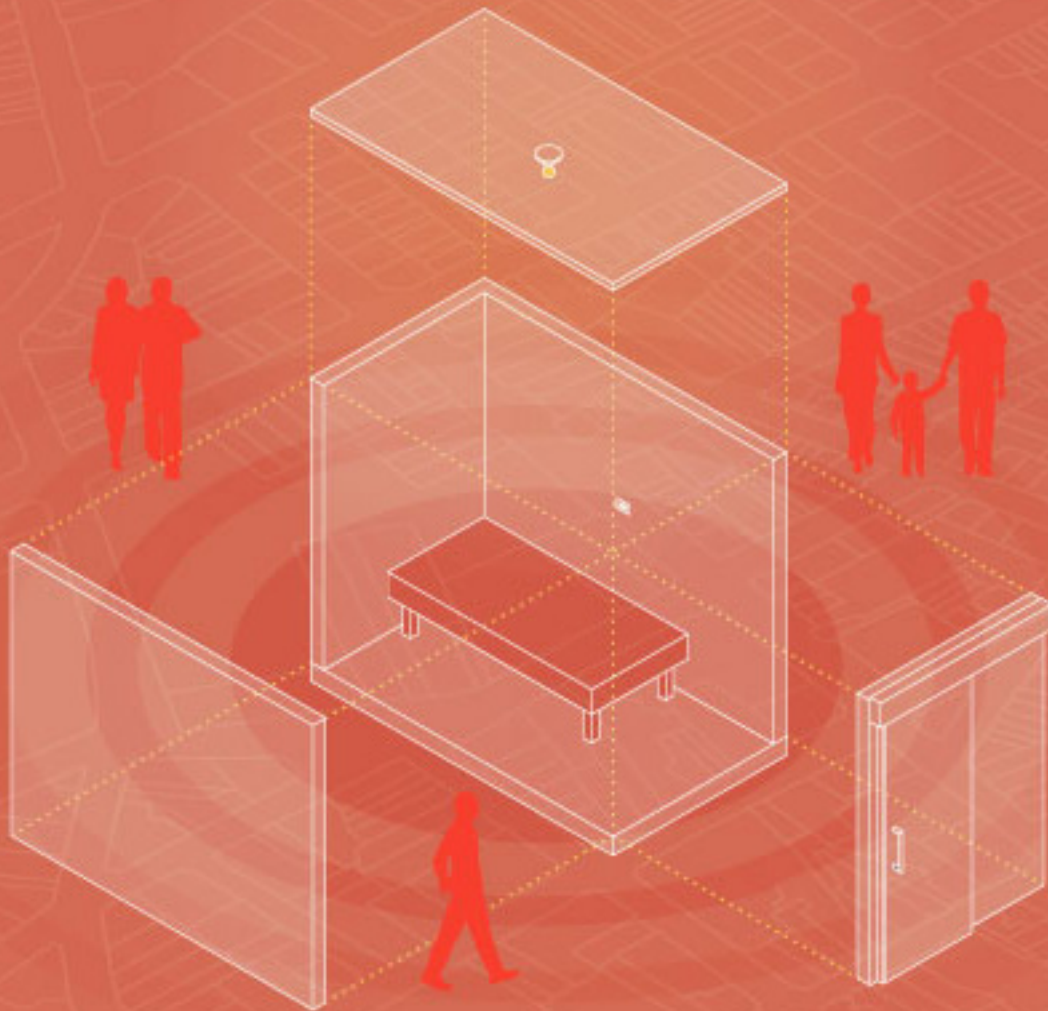


Universidad de Costa Rica
Facultad de Ingeniería
Escuela de Arquitectura

Reinterpretando la Cuartería:

Una propuesta de Vivienda social progresiva y flexible en los Distritos Centrales del Cantón de San José



Proyecto Final de Graduación para optar por el grado de Licenciatura en Arquitectura

Natalia Rodríguez Hodgson B45913
Valeria Cambronero Hernández B41308

2023

Universidad Costa Rica
Facultad de Ingeniería
Escuela de Arquitectura

Reinterpretando la Cuartería:
Una propuesta de Vivienda social progresiva y
flexible en los Distritos Centrales del Cantón de
San José

Proyecto Final de Graduación para optar por el
grado de licenciatura en arquitectura.

Natalia Rodríguez Hodgson **B45913**
Valeria Cambronero Hernández **B41308**


2023

TRIBUNAL EXAMINADOR

Proyecto Final de Graduación para optar por el título de
licenciatura en arquitectura.



Directora
Mag. Catherine Kauffman Incer



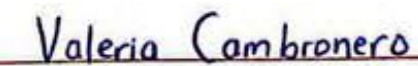
Lector Asesor
Mag. Jose Pablo Acuña Quiel



Lector Asesor
M. Sc. Luis Durán Segura



Lector Invitado
Mag. Dania Chavarría Núñez



Sustentante
Valeria Cambronero Hernández



Sustentante
Natalia María Rodríguez Hodgson

Resumen / Abstract

El déficit de vivienda en Costa Rica es un problema que se materializa de diversas formas, entre estas la cuartería es probablemente una de las más invisibilizadas por la sociedad. Este creciente fenómeno constituye una deficiente solución residencial para sectores de la población sin opciones dentro del mercado formal de la vivienda, representa una problemática social y urbana en el cantón central de San José. Pero más allá del hacinamiento, la insalubridad y el alto riesgo de incendio, las cuarterías personifican los límites de las políticas sociales de vivienda social costarricense, en las cuales una buena parte de la población en riesgo social es discriminada al no cumplir con los requisitos establecidos.

En este proyecto se realizó un análisis crítico sobre la dotación y evolución de la vivienda subsidiada por el Estado, para comprender cómo estos hechos, aunados a diversos factores sociales y políticos han propiciado el auge de la cuartería como una forma de habitar la ciudad de San José. Además el proyecto pretende cuestionar la forma en la que se desarrolla la vivienda de interés social en el país; en la cual se apuesta por invertir en la realización de nuevos proyectos a las afueras de los centros urbanos abaratando costos, y estandarizando las necesidades espaciales de los beneficiados, pero sin tomar en cuenta sus oportunidades laborales o educativas, limitando así las posibilidades de desarrollo futuro.

La pandemia por covid-19 puso en escena a las cuarterías, evidenciando las problemáticas que generan estos espacios, pero también mostró la realidad y el rostro de quienes habitan la ciudad y son ignorados dentro de las iniciativas de repoblamiento y la regeneración urbana del casco central, donde la institucionalidad ha centrado los esfuerzos en la contención de la crisis sanitaria pero sin proponer estrategias para mejorar las condiciones de vida de quienes no pueden optar más que por estar en el mercado informal de la vivienda. Por consiguiente, para el trabajo final de graduación se desarrolló un proyecto de vivienda social flexible y progresiva en altura en Barrio México dentro del distrito de Merced, donde se reinterprete la cuartería, tratando de brindar a esta población altamente discriminada una nueva opción habitacional.

Palabras Clave

Cuarterías, Vivienda social, repoblamiento, regeneración urbana, flexible, progresiva, reinterpretar, San José.

Cambronero Hernández, C; Rodríguez Hodgson, N. (2023). Reinterpretando la Cuartería: Una propuesta de Vivienda social progresiva y flexible en los Distritos Centrales del Cantón de San José. Propuesta de seis modelos tipológicos. (Tesis de Licenciatura en Arquitectura). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.

Kauffman Incer, Catherine (Directora del Trabajo Final de Graduación)

ÍNDICE

1
Introducción a la Investigación

2
Antecedentes y Estructura de Trabajo

3
Desarrollo de la vivienda en Costa Rica

4
Acercamiento al Fenómeno

5
Análisis Físico - Ambiental

6
Estrategias y Pautas de Diseño

7
Diseño del Proyecto Arquitectónico

8
Otros Complementarios

Índice de colores por contenido de capítulos

Organización del contenido del proyecto final por segmentos siguiendo un código de color tanto para los capítulos como para la definición de conceptos importantes dentro de la investigación, esto permite identificarlos si aparecen en otras etapas del documento que no corresponden al capítulo que los engloba.

