PUEDE AFECTAR SU CONSOLIDACIÓN.
- ALGUNOS VECINOS REPORTAN QUE TIENEN VARIOS FAMILIARES HABITANDO EN LA MISMA COMUNIDAD, LO QUE FORTALECE LOS VÍNCULOS Y APOYO COMUNITARIO, A PESAR DE ESTO, LA ORGANIZACIÓN COMUNITARIA NO SE TAN FUERTE, POSIBLEMENTE POR LA FLUIDEZ DE SUS HABITANTES.
- VARIOS CAMINOS SON PROTEGIDOS POR PERROS GUARDIANES QUE IMPIDIERON EL PASO A ALGUNAS ZONAS DE LA COMUNIDAD.
- LA MOVILIDAD INTERNA ES UNO DE LOS PROBLEMAS QUE AQUEJAN A LA POBLACIÓN, SOBRE TODO AQUELLAS PERSONAS QUE PRESENTAN DIFICULTADES DE MOTORAS.

PROCESO EVOLUTIVO DE LA VIVIENDA

FOTOGRAFÍA DE LA VIVIENDA



NOMBRE DE LA COMUNIDAD

VIDA NUEVA, "LOS RANCHITOS"
PREVIAMENTE, O "CONCEPCIÓN 2"

UBICACIÓN

CONCEPCIÓN DE LA UNIÓN, CARTAGO

NOMBRE DE LA PERSONA ENTREVISTADA

DOÑA FLOR

FECHA DE LA ENTREVISTA

07 / 09 / 2024

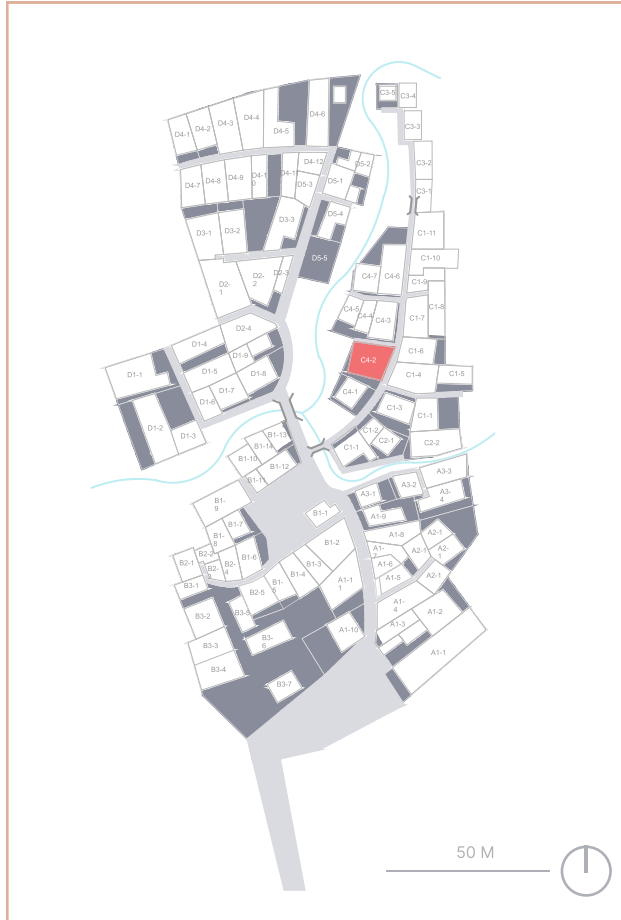
CÓDIGO DE LA VIVIENDA

C4-2

CONTACTO

XXXX-XXXX

MAPA DE UBICACIÓN - CASO DE ESTUDIO



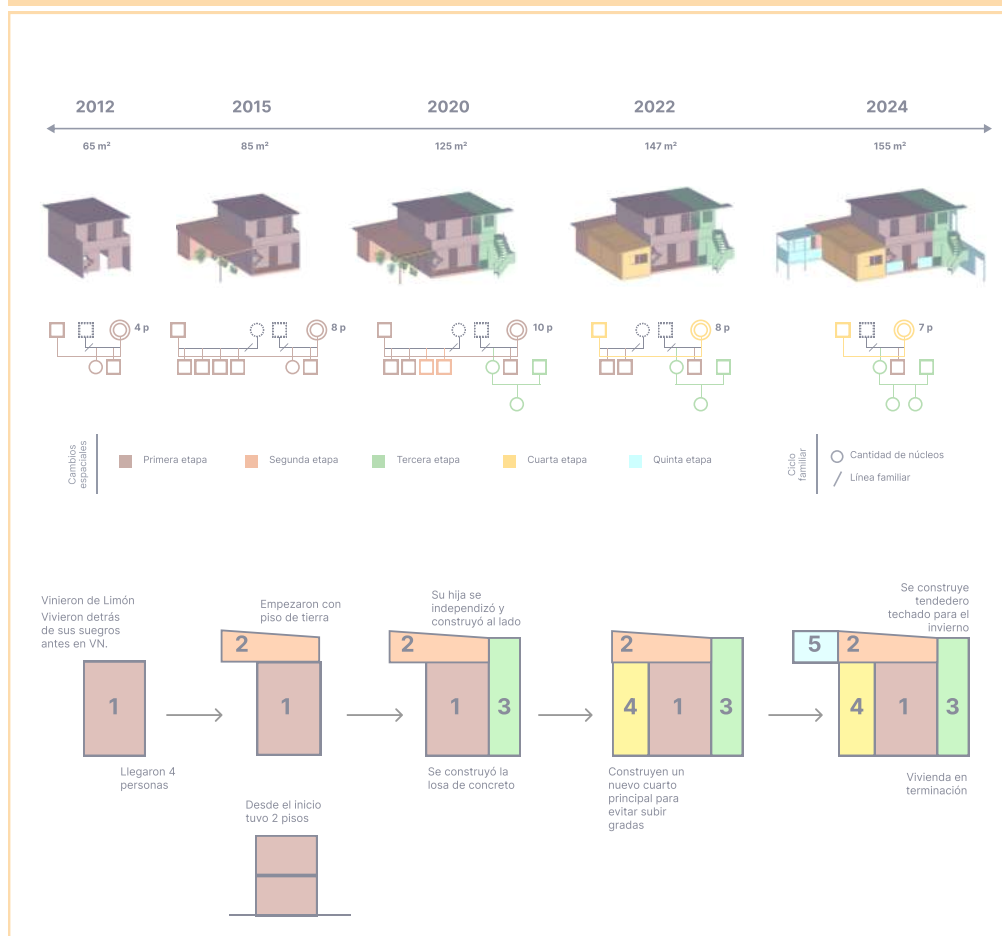
CONSIDERACIONES GENERALES

- ESTA ES UNA VIVIENDA EXTENSA, EN DONDE HABITAN DOS NÚCLEOS FAMILIARES.
- LA VIVIENDA ES DE DOS PISOS Y AMBAS UNIDADES COMPARTEN EL ACCESO AL LOTE.
- DOÑA FRESY ES LA ACTUAL PRESIDENTA DEL COMITÉ DE LA COMUNIDAD LLAMADO PROYECTO VIDA NUEVA.
- ELLA RESIDE EN LA COMUNIDAD DESDE HACE TIEMPO Y SU VIVIENDA ESTÁ CONSOLIDADA Y EN PROCESO DE TERMINACIÓN.