ÍNDICE DE CONTENIDOS

A.	Resumen / Abstract.....	vii
B.	Agradecimiento	viii
C.	Dedicatoria.....	ix
D.	Lista de Abreviaturas	xxi
E.	Glosario	xxii

Capítulo I: Introducción a la Investigación

1	1.1 Presentación.....	1
	1.1.1 Temática.....	2
	1.1.2 Introducción.....	2
	1.1.3 Justificación.....	3
	1.1.4 Problemática.....	4
	1.1.5 Antecedentes.....	5
	1.1.6 Objeto de estudio.....	6
	1.1.7 Delimitación.....	8
	1.1.8 Viabilidad.....	9
	1.2 Objetivos.....	10
	1.2.1 Premisa.....	10
	1.2.2 Objetivo General.....	10
	1.2.3 Objetivos específicos.....	11

Capítulo II: Antecedentes y Estructura de Trabajo

2	2.1 Marco Teórico.....	14
	2.2 Marco Referencial.....	17
	2.2.1 Estudios de caso de vivienda social.....	17
	2.2.2 Estudios de caso de vivienda flexible y progresiva.....	20
	2.3 Metodología.....	23

3

Capítulo III: Acercamiento al fenómeno

3.1	Análisis Histórico.....	28
3.2	Bono de Vivienda en Costa Rica.....	32
3.3	Papel de las instituciones a cargo.....	35

4

Capítulo III: Desarrollo de la vivienda en Costa Rica

		39
4.1	Introducción al concepto de cuartería.....	40
4.2	Covid - 19 y su afectación en las cuarterías.....	41
4.3	La visión de los actores de las cuarterías.....	42
4.4	¿Cómo es la oferta de alquiler en la zona de estudio?.....	64
4.5	¿Cómo son las condiciones habitacionales dentro de las cuarterías?.....	72
4.6	Definición del usuario de cuartería.....	76
4.7	Exclusión residencial: El papel de la cuartería en el mercado de la vivienda costarricense.....	78
4.8	¿Cómo podemos mejorar las condiciones espaciales de las cuarterías?.....	79
4.9	Síntesis del capítulo	81

5

Capítulo V: Estrategias y Pautas de Diseño

		83
5.1	La Vivienda Flexible.....	84
5.2	Estudios de caso.....	86
	5.2.1 Estudio de Caso Designing New York.....	86
	5.2.2 Estudio de Caso "La Borda"	95
	5.2.3 Estudio de Caso "Justicia Social 1".....	99
	5.2.4 Estudio de Caso "La Arboleda"	101
5.3	Lineamientos de diseño.....	105

6

Capítulo VI: Análisis Físico Ambiental

		107
6.1	Ubicación y localización de la zona de estudio.....	108
6.2	Presencia de cuarterías en los 4DC.....	110
	6.2.1 Presencia de cuarterías en Carmen.....	113
	6.2.2 Presencia de cuarterías en Catedral.....	114
	6.2.3 Presencia de cuarterías en Hospital.....	116
	6.2.4 Presencia de cuarterías en Merced.....	118
6.3	Distrito Merced: Barrio México.....	120

7	Capítulo VI: Diseño del Proyecto Arquitectónico	133
	7.1 Propuesta de diseño.....	134
	7.1.1 Programa arquitectónico.....	134
	7.1.2 Desarrollo conceptual.....	136
	7.1.3 Planimetrías.....	142
7.1.4 Vistas.....	170	
7.2 Conclusiones finales.....	175	

8	Capítulo VIII: Otros Complementarios	177
	8.1 Rerefencias.....	178
	8.2 Anexos.....	183

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1.1 Mapa de Ubicación de los programas. Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José. [pág. 8](#)

Imagen 2.1 "Broadway Housing in Santa Mónica", Kevin Daly. [pág. 18](#)

Imagen 2.2 "Edificio La Borda", Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona. [pág. 18](#)

Imagen 2.3 "Condominio Justicia Social 1", Inmobiliaria Popular. [pág. 19](#)

Imagen 2.4 "Condominio La Arboleda", Observatorio de la Vivienda Sostenible. [pág. 19](#)

Imagen 2.5 "Casa Dominó Le Corbusier. AA School of Architecture. [pág. 20](#)

Imagen 2.6 "Apartamentos de la Facultad de Medicina, Universidad Católica de Bruselas. [pág. 20](#)

Imagen 2.7 "Casa Rietveld Schröder. [pág. 20](#)

Imagen 2.8 "Conjunto habitacional Next 21. [pág. 21](#)

Imagen 2.9 "Quinta Monroy de Elemental y Alejandro Aravena [pág. 21](#)

Imagen 2.10 "Evolutive Housing - Il Rigo Quarter Corciano, Renzo Piano. [pág. 21](#)

Imagen 2.11 "Diagrama de metodología. [pág. 22](#)

Imagen 3.1 "Diagrama línea de tiempo. [pág. 29](#)

Imagen 4.2 "Diagrama de infografías atención de COVID-19 en cuarterías de la Municipalidad de San José. [pág. 42](#)

Imagen 4.3 "Diagrama datos de la Policía Municipal de San José tipos de cuarterías. [pág. 43](#)

Imagen 4.4 "Diagrama datos de la Policía Municipal de San José. [pág. 45](#)

Imagen 4.6 "Diagrama datos de entrevistas telefónicas realizadas a los arrendatarios de cuarterías. [pág. 64](#)

Imagen 4.7 "Diagrama datos de anuncios publicitarios en redes sociales sobre alquiler de cuartos en cuartería. [pág. 65](#)

Imagen 4.10 y 4.11 "Espacios comunes en cuartería ubicada en Barrio Amón. [pág. 72](#)

Imagen 4.12 y 4.13 "Fotografías de los cuartos de baño compartidos. [pág. 73](#)

Imagen 4.14 y 4.15 "Isométricos de cuarto en cuartería estudiado. [pág. 74](#)

Imagen 4.16 "Sección de cuarto en cuartería estudiado. [pág. 74](#)

Imagen 4.17 y 4.18 "Fotografías de cuarto para dos inquilinos y para un inquilino. [pág. 75](#)

Imagen 4.19 "Fotografías del pasillo común que distribuye los cuartos. [pág. 75](#)

Imagen 4.20 "Diagrama Síntesis de la composición de los usuarios de cuarterías. [pág. 77](#)

Imagen 4.22 "Fotografía de cuarterías en el distrito de Merced. [pág. 80](#)

Imagen 4.22 "Fotografía de cuartería en el distrito de Merced. [pág. 80](#)

Imagen 5.1 "Diagrama análisis de la vivienda flexible. [pág. 85](#)

Imagen 5.2 "Diagrama de Planificación del Sitio. [pág. 86](#)

Imagen 5.3 "Diagrama de Concentración. [pág. 87](#)

Imagen 5.4 "Diagrama de Materialidad. [pág. 88](#)

Imagen 5.5 "Diagrama de Fachadas. [pág. 89](#)

Imagen 5.6 "Diagrama de puertas y ventanas. [pág. 90](#)

Imagen 5.7 "Diagrama de condiciones del primer nivel. [pág. 91](#)

Imagen 5.8 "Diagrama de circulaciones. [pág. 92](#)

Imagen 5.9 "Diagrama de diseño de espacios abiertos. [pág. 93](#)

Imagen 5.10 "Apartamentos La Borda. [pág. 95](#)

Imagen 5.11 "Apartamentos La Borda. [pág. 96](#)

Imagen 5.12 "Apartamentos La Borda. [pág. 96](#)

Imagen 5.13 "Apartamentos La Borda. [pág. 96](#)

Imagen 5.14 "Apartamentos La Borda. [pág. 96](#)

Imagen 5.15 "Planta arquitectónica de tipologías modulares. [pág. 97](#)

Imagen 5.16 "Diagramas de estrategias climáticas. [pág. 98](#)

Imagen 5.17 "Condominio Justicia Social 1. [pág. 99](#)

Imagen 5.18 "Condominio Justicia Social 1. [pág. 100](#)

Imagen 5.19 "Condominio La Arboleda, área común. [pág. 101](#)

Imagen 5.20 "Planta de arquitectónica de conjunto. [pág. 102](#)

Imagen 5.21 "Condominio La Arboleda. [pág. 103](#)

Imagen 5.22 "Condominio La Arboleda, espacio común. [pág. 103](#)

Imagen 5.23 Condominio La Arboleda, escaleras. [pág. 103](#)
Imagen 5.24 Condominio La Arboleda, talleres de participación para los beneficiarios. [pág. 103](#)
Imagen 5.25 Condominio La Arboleda, muros perimetrales del proyecto. [pág. 103](#)
Imagen 5.26 Condominio La Arboleda, área para niños. [pág. 105](#)
Imagen 5.27 Estadísticas de datos de variación de familias beneficiadas. [pág. 104](#)
Imagen 6.1 Diagrama de localización del proyecto. [pág. 108-109](#)
Imagen 6.2 Diagrama cuarterías identificadas en el cantón central de San José. [pág. 110-111](#)
Imagen 6.3 Mapa de cuarterías identificadas en los 4 distritos centrales del cantón de San José. [pág. 112](#)
Imagen 6.5 Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Carmen. [pág. 113](#)
Imagen 6.7 Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Catedral. [pág. 115](#)
Imagen 6.9 Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Hospital. [pág. 117](#)
Imagen 6.11 Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Merced. [pág. 119](#)
Imagen 6.12 Mapa de estudio de la composición del distrito. [pág. 122](#)
Imagen 6.13 Mapa de cuarterías identificadas en la zona de estudio. [pág. 123](#)
Imagen 6.17 Foto Satelital del lote seleccionado. [pág. 128](#)
Imagen 6.18 Mapa de la composición de la zona seleccionada para el proyecto. [pág. 129](#)
Imagen 6.19 Diagrama del lote seleccionado. [pág. 130](#)
Imagen 6.20 Fotografía fachada este del lote seleccionado. [pág. 130](#)
Imagen 6.21 Fotografía fachada norte del proyecto y Escuela República de Argentina. [pág. 131](#)
Imagen 6.22 Fotografía fachada oeste del lote seleccionado. [pág. 131](#)
Imagen 7.1 Programa arquitectónico. [pág. 134-135](#)
Imagen 7.2 Diagrama de zonificación. [pág. 136](#)
Imagen 7.3 Diagrama del lote y retiros. [pág. 136](#)
Imagen 7.4 Diagrama de volumetría básica. [pág. 137](#)
Imagen 7.5 Diagrama de conexión. [pág. 137](#)
Imagen 7.6 Diagrama de desplazamiento. [pág. 138](#)
Imagen 7.7 Diagrama de circulación vertical. [pág. 138](#)
Imagen 7.8 Diagrama de conexión entre niveles. [pág. 139](#)
Imagen 7.9 Diagrama de expansión hacia el espacio público. [pág. 139](#)
Imagen 7.10 Diagrama de cubiertas. [pág. 140](#)
Imagen 7.11 Diagrama de fachadas y balcones. [pág. 140](#)
Imagen 7.12 Diagrama de zona verde. [pág. 141](#)
Imagen 7.13 Diagrama zonificación de actividades. [pág. 142](#)
Imagen 7.17 Vista interna espacio de taller. [pág. 145](#)
Imagen 7.18 Vista interna espacio de mediateca. [pág. 145](#)

Imagen 7.21 Vista interna de la terraza compartida. [pág. 147](#)
Imagen 7.62 Vista entrada principal del proyecto. [pág. 170](#)
Imagen 7.63 Vista fachada principal del proyecto. [pág. 170](#)
Imagen 7.64 Vista fachada oeste del proyecto. [pág. 171](#)
Imagen 7.65 Vista espacio público del proyecto. [pág. 171](#)
Imagen 7.66 Vista espacio de taller. [pág. 172](#)
Imagen 7.67 Vista espacio de uso comunitario. [pág. 172](#)
Imagen 7.68 Vista espacio de mediateca. [pág. 173](#)
Imagen 7.69 Vista espacio de cocina compartida. [pág. 173](#)
Imagen 7.70 Vista espacio de cuartería de un dormitorio. [pág. 174](#)
Imagen 7.71 Vista espacio de vivienda flexible de dos dormitorios. [pág. 174](#)

ÍNDICE DE TABLAS

Imagen 3.2 Tabla 1: Instituciones relacionadas con los programas de vivienda social. [pág. 35](#)
Imagen 4.1 Tabla 2: infografías publicadas acerca de la atención de COVID-19 en cuarterías de la Municipalidad de San José. [pág. 41](#)
Imagen 4.5 Tabla 3: Recopilación de notas de prensa relacionadas con cuarterías. [pág. 62](#)
Imagen 4.8 Tabla 4: Recopilación de anuncios de cuarterías en redes sociales y plataformas publicitarias gratuitas. [pág. 71](#)
Imagen 4.21 Tabla 5: Ingresos según estratificación. [pág. 78](#)
Imagen 6.4 Tabla 6 Distribución de cuarterías en el distrito de Carmen por metraje, barrios y valor por m2. [pág. 113](#)
Imagen 6.6 Tabla 7 Distribución de cuarterías en el distrito de Catedral por metraje, barrios y valor por m2. [pág. 114](#)
Imagen 6.8 Tabla 8 Distribución de cuarterías en el distrito de Hospital por metraje, barrios y valor por m2. [pág. 116](#)
Imagen 6.10 Tabla 9 Distribución de cuarterías en el distrito de Merced por metraje, barrios y valor por m2. [pág. 118](#)
Imagen 6.14 Tabla 10 Rango 1: Oferta educativa a 500m de la zona de estudio. [pág. 124](#)
Imagen 6.15 Tabla 11 Rango 2: Oferta educativa a 1000m de la zona de estudio. [pág. 124](#)
Imagen 6.16 Tabla 12 Selección del lote para emplazar el proyecto. [pág. 128](#)

ÍNDICE DE PLANOS

Imagen 7.14 Planta de Conjunto. [pág. 143](#)
Imagen 7.15 Isometrico primer nivel. [pág. 143](#)
Imagen 7.16 Planta de distribución arquitectónica ampliada de primer nivel. [pág. 144](#)
Imagen 7.19 Isométrico tipología de vivienda flexible, nivel 2 y 4. [pág. 146](#)
Imagen 7.20 Planta de distribución arquitectónica tipología de vivienda flexible, nivel 2 y 4. [pág. 147](#)
Imagen 7.22 Planta de distribución arquitectónica tipología de vivienda unifamiliar tradicional, nivel 2 y 4. [pág. 148](#)
Imagen 7.23 Planta de zonificaciones por espacio en viviendas unifamiliares, nivel 2 y 4. [pág. 149](#)
Imagen 7.24 Isometrico de vivienda flexible de 2 habitaciones. [pág. 150](#)
Imagen 7.25 Sección ampliada vivienda flexible. [pág. 150](#)
Imagen 7.26 Planta ampliada Vivienda flexible tipología de dos habitaciones. [pág. 151](#)
Imagen 7.27 Sección vivienda flexible de 2 habitaciones. [pág. 151](#)
Imagen 7.28 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología adaptada a una habitación. [pág. 152](#)
Imagen 7.29 Isométrico vivienda flexible tipología de 3 habitaciones. [pág. 153](#)
Imagen 7.30 Sección vivienda flexible tipología 3 habitaciones espacio social. [pág. 153](#)
Imagen 7.31 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 3 habitaciones. [pág. 154](#)
Imagen 7.32 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 2 habitaciones. [pág. 154](#)
Imagen 7.33 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 1 habitación. [pág. 155](#)
Imagen 7.34 Sección vivienda flexible tipología 3 habitaciones. [pág. 155](#)
Imagen 7.35 Isométrico tipología cuartería, nivel 3 y 5. [pág. 156](#)
Imagen 7.36 Planta de distribución arquitectónica tipología de cuartos, nivel 3 y 5. [pág. 157](#)
Imagen 7.37 Isométrico tipología de cuartería, nivel 3 y 5. [pág. 157](#)
Imagen 7.38 Planta de distribución arquitectónica ampliada tipología de cuartos, nivel 3 y 5. [pág. 158](#)
Imagen 7.39 Planta de zonificaciones por espacio en cuarterías, nivel 3 y 5. [pág. 159](#)
Imagen 7.40 Isométrico tipología de cuartería de un dormitorio. [pág. 160](#)
Imagen 7.41 Sección Transversal tipología de cuartería de un dormitorio. [pág. 160](#)
Imagen 7.42 Planta ampliada Cuarto en cuartería tipología de un dormitorio. [pág. 161](#)
Imagen 7.43 Sección longitudinal tipología de cuartería de un dormitorio. [pág. 161](#)

Imagen 7.44 Isométrico tipología de cuartería de dos dormitorios. [pág. 162](#)
Imagen 7.45 Sección transversal tipología de cuartería de dos dormitorios. [pág. 162](#)
Imagen 7.46 Planta de distribución arquitectónica ampliada tipología de cuartería de dos habitaciones. [pág. 163](#)
Imagen 7.47 Sección longitudinal tipología de cuartería de dos dormitorios. [pág. 163](#)
Imagen 7.48 Planta de cubiertas, nivel 5. [pág. 164](#)
Imagen 7.49 Elevación Norte. [pág. 164](#)
Imagen 7.50 Elevación Sur. [pág. 165](#)
Imagen 7.51 Elevación Este. [pág. 165](#)
Imagen 7.52 Elevación Oeste. [pág. 165](#)
Imagen 7.53 Sección transversal 1. [pág. 166](#)
Imagen 7.54 Sección transversal 2. [pág. 166](#)
Imagen 7.55 Sección transversal 3. [pág. 167](#)
Imagen 7.56 Sección longitudinal 1. [pág. 167](#)
Imagen 7.57 Sección longitudinal 2. [pág. 167](#)
Imagen 7.58 Isométrico fachada Este. [pág. 168](#)
Imagen 7.59 Isométrico fachada Oeste. [pág. 168](#)
Imagen 7.60 Isométrico fachada Este. [pág. 169](#)
Imagen 7.61 Isométrico fachada Oeste. [pág. 169](#)

ÍNDICE DE ANEXOS

Imagen 8.1: Entrevista telefónica aplicada a los arrendatarios de cuarterías anunciadas en redes sociales. **pág. 183**

Imagen 8.2: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. **pág. 184**

Imagen 8.3: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. **pág. 185**

Imagen 8.4: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. **pág. 186**

Imagen 8.5: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. **pág. 187**

Imagen 8.6: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. **pág. 188**

Imagen 8.7: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. **pág. 189**

Imagen 8.8: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. **pág. 190**

Imagen 8.9: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. **pág. 191**

LISTA DE ABREVIATURAS

GAM: Gran Área Metropolitana.