PROCESO CONSTRUCTIVO			
LUGAR DE PROCEDENCIA			
<input type="checkbox"/>	ALQUILABA EN UN LUGAR CERCANO	<input type="checkbox"/>	ALQUILABA EN LA MISMA COMUNIDAD
<input checked="" type="checkbox"/>	VIVÍA EN OTRA PROVINCIA	<input type="checkbox"/>	SE QUEDABA CON UN FAMILIAR
<input type="checkbox"/>	PROVIENE DE OTRO PAÍS	<input type="checkbox"/>	OTRO _____
OBTENCIÓN DE LOS MATERIALES			
<input type="checkbox"/>	TOMADOS DE DEMOLICIONES	<input type="checkbox"/>	EXTRAÍDOS DE LOTES BALDÍOS
<input checked="" type="checkbox"/>	DONADOS <u>DEL TRABAJO DE SU PAREJA</u>	<input checked="" type="checkbox"/>	COMPRAS AL DETALLE
<input checked="" type="checkbox"/>	EXTRAÍDOS DE OTRA CONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/>	COMPRAS AL POR MAYOR
MODO DE PRODUCCIÓN			
<input checked="" type="checkbox"/>	AUTOAYUDA (FAMILIARES Y AMISTADES)	<input type="checkbox"/>	AYUDA MUTUA
<input type="checkbox"/>	AUTOAYUDA CON ASESORÍA TÉCNICA	<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE VECINOS
<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE MANO DE OBRA EXTERNA	<input type="checkbox"/>	OTRO _____
AÑOS DE CONSTRUCCIÓN			
<input type="checkbox"/>	MENOS DE UN AÑOS	<input checked="" type="checkbox"/>	DE 10-20 AÑOS
<input type="checkbox"/>	DE 1-5 AÑOS	<input type="checkbox"/>	DE 20-30 AÑOS
<input type="checkbox"/>	DE 5-10 AÑOS	<input type="checkbox"/>	30 AÑOS O MÁS
ACCESO A FINANCIAMIENTO			
<input checked="" type="checkbox"/>	INGRESO POR TRABAJO	<input type="checkbox"/>	PRÉSTAMO DE FAMILIARES, VECINOS O AMIGOS
<input type="checkbox"/>	SUBSIDIO ESTATAL, PROGRAMA SOCIAL U ONG	<input type="checkbox"/>	CRÉDITO ESTATAL PARA MEJORA DE LA VIVIENDA
<input checked="" type="checkbox"/>	AHORROS PROPIOS	<input type="checkbox"/>	CRÉDITO DEL SECTOR PRIVADO
ACCESO A ASISTENCIA TÉCNICA			
<input checked="" type="checkbox"/>	SIN ASISTENCIA NI CONOCIMIENTO PREVIO	<input type="checkbox"/>	SIN ASISTENCIA Y CON CONOCIMIENTO PREVIO
<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA DE AMIGO O VECINO	<input type="checkbox"/>	ASISTENCIA PROFESIONAL (ONG)
<input checked="" type="checkbox"/>	ASISTENCIA DE PARIENTE	<input type="checkbox"/>	CONTRATACIÓN DE UN PROFESIONAL