INEC: Instituto Nacional de Estadística y Censo.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda.

FUPROVI: Fundación Promotora de Vivienda.

LACITE: Laboratorio de Ciudad y Territorio.

Plan 4D-2050: Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José.

4DC: Los cuatro distritos centrales del cantón de San José.

GLOSARIO

Dentro de este apartado se citan una serie de definiciones y conceptos necesarios en el abordaje de la investigación.

Cuartería: Para José Gabriel Román Madrigal “En general, la cuartería se refiere al alquiler de cuartos que forman parte de una vivienda o una edificación originalmente destinada a otros fines.” (Román, 2015). Se puede definir como “Casa de vecindad, edificio o inquilinato de piezas habitacionales pequeñas, construidas con materiales de mala calidad o en deterioro, ocupadas en su mayor parte por hogares con escasos recursos económicos que comparten generalmente un cuarto de baño, pilas y un patio comunes.” (Román, 2015).

Derechos Urbanos: Para Jordi Borja y Zaida Muxí en el libro Espacio público, ciudad y ciudadanía se hace un acercamiento a los derechos urbanos o derechos a la ciudad donde “todas las personas que conviven en el mismo territorio y están sometidas a las mismas leyes deben tener los mismos derechos y deberes”. (Borja, 2000. Pp; 98). Dichos derechos ciudadanos-urbanos están altamente relacionados a la ciudad y a las políticas que la rigen; se encargan de integrar y dar un paso más allá de los derechos sociales y cívicos usuales. (Borja, 2000. Pp; 99).

Algunos de los derechos urbanos importantes para el proyecto son los siguientes:

Derecho al lugar: Las personas tienen derecho a residir y mantener su lugar de habitación en entornos significativos para las mismas; lugares donde mantengan sus relaciones sociales y sientan arraigo. Identidad colectiva dentro de la ciudad: El espacio urbano debe facilitar la integración ciudadana, la cohesión socio-cultural de las comunidades y su aceptación en la sociedad urbana.

Centralidad: Todas las personas deben poder acceder a centros urbanos con facilidad, deben estar articulados con los sitios histórico-culturales y las periferias; y se deben crear nuevas centralidades equivalentes en funciones y de composición social mixta, con el fin de llegar a una democracia urbana. Conversión de la ciudad marginal o ilegal en ciudad de ciudadanía: Las políticas públicas deben actuar en los asentamientos marginales, legalizarlos, darles calidad urbana y mixtura social y promover la participación ciudadana, dar mayor voz a aquellos con menos posibilidades de ser escuchadas. Infraestructura de calidad: En los programas públicos de vivienda, infraestructura y servicios, se debe tomar en cuenta la forma, el diseño, la calidad de los materiales y darle importancia a la dimensión estética. Calidad del medio ambiente: Las personas tienen derecho a una calidad de vida integral. Incluye el uso adecuado de los recursos naturales y energéticos, el patrimonio histórico y la protección frente a los factores que degradan la calidad del entorno. Espacio público: El espacio público es una de las condiciones básicas para la justicia urbana, un factor de redistribución social, un ordenador del urbanismo igualitario e integrador. Movilidad y accesibilidad: Toda parte de la ciudad debe ser visible y accesible. Todas las personas deben tener derecho a moverse por la ciudad con facilidad y universalidad. (Borja, 2000. Pp; 99-102).

Repoblamiento: Se concluyó colaborativamente que compete al acto de poblar o asentar a grupos humanos nuevamente en espacios que anteriormente ya han sido habitados y desocupados por diversos motivos, ya sean sociales, económicos, espaciales etc.

Regeneración urbana: De acuerdo con el Plan 4DC-2050 de la Municipalidad de San José ellos definen la regeneración urbana, “como un proceso de planificación por el que se identifican y se alteran las causas y factores específicos que producen el deterioro de un área urbana determinada.” (Plan 4DC-2050, Pp.9).

Vivienda en altura: Construyendo el término conjunto se concluyó que la vivienda en altura es un edificio residencial o bien residencia con espacios comerciales, conformado por distintas unidades habitacionales independientes y algunas áreas comunes y se puede definir la escala del edificio de acuerdo a la altura, como altura baja de 2 a 5 pisos, altura media de 5 a 10 pisos y una tercera clasificación con los edificios superiores a 11 niveles.

Vivienda Flexible: Para el trabajo se entenderá como la capacidad de la vivienda de proporcionar diversas posiciones físicas, por lo que existirán varias tipologías de vivienda flexible, como lo son la vivienda adaptable: capaz de adaptarse a los diversos usos sociales. Vivienda libre: que presenta planta libre, neutra, sin compartimentos internos. Vivienda transformable: donde el espacio se pueda cambiar por medio de elementos móviles o desplazables. Vivienda móvil: que puede ser trasladada de un lugar a otro. Vivienda polivalente: que proporciona diversas soluciones a varios usos sin alterar la estructura. Vivienda alterable: aquella que crece y se completa a lo largo del tiempo, pero dentro de sus límites ya establecidos. Vivienda expandible: que se expande con el tiempo pero exterior a sus límites, los cuales son modificados. (Carboni, 2015. Pp:65-66)

Vivienda progresiva: Implica que pueda ser modificada a lo largo de su vida. Vivienda que no solo provee habitabilidad, si no que es capaz de adaptarse a las maneras de vivir y demandas reales de las personas, desde sus cambiantes necesidades. (Montaner, J.M. y Muxí, Z., 2008, 24 de setiembre)

Vivienda social: Para construir el término se definió de manera conjunta como: Soluciones habitacionales proporcionadas por el estado y fundaciones sin fines de lucro, dirigida a las personas con menos recursos o en riesgo social, para solventar la necesidad de una vivienda digna a las poblaciones cuyo poder adquisitivo les imposibilita acceder a una vivienda por sus propios medios.

Pensión: Se definió a la pensión como el “tipo de establecimiento pequeño que normalmente es manejado en forma familiar, con capacidad mínima de tres habitaciones, y que ofrece servicio de alimentación en plan de pensión completa o de media pensión, en una sola tarifa global”. (FUPROVI, 2020. P:105)

Introducción a la Investigación

01

Introducción a la Investigación

En este primer apartado se plantea la propuesta de investigación. Es importante comprender los motivos que propiciaron al planteamiento del tema del proyecto, al igual que las problemáticas que lo aquejan.

Además se establecen los antecedentes relacionados con el problema, se definen las delimitaciones tanto físicas como sociales y temporales del abordaje para el tema planteado, así como los objetivos y alcances a los que se quiere llegar.

1.1.1 Temática

Desarrollo de una propuesta de vivienda social progresiva y flexible en centros urbanos, específicamente en los cuatro distritos centrales (Carmen, Hospital, Merced y Catedral) del cantón central de San José, como un planteamiento para el tratamiento del fenómeno de la cuartería, promoviendo la integración de grupos socialmente marginados dentro de las propuestas habitacionales para la regeneración y el repoblamiento de la Ciudad.

1.1.2 Introducción

La formulación de la investigación parte de la problemática del déficit de vivienda accesible en el país, que incluya a todos los grupos sociales que conforman la ciudad; especialmente aquella parte de la población, la cual debido a diversos motivos como su capacidad adquisitiva, su situación laboral, su edad e incluso su estatus migratorio; no cumplen con los requisitos o no califican para ser beneficiarios de los subsidios del Estado en vivienda social, con lo cual su acceso a la vivienda se ve limitado al mercado informal, específicamente a la cuartería. (Román, 2015).

Entonces como punto de inicio para desarrollar el proyecto de graduación, se propone una respuesta de vivienda social que represente una reinterpretación de la cuartería como forma residencial, para satisfacer el déficit de soluciones habitacionales accesibles para estos grupos los cuales son socialmente marginados dentro de las mismas políticas sociales de vivienda en Costa Rica, así como de las estrategias de repoblamiento actuales de la ciudad de San José (García, & Paniagua, 2008, p.1505), con lo cual se busca favorecer a este grupo poblacional carente de la posibilidad para acceder a una vivienda digna y a sus derechos urbanos esenciales, especialmente a los definidos en el libro *Espacio público, ciudad y ciudadanía* (Borja, 2000. Pp; 98), principalmente el derecho al lugar, derecho a la identidad colectiva dentro de la ciudad, derecho a la centralidad, derecho a la conversión de la ciudad marginal o ilegal en ciudad de ciudadanía, derecho a la infraestructura de calidad y derecho a la calidad del medio ambiente; y en un segundo nivel el derecho al espacio público, a la movilidad y accesibilidad (ver definiciones en marco conceptual), que si bien el proyecto no trata directamente, podría ayudar a mejorar la situación actual del usuario meta.

La investigación busca entender por medio de un análisis crítico, tanto histórico como político, el proceso de dotación de vivienda subsidiada por parte del Estado costarricense; tomando como punto de partida la creación del sector Vivienda y Asentamientos Humanos en 1979, pasando por la fundación del Sistema Financiero Nacional y con este el Bono Familiar de Vivienda en 1986, destinado a dotar de vivienda a las familias en los estratos sociales más bajos. Además de estudiar cómo se ha generado el fenómeno de la cuartería en el centro de San José. Esto con el fin de establecer cómo las políticas estatales de vivienda o la ausencias de ellas, aunadas a diversos aspectos

sociales y económicos, han influido en la consolidación de la cuartería como solución habitacional para una parte de la población en riesgo social en el cantón de San José y como estas podrían ser un reflejo de los conflictos sociales en la ciudad. Asimismo, tratar de comprender la invisibilización por parte del estado, del fenómeno de la cuartería como un problema urbano y residencial. (Román, 2015).

Además, se realizará un análisis de los modelos actuales de vivienda en configuración vertical, entendiéndose esta como la única posibilidad de desarrollo de vivienda en los distritos centrales del cantón de San José, debido al poco espacio disponible para la construcción en toda el Área Metropolitana (MIVAH, 2014, p.35,37). Este análisis tendrá el fin de conocer las ofertas que tiene el mercado, realizando a la vez estudios de caso en donde se apliquen conceptos de diseño como vivienda progresiva y flexible para la adaptación y crecimiento en conjunto con los usuarios beneficiados. Dichos conceptos de vivienda se estudiarán ampliamente mediante el análisis de diversas teorías que abordan el tema, buscando estrategias que contribuyan a nuestro proyecto, prestando especial atención a la Teoría de Soportes de N.J Habraken, entre otras. Esto con la finalidad de formular premisas de diseño para concretar el proyecto a partir de propuestas habitacionales con capacidad de adaptación y transformación espacial; debido a la noción preliminar que se tiene sobre el usuario que se atenderá, el cual es muy complejo, variado, con diversas necesidades espaciales y en muchos casos de estancia temporal, ya que su permanencia suele depender de factores socioeconómicos o laborales. (Román, 2015). Además, se estudiará con mayor profundidad la diversidad de población residente en cuarterías en el cantón desde un enfoque etnográfico, osea desde la perspectiva de ellos mismos (Guber, 2001), para generar conocimientos que nos ayuden en una comprensión más amplia de dichos usuarios.

De esta manera, se analizarán los sitios seleccionados dentro de los 4DC, específicamente Barrio México y Barrio Ángeles; así como las necesidades urbanas de los usuarios de cuarterías para determinar el lugar idóneo en donde ubicar los proyectos dentro de cada sitio, que cumpla con las necesidades inmediatas de los futuros beneficiados.

Finalmente se procederá a diseñar una propuesta de vivienda social en altura de máximo cinco niveles, desarrollada de manera conjunta y ubicada dentro de uno de los cuatro distritos anteriormente mencionados; donde se plasmen las premisas y conceptos estudiados a modo de síntesis de toda la investigación previa realizada, generando así una reinterpretación de la cuartería como solución habitacional.

1.1.3 Justificación

El tema de investigación seleccionado para desarrollar el proyecto final de graduación nace del interés personal por generar un proyecto que de un aporte significativo a una problemática

presente en nuestro entorno pero generalmente invisibilizada. El primer contacto con el objeto de estudio se da para ambas durante experiencias en cursos anteriores de la carrera de Arquitectura; donde se pudo tener contacto directo con las condiciones de habitabilidad de muchas personas, tanto en asentamientos informales como en cuarterías, observando la forma en la que desarrollan sus actividades diarias. Asimismo conocimos varios proyectos de vivienda social desarrollados en diversas zonas del país y estudiamos algunas de las respuestas o modelos que ofrece el Estado por medio de las instituciones a cargo. Estas experiencias nos sirvieron como motivación para la formulación de la investigación, pensando en la población que de una u otra manera no se puede ver beneficiada de las políticas de interés social, esto con la intención de mejorar su calidad de vida y de generar opciones habitacionales a modo de respuesta a una problemática residencial y urbana ampliamente excluida de las políticas de vivienda en Costa Rica. Al mismo tiempo, se plantea que dichas soluciones residenciales, están orientadas a las necesidades de los usuarios y no como una respuesta estandarizada y rígida, que responda básicamente a la reducción de costos, donde se evidencia una falta de diseño arquitectónico, urbano y paisajístico, como se ha visto en la actualidad (MIVAH, 2014, p.71-72). Además de contribuir con propuestas que aporten soluciones para los grupos que no están incluidos en los programas de planificación y regeneración urbana que se están aplicando en la ciudad de San José como el Plan 4D-2050, puesto que el gobierno local no tiene la intención de generar propuestas de interés social como parte de las estrategias de repoblamiento, evidenciando esto en la Explicación sobre el Plan de regeneración y repoblamiento de San José que; “De ninguna manera, la Municipalidad de San José, ha pensado en atender las necesidades habitacionales de los sectores con menos recursos, ya que para esto, el Estado central cuenta con el sistema nacional para la vivienda”. (Municipalidad de San José, (s.f). Pp;5)

Por lo tanto creemos que con esta investigación podemos aportar nuestro conocimiento para ayudar a transformar poco a poco la forma en que se desarrolla la vivienda social en el país promoviendo la inclusión de los grupos socialmente segregados en las políticas sociales de dotación de vivienda y en la planificación de la ciudad para la regeneración y repoblamiento de la misma.

1.1.4 Problemática

La generación de formas habitacionales no convencionales como la cuartería, donde diversas personas no pertenecientes a un mismo núcleo social se ven forzadas a convivir en una sola unidad habitacional. Dichas cuarterías representan una manera de expresión del déficit de vivienda que satisfaga las necesidades de las personas con bajo poder adquisitivo, y además no son consideradas por el Estado como una problemática de vivienda. (Román, 2015).

La carencia de políticas de vivienda social más inclusivas para toda la población en riesgo social que forman parte de las dinámicas de la ciudad en los 4DC, aunado a la falta de planeamiento

de los proyectos de vivienda social en todo el país (MIVAH, 2014, p.40-42), tanto a nivel de ubicación, movilizándose a las periferias, lejos de centros urbanos y en relación con su contexto; así como en la concepción, diseño y desarrollo de los mismos, estandarizando las necesidades de los usuarios y no se toma en cuenta sus lugares de educación y trabajo. Convirtiéndose en una limitante para el desarrollo tanto económico como social de las familias. Además de una clara marginación o invisibilización de dichos grupos sociales de diversos planes del cantón (García, & Paniagua, 2008, p.1505), incentivando aún más el despoblamiento y deterioro de los 4DC del cantón de San José.

Subproblemas

Algunos de los subproblemas generados por dichas problemáticas que se van a tratar en el proyecto son:

Las cuarterías derivan algunas problemáticas una de ellas es el hacinamiento, donde muchas personas conviven en pequeños espacios, que no cumplen con regulaciones de salud mínimas. (Barrantes. 15 diciembre, 2013). Además de gran cantidad de personas de diferentes núcleos sociales compartiendo espacios como baños, cocinas, patios, etc; lo cual puede llegar a generar un riesgo serio en la salud en sus residentes, esto pueden ser evidenciado fácilmente en la actualidad durante el desarrollo de la Pandemia por Covid-19 del 2020 en nuestro país, donde numerosas cuarterías con todos sus residentes han tenido que ser aisladas por el Ministerio de Salud, debido al peligro de contagio que representa una gran cantidad de personas compartiendo un mismo espacio e incluso durmiendo en el suelo (Crhoy.com, 2020). Además las cuarterías suelen estar construidas de materiales de mala calidad o en deterioro, con conexiones eléctricas hechas de forma inadecuada, lo cual aumenta el riesgo de incendios en este tipo de estructuras. (Román, 2015)

Finalmente, la vivienda social rígida sin capacidad de transformación, que no cubre las necesidades cambiantes de los usuarios, muchas veces estandariza y no toma en cuenta a sus futuros usuarios, siendo insertada en diversos sitios sin contemplar su contexto, condiciones climáticas, etc (MIVAH, 2014, p.71-72). Respondiendo a un uso ineficiente del suelo urbano e incrementando el valor de los terrenos, desplazando los proyectos a cantones o zonas periféricas de la GAM.