CAMBIOS ESPACIALES DE LA VIVIENDA			
COMPONENTES ESTRUCTURALES			
<input type="checkbox"/>	SE MANTIENE CON MATERIALES TEMPORALES	<input type="checkbox"/>	MIXTO ELEMENTOS SÓLIDOS Y EN CONSTRUCCIÓN
<input type="checkbox"/>	REPARACIONES Y CAMBIOS FRECUENTES DEL ESPACIO	<input checked="" type="checkbox"/>	ELEMENTOS SÓLIDOS Y ACABADOS MÍNIMOS
<input type="checkbox"/>	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS CON CIERTA RIGIDEZ	<input type="checkbox"/>	ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS SÓLIDOS Y DURABLES
CONFIGURACIÓN ESPACIAL			
<input checked="" type="checkbox"/>	AMPLIACIÓN AMBIENTE POR AMBIENTE	<input type="checkbox"/>	MODIFICACIÓN POR DIVISIÓN ESPACIAL
<input type="checkbox"/>	MODIFICACIÓN POR DIVISIÓN VISUAL	<input type="checkbox"/>	VINCULACIÓN POR NUEVO ACCESO
<input checked="" type="checkbox"/>	CAMBIO DE FUNCIÓN DE LOS ESPACIOS	<input type="checkbox"/>	MONOESPACIO
ORNAMENTACIÓN			
<input type="checkbox"/>	MATERIAL EXPUESTO	<input checked="" type="checkbox"/>	OBJETOS ORNAMENTALES
<input checked="" type="checkbox"/>	APLICACIÓN DE ACABADOS	<input checked="" type="checkbox"/>	USO DELIBERADO DEL COLOR
<input checked="" type="checkbox"/>	UTILIZACIÓN DE VEGETACIÓN	<input type="checkbox"/>	FORMAS DIFERENCIADORAS
<input type="checkbox"/>	FORMAS REPETITIVAS	<input type="checkbox"/>	OTRO_____
CICLO FAMILIAR			
CRECIMIENTO FAMILIAR			
<input type="checkbox"/>	SIN CAMBIOS EN LA COMPOSICIÓN FAMILIAR	<input checked="" type="checkbox"/>	2 O MÁS GRUPOS FAMILIARES INDEPENDIENTES
<input checked="" type="checkbox"/>	EXTENSIÓN DEL NÚCLEO FAMILIAR	<input type="checkbox"/>	CONVIVENCIA CON GRUPOS NO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	2 O MÁS NÚCLEOS FAMILIARES DEPENDIENTES	<input checked="" type="checkbox"/>	REDUCCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL HOGAR
CRECIMIENTO DE INGRESOS			
TIPO DE OCUPACIÓN	FUENTES DE INGRESO		
<input checked="" type="checkbox"/>	EMPLEADO FORMAL	<input type="checkbox"/>	1 FUENTE DE INGRESO NUCLEAR
<input type="checkbox"/>	EMPLEADO INFORMAL	<input checked="" type="checkbox"/>	2 FUENTES DE INGRESO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	EMPRENDEDOR FORMAL	<input type="checkbox"/>	2 FUENTES DE INGRESO NO FAMILIARES
<input checked="" type="checkbox"/>	EMPRENDEDOR INFORMAL	<input type="checkbox"/>	3 O MÁS FUENTES DE INGRESO FAMILIARES
<input type="checkbox"/>	DESOCUPADO	<input type="checkbox"/>	3 O MÁS FUENTES DE INGRESO NO FAMILIARES
PERCEPCIÓN LA VIVIENDA			
<input checked="" type="checkbox"/>	PERCIBE SU VIVIENDA COMO SATISFACTORIA	<input type="checkbox"/>	TIENE APEGO A SU VIVIENDA ACTUAL
<input checked="" type="checkbox"/>	DESEA MEJORAR SU VIVIENDA ACTUAL	<input checked="" type="checkbox"/>	DESEA UNA ALTERNATIVA DE VIVIENDA
<input type="checkbox"/>	DESAEA EXPANDIR SU VIVIENDA ACTUAL	<input type="checkbox"/>	NO TIENE APEGO A SU VIVIENDA ACTUAL

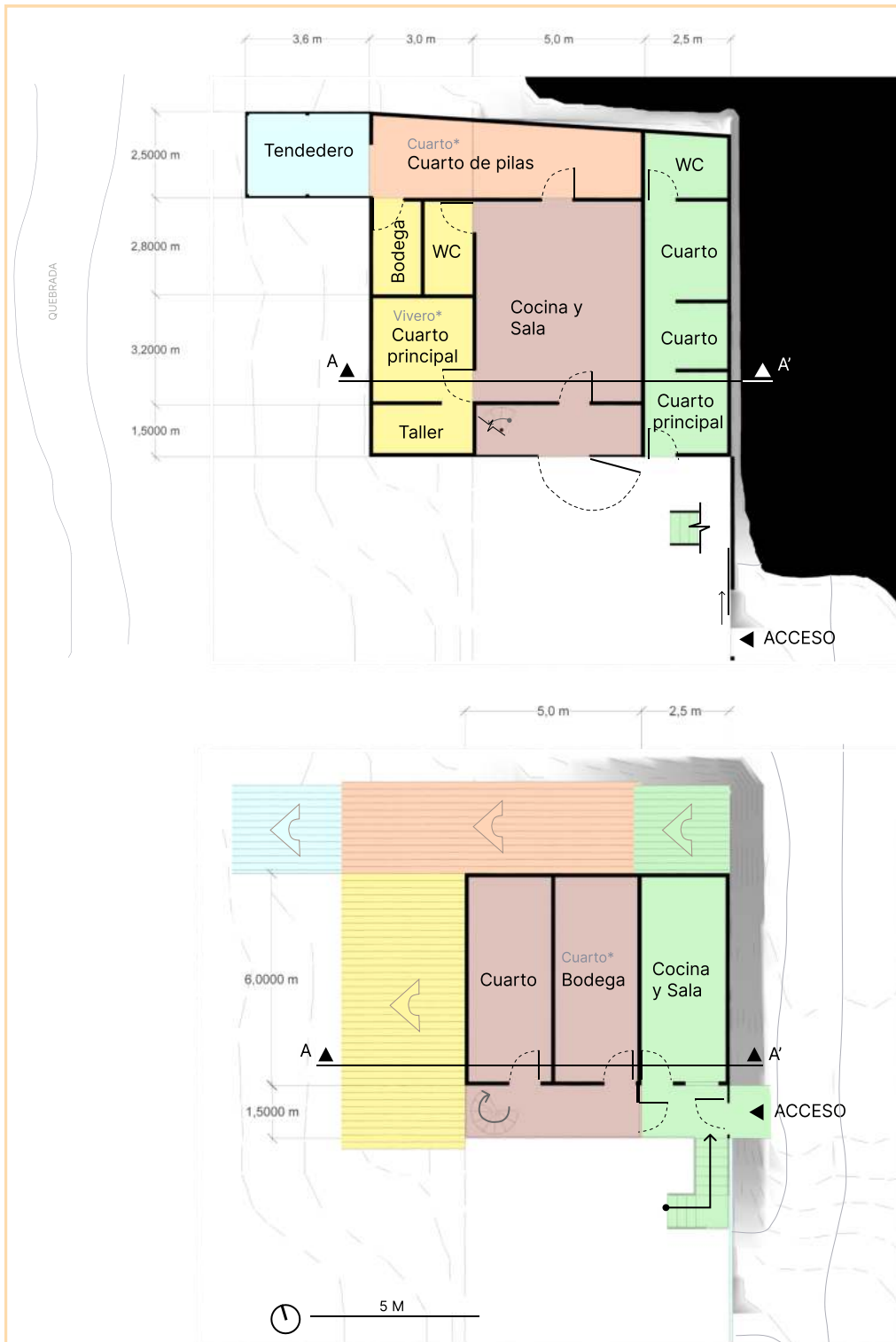
DIAGRAMACIÓN DEL PROCESO EVOLUTIVO DE LAS VIVIENDAS



OBSERVACIONES EL PROCESO EVOLUTIVO

- FRESSY VIVE CON SU PAREJA Y DOS DE SUS HIJOS, UNA DE LAS CUALES SE INDEPENDIZÓ Y CONSTRUYÓ MEDIANTE UNA AMPLIACIÓN SU PROPIA CASA AL LADO, COMPARTIENDO PAREDES CON LA CASA ORIGINAL EN EL MISMO LOTE.
- DURANTE UN TIEMPO LOS 4 HIJOS DE SU PAREJA HUGO, VIVIERON CON ELLOS, 2 DE FORMA PERMANENTE Y 2 IBAN Y VENÍAN, YA ELLOS NO HABITAN EN LA CASA.
- LOS MATERIALES FUERON DONADOS DEL TRABAJO DE BANNERS PUBLICITARIOS EN EL QUE TRABAJABA HUGO, PERO ADEMÁS MUCHOS DE LOS MATERIALES VENÍAN DESDE SU CASA EN LIMÓN.
- SU PRIMERA CASA EN LA COMUNIDAD ESTABA EN OTRO LOTE DONDE HABITABAN SUS SUEGROS, LUEGO SE PASARON A SU UBICACIÓN ACTUAL.
- HUGO, SU HERMANO Y UN COMPAÑERO DE TRABAJO SENTARON LAS BASES DE LA VIVIENDA, QUE FUE CONCEBIDA DE DOS NIVELES DESDE EL INICIO.
- FRESSY HA TENIDO DISTINTOS EMPLEOS, QUE LE HAN PERMITIDO INVERTIR TAMBIÉN EN LA VIVIENDA CONTINUAMENTE, EN TRABAJOS DE LIMPIEZA Y DE SERVICIO AL CLIENTE EN UNA ZAPATERÍA.
- SU VIVIENDA ACTUAL ESTÁ CONSOLIDADA, CON PISO DE CONCRETO Y CERRAMIENTOS DE FIBROCEMENTO EN SU MAYORÍA, AUNQUE ALGUNAS DE SUS ENVOLVENTES SE ENCUENTRAN RECUBIERTAS CON LÁMINAS DE ZINC, SE CONTINÚAN HACIENDO INVERSIONES EN SEGURIDAD COMO LA REJA DE ENTRADA DE LA VIVIENDA, Y SE ESPERA SEGUIR REEMPLAZANDO LOS MATERIALES POR UNOS MÁS PERMANENTES.
- FRESSY ESTÁ SATISFECHA CON SU VIVIENDA Y VIVEN CON COMODIDAD, SIN EMBARGO, NO DESCARTA LA IDEA DE CONSEGUIR UN LOTE DE MANERA FORMAL SI TIENE LA OPORTUNIDAD Y EMPEZAR SU VIDA EN UN NUEVO LUGAR.