1.1.5 Antecedentes

En cuanto a los antecedentes que se analizaron en la realización de esta investigación, de los mayores aportes obtenidos para la delimitación del sitio de estudio y el análisis de la visión que se tiene de este territorio por parte del gobierno local es el plan diseñado y puesto en marcha por parte de la Municipalidad de San José, conjunto con LACITE (Laboratorio de Ciudad y Territorio, de la Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica), llamado *San José Vive: Regenerando el Centro (Plan 4D-2050) Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro*

distritos centrales de San José, Costa Rica, se plantea todo el plan de acción para el fortalecimiento económico de los 4DC, las estrategias de regeneración y la repoblación de la ciudad.

Al mismo tiempo se seleccionó el blog *Territorios y Territorialidad Un espacio para publicar reflexiones y trabajos sobre vivienda, asentamientos humanos y planificación territorial*. Como un análisis crítico del estado de las cuarterías tanto en Costa Rica como eje principal de estudio, contrastado con el fenómeno en el resto de la región centroamericana (Román, J.G; 2015), elaborado por MSc. José Gabriel Román Madrigal, para ese momento Director en la Dirección de Gestión Integrada del Territorio del MIVAH.

1.1.6 Objeto de Estudio

El déficit de vivienda para personas con bajo poder adquisitivo (MIVAH, 2014, p.36) es una realidad que se expresa de diversas formas en Costa Rica; una de ellas y probablemente la más visible son los asentamientos informales ubicados por todo el país. Pero existe un número importante de personas mucho menos visible para la sociedad dentro de los sectores que habitan la ciudad, hacinadas en cuarterías como única posibilidad de acceso a la vivienda, donde se ven obligadas a compartir una sola unidad habitacional en espacios muy reducidos con personas que no pertenecen a su núcleo familiar o social. Esta forma habitacional corresponde a un problema social, residencial y urbano, que si bien ha estado presente desde hace mucho tiempo en el contexto Josefino, ha crecido en los últimos años y se ha empezado a tener mayor relevancia, debido a varios factores, uno de ellos se debe a las denuncias de instituciones como Bomberos y el Ministerio de Salud, los cuales señalan los riesgos de incendio y problemas de salubridad que presentan estas edificaciones, ya que, suelen estar construidas con materiales de mala calidad, con instalaciones eléctricas mal hechas, sumado a la gran cantidad de personas conviviendo en condiciones inhumanas, lo cual significa un peligro latente. (Román, 2015).

Según el Censo Nacional del INEC de 2011 se calculaban aproximadamente 3025 cuarterías en el GAM, ubicadas principalmente en los distritos centrales de San José, pero no se puede descartar que la cantidad de personas viviendo en cuarterías sea mucho mayor, debido a la dificultad de ubicar y censar a esta población. Además, cabe destacar que el alquiler de cuartos en cuartería fue introducido por primera vez como una variable en dicho censo, lo que ha contribuido a una mayor visualización de esta problemática (Román, 2015), pero que evidencia la falta de interés por parte del Estado costarricense en el tema.

La configuración de la ciudad responde a los factores históricos, sociales y políticos que la aquejan (Fumero, 2009, p.8), por lo que el crecimiento del fenómeno de la cuartería responde directamente a la evolución urbana de la ciudad de San José, así como a las políticas de vivienda en el país (Román, 2015). La falta de vivienda es un problema que el país arrastra desde hace muchas

décadas y que a partir de los años 80 el Estado empieza a tratar de resolver de manera más activa con la creación de diversas entidades relativas al tema (García, & Paniagua, 2008, p.1495-1496); dando soluciones de vivienda en las periferias de los distritos centrales del cantón de San José, extendiéndose posteriormente a todo el Gran Área Metropolitana y actualmente fuera de ella, debido a la poca disponibilidad de tierra para construir y a que el valor del suelo es menor (MIVAH, 2014, p.35,37). Con esta dotación de vivienda subsidiada, la cantidad de cuarterías debió empezar a bajar, ya que las personas con bajo poder adquisitivo tuvieron acceso a la vivienda, pero esto no ha sido así; la cuartería concentra en buena parte a aquellos sin posibilidad dentro del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, así como a gran cantidad de población migrante ilegal que por su condición no pueden acceder a otra forma habitacional (Fumero, 2009, p.10) y a muchos otros que por condiciones económicas o laborales no pueden o no están interesados en ser beneficiarios de las políticas sociales de vivienda existentes. (Román, 2015). Además, el poco desarrollo de vivienda de interés social generado en la ciudad aunado al agotamiento del suelo urbano también ha contribuido a la expansión de la cuartería, debido a las pocas o casi nulas opciones de vivienda formal en San José para personas en riesgo social (Román, 2015).

Asimismo, los desarrollos habitacionales que se construyen, se realizan en buena parte con poco planeamiento, significando en una desvinculación entre el ordenamiento territorial y la ubicación de los proyectos de vivienda social (MIVAH, 2014, p.42,66); básicamente se construye donde hay tierra disponible. Estas respuestas habitacionales además de ser ajenas al contexto en las que son insertadas, no suelen tomar en cuenta a los usuarios, por lo que limitan a sus residentes al estandarizar sus necesidades espaciales (MIVAH, 2014, p.71-72) y además significando un sacrificio a la capacidad económica de los beneficiarios al no tomar en cuenta sus sitios de estudio y trabajo.

Al mismo tiempo que las opciones de vivienda son escasas para las personas en riesgo social, la ciudad de San José ha experimentado una gradual despoblación de los 4 distritos centrales, los cuales en la actualidad poseen solo 16,59% de la población total del cantón (Municipalidad de San José, 2019). Esta despoblación es otro problema que afecta la zona, así como sus alrededores, en consecuencia generando otras problemáticas como la movilidad, dado que un grupo importante de personas se ven en la necesidad de desplazarse diariamente a través del centro de la ciudad, puesto que sus fuentes de trabajo se encuentran dentro de los centros urbanos, saturando las principales vías de acceso (Sánchez et al., 2012, p.29-30). Además, existe una degradación espacial y urbana de la ciudad principalmente en los distritos del Carmen, Hospital, Catedral y Merced, una reducción en la calidad de vida de las personas que la habitan, así como desuso de muchos edificios donde se subutilizan a partir de su segundo nivel; significando una gran cantidad de espacio desocupado mientras que existe un agotamiento de los suelos urbanos para la construcción. (Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica, 2016).

Dentro de los 4DC, se encuentran los dos sitios específicos de estudio, el primero es Barrio

México, ubicado al noroeste de San José en el distrito Merced, creado en 1923. Cabe destacar que, según datos del Censo del INEC de 2011, en el distrito Merced el número de cuarterías es de 415, lo cual representa un 10.3% del total de viviendas de la zona. Es un barrio de 0.7km² de extensión que posee la particularidad de concentrar la mayor cantidad de edificaciones con influencia art-decó del país de uso tanto comercial como doméstico, además de algunos ejemplares de las llamadas casas baratas construidas en la zona en 1924 para familias de escasos recursos, por lo que la importancia patrimonial del Barrio es alta. (Malavassi y Vargas, 2010). La otra zona de estudio es Barrio Ángeles, ubicado en el distrito Hospital, al sur del Centro Histórico de San José, el cual es un pequeño barrio con apenas 0.153 km² de extensión. El distrito Hospital es el más poblado de los 4DS con más de 2300 habitantes y posee 125 cuarterías según el Censo del INEC de 2010.

1.1.7 Delimitación

Física: Dentro de los 4DC, se delimitó la zona de estudio y desarrollo del proyecto de diseño. Partiendo de las zonas propuestas en el Plan 4D-2050, como sitios importantes para la regeneración urbana, en donde el valor de los suelos es más accesible, pero que se encuentran adyacentes al centro histórico de la ciudad de San José, el cual concentra la mayoría de servicios y transporte del Cantón. Además cabe destacar que Barrio México presenta una gran cantidad de cuarterías que nos permitirán estudiar más a fondo esta forma de habitar.

reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José (2019)

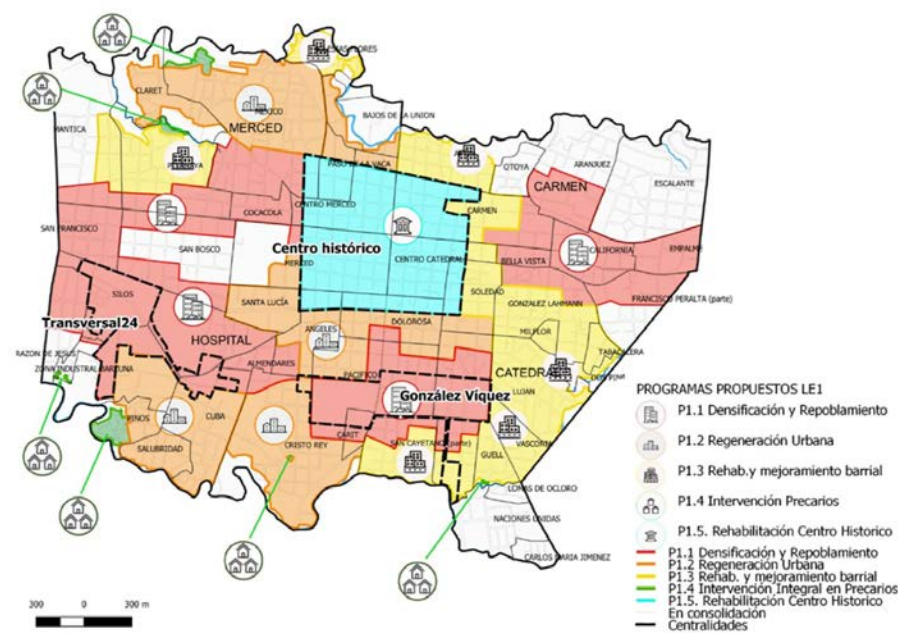
Social: El grupo de estudio serán los habitantes de cuarterías del cantón de San José, ya que es una forma de expresión existente en el país del déficit de vivienda para personas en riesgo social, la cual no suele ser tan visible en comparación con los asentamientos informales, pero que afecta a gran cantidad de población en nuestro país. los cuales se ven forzadas a convivir con muchas personas en espacios muy reducidos y que además, por diversos motivos, no suelen calificar en las políticas de vivienda de interés social. Se prefiere que dichos usuarios sean residentes de los 4DC, ya que se busca que dichas personas tengan vínculos previos (laborales, educativos, sociales) o no sean completamente ajenas a la zona de estudio, para que no se vean insertos en un contexto totalmente desconocido para los mismos y tengan mayores oportunidades o capacidad de desarrollo económica actual o a futuro. Según la premisa inicial que tenemos, dicha población son personas de muy bajo poder adquisitivo, de orígenes muy diversos, complejos; con características muy particulares sobre su estancia en un sitio y sus necesidades espaciales. (Román, 2015).

Temporal: Para el análisis crítico se toma como punto de partida desde el año 1979 cuando se crea el Ministerio y el Sector Vivienda y Asentamientos Humanos lo que da a ambos temas (vivienda y asentamientos humanos) la máxima relevancia política, y a partir de 1986 la creación del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda supone dotar a la institucionalidad de los recursos y los instrumentos financieros para incidir en la atención del déficit habitacional” (Román; 2015). Debido a que es con la creación de dicha institución que se empieza a abordar con más fuerza el tema de la vivienda social en el país.

1.1.8 Viabilidad-Factibilidad:

Las instituciones estatales involucradas en procesos de dotación de vivienda accesible para los ciudadanos como en el caso del Ministerio de vivienda y asentamientos humanos concuerda en que “Las políticas de vivienda de interés social, basadas en cantidad y no en calidad, generan mayor segregación social y urbana, así como la pérdida en la calidad del hábitat.... y además, los conjuntos residenciales son los que por lo general ocupan más espacio en una ciudad.” (MIVAH, Vivienda y equipamiento social. Pp; 13)

Por lo tanto se puede decir que es prioridad que el abordaje de cómo se está desarrollando la vivienda social cambie y tome en cuenta otros factores que inciden directamente en los usuarios de estas soluciones habitacionales, factores espaciales, territoriales y sociales. Para el MIVAH el repoblamiento de los centros urbanos es muy importante, pero debe enfocarse en contemplar a un usuario compatible con el concepto de vivienda en altura, por lo tanto es viable considerar a los inquilinos de cuarterías como grupos poblacionales meta, los cuales ya habitan en San José, pero espacios en altura reducidos y que no cumplen con los estándares mínimos para una vivienda



Capítulo 5. PROGRAMAS Y PROYECTOS DEL PLAN

Imagen 1.1: Mapa de Ubicación de los programas. Fuente: Plan maestro de regeneración urbana y

digna, apoyando esta idea la Fundación promotora de la vivienda (FUPROVI) se plantea que *“En informes sobre la situación de la vivienda en el país, de años anteriores, FUPROVI ha venido planteando la necesidad de recuperar la ciudad para los pobladores, ya que es en ella, donde se concentra la mayor inversión y cobertura en infraestructura y servicios, así como fuentes de trabajo. El vivir en la ciudad, además de los beneficios de la infraestructura y servicios existentes, disminuye los costos y tiempos en transporte.”* (FUPROVI, 2012. Pp; 77). Situación por la cual no sería pertinente continuar promoviendo proyectos de desarrollo social en la periferia que busquen la migración de grupos que ya de todos modos habitan en los centros urbanos privándolos de servicios, necesidades básicas y dinámicas cotidianas que ya tienen establecidas.

1.2 Objetivos

Premisa

La Ciudad de San José carece de propuestas para residencia social accesible y digna que incluya a todos los estratos sociales, de los cuales los grupos con menores ingresos recurren a las cuarterías como una posibilidad de vivienda económica en el centro de San José; mientras que los 4DC se encuentran en un proceso de despoblación, llenos de espacios subutilizados y el Estado por su parte promueve el desarrollo de vivienda social en la periferia de la GAM.

Objetivo General

Desarrollar una propuesta de vivienda social en altura que posea capacidad de transformación espacial y adaptación a las necesidades de los usuarios, con el fin de generar una reinterpretación de la cuartería como solución habitacional, que propicien la cohesión social y promuevan la regeneración y repoblamiento de los cuatro distritos centrales del cantón de San José.

Objetivo Específicos

Comprender las características sociales y económicas, así como la manera de habitar de la población residente de cuarterías en el cantón de San José, para identificar las necesidades habitacionales y urbanas de los mismos, con el fin de reconocer los elementos particulares de esta forma residencial

y formular proyectos adaptados social y espacialmente a cada tipo de usuario.

Realizar un análisis crítico de la dotación y evolución de la vivienda social en Costa Rica a partir de 1979, por medio del estudio de los antecedentes histórico-políticos, los roles de las instituciones del Estado encargadas de la vivienda y las políticas estatales de subsidio a personas con bajo poder adquisitivo para comprender la conformación del fenómeno de la cuartería y cómo estos elementos han influido en la consolidación de la misma como solución habitacional y así poder generar un criterio para el enfrentamiento del problema.

Estudiar la vivienda social en altura desarrollada dentro de diversos centros urbanos alrededor del mundo, así como conceptos teóricos sobre vivienda progresiva y flexible a las necesidades cambiantes de los diversos usuarios de las cuarterías para generar premisas de diseño con el fin de elaborar propuestas habitacionales con capacidad de transformarse espacialmente y adaptarse a sus residentes.

Analizar los cuatro distritos centrales del cantón de San José, con el fin de identificar la zona con mayor incidencia en el fenómeno de la cuartería y como se comporta el contexto inmediato de estas zonas.

Diseñar un anteproyecto de vivienda social en la zona de estudio escogida, aplicando los conocimientos y premisas generados durante las investigaciones previas, el análisis de cada sitio específico y el estudio de las necesidades de los usuarios con el fin de generar una propuesta donde se reinterprete la cuartería como solución habitacional.

02

Antecedentes y Estructura de trabajo

Antecedentes y Estructura de trabajo

Dentro de este apartado se definen todos los conceptos y teoría necesarios para que sean empleados como guía en la investigación, centrándose en los marcos teóricos y referenciales.

Así como también se define la metodología y estructura de trabajo fundamentales para la orientación de la investigación, con el objetivo de poder abordarla de la mejor manera posible de forma ordenada y sistemática.

2.1. Marco Teórico

Se va a desarrollar en dos secciones por separado, una para cada estudiante en donde se detalle el texto a utilizar, su importancia en cuanto a contenido y su aporte o relación con la propuesta de investigación.

Natalia Rodríguez

En cuanto al análisis crítico de los antecedentes histórico-políticos es relevante estudiar la visión de Peter Schweizer sobre el abordaje de la vivienda social y la creación de políticas que beneficiaran estos grupos marginados en su artículo para la revista *Habitar* “*Vivienda de interés social en Costa Rica: El caso PROVIS*” (1977). En donde para él autor se señala que “*Las soluciones creadas fueron focos permanentes de desajustes sociales y dieron base para críticas agresivas a los organismos promotores de la construcción de esos núcleos residenciales*” (Schweizer, P.1977; Pp.27), además de generar una crítica al abordaje que se ha dado entorno a la vivienda social denunciando el hecho de que los procesos de construcción de los proyectos hacia la periferia de las ciudades y la poca participación de las escuelas de arquitectura en proyectos que satisfagan las necesidades de las minorías y no la arquitectura privada, “*Las escuelas de arquitectura del tercer mundo tienen que transformarse en grandes laboratorios de investigación, junto a otras unidades de la Universidad que se relacionen con el problema de los grupos pobres de la población brindar un servicio a la comunidad, ya que la arquitectura privada tradicional aún estará limitada para estos grupos por muchos años.*” (Schweizer, P. 1977. Pp. 32).