PLANTA DE DISTRIBUCIÓN DE LA VIVIENDA ACTUAL



5.11 ANEXOS

Anexo 1 - Criterios Poblacionales y de Vivienda Abordados por el INEC

Tabla 28

Indicadores abordados sobre Asentamientos Informales.

Categoría	Indicadores
Indicadores demográficos	<ul style="list-style-type: none"> • Población total • Población femenina • Población masculina • Relación hombres-mujeres • Porcentaje de población de 0 a 14 años • Porcentaje de población de 15 a 64 años • Porcentaje de población de 65 años y más • Edad media de la población • Relación de dependencia demográfica • Porcentaje de inmigrantes internos según lugar de nacimiento • Porcentaje de inmigrantes extranjeros • Porcentaje de Inmigrantes internos según lugar de residencia hace 5 años
Indicadores sobre hogares	<ul style="list-style-type: none"> • Total de hogares • Porcentaje de hogares con jefatura femenina • Porcentaje de hogares con jefatura masculina • Porcentaje de hogares con jefatura compartida • Porcentaje de hogares nucleares • Porcentaje de hogares extensos • Porcentaje de hogares compuestos • Porcentaje de hogares unipersonales y no familiares
Indicadores de discapacidad y seguro social	<ul style="list-style-type: none"> • Porcentaje de población con discapacidad • Porcentaje de población asegurada • Porcentaje de población asegurada indirecta • Porcentaje de población asegurada directa • Porcentaje de población asegurada por otras formas • Porcentaje de analfabetismo • Porcentaje de asistencia a la educación regular • Porcentaje de asistencia a la educación abierta • Porcentaje de población con al menos un año de secundaria y más • Escolaridad promedio • Porcentaje de población con rezago escolar • Porcentaje de población que usó celular • Porcentaje de población que usó computadora • Porcentaje de población que usó Internet

<p>Características económicas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Población ocupada de 15 años y más • Tasa neta de participación • Tasa de ocupación • Tasa de desempleo abierto • Porcentaje de población empleadora de 15 años y más • Porcentaje de población cuenta propia de 15 años y más • Porcentaje de población asalariada de 15 años y más • Porcentaje de población fuera de la fuerza de trabajo • Porcentaje de población ocupada que trabaja en el mismo cantón que reside • Porcentaje de población ocupada que trabaja en otro cantón • Porcentaje de población ocupada que trabaja en varios cantones
<p>Características de las viviendas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Viviendas individuales ocupadas • Promedio de personas por vivienda individual ocupada: E • Porcentaje de tugurios • Porcentaje de viviendas individuales propias • Porcentaje de viviendas individuales alquiladas • Porcentaje de viviendas individuales prestadas • Porcentaje de viviendas individuales en precario • Porcentaje de viviendas individuales con otro tipo de tenencia • Porcentaje de viviendas con cielo raso • Porcentaje de viviendas con hacinamiento según aposentos • Porcentaje de viviendas con hacinamiento según dormitorios • Porcentaje de viviendas con agua proveniente de acueducto • Porcentaje de viviendas con agua por tubería dentro de la vivienda • Porcentaje de viviendas con servicio sanitario conectado a alcantarillado sanitario • Porcentaje de viviendas con servicio sanitario conectado a tanque séptico • Porcentaje de viviendas con servicio sanitario con salida directa a acequia, zanja, río o estero • Porcentaje de viviendas con servicio sanitario de hueco, pozo negro o letrina • Porcentaje de viviendas que no tienen servicio sanitario • Porcentaje de viviendas con electricidad • Porcentaje de viviendas en buen estado • Porcentaje de viviendas en regular estado • Porcentaje de viviendas en mal estado
<p>Necesidades Básicas Insatisfechas</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Porcentaje de población con al menos una carencia • Porcentaje de hogares con al menos una carencia • Porcentaje de hogares con carencia de albergue digno • Porcentaje de hogares con carencia de vida saludable • Porcentaje de hogares con carencia de acceso a conocimiento • Porcentaje de hogares con carencia de acceso otros bienes y servicios

Nota. Tomado de INEC, 2011.

Anexo 2 - Criterios Regulatorios Abordados por MIVAH

Tabla 29

Criterios de la ficha técnica para la Evaluación de Asentamientos Humanos.

Categoría	Indicadores
Infraestructura urbana	<ul style="list-style-type: none">• Movilidad interna• Movilidad externa• Transporte público• Sistema predominante de disposición de agua residuales• Sistema de evacuación pluvial
Infraestructura social	<ul style="list-style-type: none">• Áreas de recreación y espacios públicos• Servicios básicos• Aspectos laborales• Sistema eléctrico• Agua potable• Servicio municipal de recolección de desechos sólidos
Factor de riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Tipo de riesgo
Estado y materiales de la vivienda	<ul style="list-style-type: none">• Material predominante• Calidad
Tenencia	<ul style="list-style-type: none">• Informante clave• Información institucional
Regulación territorial	<ul style="list-style-type: none">• Plan Regulador Cantonal• Uso de suelo

Nota. Tomado de MIVAH, 2018.

Anexo 3 - Criterios de Estudio Urbano por Murillo y Ramírez

Tabla 30

Criterios de estudio para la categorización de asentamientos informales.

Categoría	Subcategoría	Criterios abordados
Contexto inmediato	Emplazamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Frente al agua • En escarpa • En zonas de amortiguamiento • Frente a calle nacional • Frente a calle vecinal • Frente a área no construida
		<ul style="list-style-type: none"> • Patrón de derrame • Patrón por salto de rana • Por agregación lineal • Por conurbación • Por relleno • Proyecto de gobierno
Morfología urbana	Articulación urbana	<ul style="list-style-type: none"> • Bolsillo informal • Distrito • Adherencia • Tras bastidores • Recinto • Informalización
	Trama Urbana	<ul style="list-style-type: none"> • De calle única • Patrón compacto • Patrón irregular • Patrón rectilíneo ramificado • Patrón reticular

Nota. Tomado de Murillo y Ramírez, 2020.

Anexo 4 - Criterios de Estudio Urbano Abordados por Ramírez

Tabla 31

Criterios de estudio urbano para el análisis de asentamientos informales.

Categoría	Subcategoría	Criterios abordados
Morfogénesis	Orígenes de emplazamiento	<ul style="list-style-type: none"> • Zona poco urbanizada • Zona residenciales consolidada • Zona comercial • En periferia de zona residencial consolidada
	Condiciones de existencia	<ul style="list-style-type: none"> • Informalización de viviendas • Venta de terrenos informal • Reemplazo de la población • Derecho de posesoria • Viviendas autoconstruidas • Construcción de viviendas transitorias • Toma de terrenos
	Apego al lugar	<ul style="list-style-type: none"> • Redes vecinales • Mejora gradual • Autogestión • Intervención externa
Morfología	Tejido urbano informal	<ul style="list-style-type: none"> • Uso actual del suelo • Movilidad • Equipamientos y espacios públicos • Paisaje construido • Imagen e identidad • Entorno circundante
Proceso evolutivo	Adaptaciones incrementales	<ul style="list-style-type: none"> • Extensión • Adjunción • Reemplazo • División • Relleno • Trazado • Cierre perimetral • Reconstrucción
	Etapas de desarrollo	<ul style="list-style-type: none"> • Etapa de infancia • Etapa de consolidación • Etapa de madurez

Nota. Tomado de Ramírez, 2021.

Anexo 5 - Fotografías Históricas de Vida Nueva

Figura 130

Puente inicial hacia la zona D construido por la comunidad.



Nota. Registro fotográfico de un vecino de la comunidad del aproximadamente el año 2010. Tomado de Ramírez, 2021.

Figura 130

Puente inicial hacia la zona D construido por la comunidad.



Nota. Registro fotográfico de un vecino de la comunidad de aproximadamente el año 2010 o 2012. Tomado de Ramírez, 2021.