Daniel Morgan Ball por su parte en el documento seleccionado para consulta “*Informe Final de investigación de septiembre del 2001; Evaluación de la implementación de la política de vivienda de interés social a partir de 1986*” (2001). Hace un estudio de los antecedentes que marcaron la implementación de políticas en materia de vivienda de interés social y el impacto decisivo que generó adoptar nuevas estrategias de beneficios como lo fue el bono de la vivienda aprobado en 1986 y aplicado a partir de 1988.

Vladimir Klotchkov propone en el artículo *Regeneración y repoblamiento de San José: ¿dónde estamos?*, una visión sobre la regeneración y el repoblamiento de la ciudad y estado actual, enfatizando que “*el cantón de San José está urbanizado casi en su totalidad, por lo que su futuro desarrollo puede realizarse únicamente bajo el concepto de renovación urbana, que, según la Ley de Planificación Urbana (LPU, 1968), consiste en “conservar, rehabilitar o remodelar las áreas urbanas defectuosas, deterioradas o en decadencia, tomando en cuenta la inconveniente parcelación o edificación, la carencia de servicios y facilidades comunales, o cualquier condición adversa a la seguridad, salubridad y bienestar generales*”. (Klotchkov, V. 2013, Pp; 6).

El arquitecto Javier Vargas en el artículo crítico sobre situaciones que se están dando dentro de la ciudad en *Tres escenarios diferentes en que San José actúa Simultáneamente*. Hace hincapié en un Primer escenario, la ciudad cotidiana; un segundo escenario, la ciudad vertical enfatizando que, el mayor problema de la ciudad radica en la falta de un “*plan de ordenamiento territorial que establezca los lineamientos para tales obras en cuanto a su accesibilidad y participación social, pues la mayoría son proyectos dirigidos a los grupos de mayores ingresos, sin tomar en consideración a las poblaciones residentes*”. (Vargas, J. 2013, Pp; 36); y por último un tercer escenario, sobre la ciudad ideal.

Por último el geógrafo José Gabriel Román, ofrece una visión Centroamericana sobre el problema de las cuarterías dentro del contexto de la dinámica urbana. Él afirma que la cuartería es un fenómeno presente en toda la Región, con poca presencia política en la institucionalidad de vivienda y asentamientos humanos. Además expone que “*La conformación y evolución de las comunidades responde a las políticas vigentes (o su ausencia), en particular aquellas relativas a vivienda y asentamientos humanos. En ese aspecto, aspectos como la marginalidad urbana finalmente refieren a la expresión física de la conflictividad social existente. Desde esta lógica, el fenómeno de la cuartería supone una característica directamente asociada a los factores de la forma y contenido de la evolución de los centros urbanos*” (Román, 2015). Siendo una fuente de consulta importante para el análisis crítico sobre las condiciones de las cuarterías en nuestro país.

Valeria Cambroner

Para el estudio sobre la vivienda progresiva y flexible se debe hablar de N.J Habraken con la Teoría de Soportes, descrita en diversas publicaciones como en *Soportes. Una alternativa al alojamiento de masas* (Habraken, 1975) en donde se propone la vivienda como un proceso, en el que se debe separar lo que es netamente inamovible en todo edificio residencial como la estructura, las instalaciones y algunos espacios colectivos; de todo aquello con capacidad de transformación, o sea lo que depende intrínsecamente del usuario, como las divisiones internas, las cocinas, el baño, etc. Con el fin de proponer viviendas que respondan a las necesidades cambiantes de las personas que las habitan y que sean flexibles y adaptables a las mismas; esto como respuesta al quehacer masivo, rígido, cerrado y repetitivo de la arquitectura residencial. (Montaner, J.M. y Muxí, Z., 2008, 24 de setiembre). Además es necesario estudiar otras publicaciones y artículos del mismo autor como *El Diseño de Soportes* (Habraken, 2000), en la que se presenta una antología de proyectos donde se proponen prototipos y programas piloto que siguen esta línea.

Se estudiará la teoría desarrollada por Herman Hertzberger, la cual se basa en el concepto de vivienda polivalente (Florentini, 2002); en la cual propone que el arquitecto debe diseñar espacios donde los usuarios tengan la oportunidad de elegir entre distintas maneras, la forma en la que quiere

hacer uso del espacio; se debe ofrecer distintas interpretaciones de un mismo espacio. (Carboni, 2015).

Se pueden citar a T. Schneider y J. Till en el libro *Flexible Housing* (Schneider y Till, 2007), la cual puede servir como complemento a lo abordado por Habraken y al Open Building; donde se analiza la flexibilidad de la vivienda a partir de seis principios genéricos: espacio, construcción, diseño, sistemas por capas, planta típica, servicios. También trata los hechos que influyeron en el nacimiento de la vivienda flexible, proponiendo el estudio de la flexibilidad por medio del uso en la forma en la que se diseña y la tecnología en la construcción. (Carboni, 2015).

Además, se investigará la Teoría de R. Kronenburg en el libro *Flexible. Arquitectura que integra el cambio* de 2007, donde un edificio flexible es un “espacio lleno de posibilidades y retos, que fomenta la acción y el proceso de vivir” (Carboni, 2015). Afirma que la arquitectura debe permitir a los usuarios la posibilidad de adaptar su entorno habitacional dependiendo de sus necesidades. Define cuatro características para la arquitectura flexible: adaptación, movilidad, integración y transformación. (Carboni, 2015).

También podemos mencionar a Josep María Montaner en *La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea* (Montaner, 2015), donde el autor investiga sobre la vivienda colectiva desde la experiencia en varias partes del mundo; a través del desarrollo de las políticas, las sociedades y la relación de dichos proyectos de vivienda colectiva con las ciudades en las que se encuentran insertos.

Documentos de consulta mutua

Para los documentos de consulta mutua se van a emplear los documentos municipales citados anteriormente en los antecedentes. El plan *4DC-2050* utilizándolo como una investigación previa del sitio facilitando la delimitación de las zonas con capacidad de repoblación y de regeneración urbana. Además de ser una guía de las políticas que se van a implementar por parte del gobierno local como estrategia de desarrollo, para que las propuestas de proyecto planteadas sean coherentes con la planificación de la ciudad.

En el caso del *Plan de Acción para la recuperación del Centro Histórico San José 1851, Estrategia 2016-2021*. La relación que interesa explorar es la reactivación del Centro histórico, especialmente las propuestas desarrolladas para los edificios catalogados como subutilizados con la posibilidad de transformación en nuevas residencias dentro de los 4DC.

Para el estudio de las poblaciones desde un enfoque etnográfico se utilizará *La Etnografía: Método, Campo y Reflexividad* de Rosana Guber donde se explica el método y las técnicas que se utilizan en esta rama (Guber, 2001).

2.2. Marco Referencial

Para desarrollar el marco referencial se partirá de la separación de los estudios de caso por grupos, en donde se van a desarrollar primero los estudios de caso relacionados con la vivienda social y posterior a esto los estudios de caso consultados para analizar la vivienda vertical y algunos casos sobre vivienda flexible y progresiva.

2.2.1 Estudios de caso de vivienda social

El artículo *Lecciones por aprender de la nueva guía de vivienda social de Nueva York*. (Comberg, E. 2018), se desarrolla con la intención de mencionar de manera general proyectos con carácter de interés social en la ciudad de Nueva York, además de un resumen sobre las pautas de diseño que son aplicadas y pone a disposición de los lectores la guía misma de *Designing New York: Quality Affordable Housing* sobre vivienda social desarrollada por The New York City Public Design Commission (2018).

Por otro lado, es interesante comprender la manera en que se aborda la figura de cooperativa de vivienda en cesión de uso, específicamente en el proyecto de La Borda en la ciudad de Barcelona. Como un modelo que puede ser eventualmente aplicado como una estrategia para el déficit de vivienda (La Borda, 2016).

En esa misma línea vale la pena analizar el caso de la Inmobiliaria Popular de Recoleta en Santiago, Chile. Cuyo objetivo es ofrecer a personas con vulnerabilidad social una vivienda con buenos estándares de habitabilidad, servicios básicos y entorno a través de sistemas de alquiler social que administrados por el gobierno comunal permitan un acceso justo al hábitat (Moreira, L y Valenzuela, E., 2019. P: 1). Esto con el fin de comprender mediante otras perspectivas formas distintas de solucionar el problema de la vivienda social.

Un caso nacional, desarrollado en el Cantón Central de San José es *La Arboleda* ubicado en León XIII, el cual posee la peculiaridad de ser proyecto tipo condominio vertical de 4 torres, por lo que será importante tomarlo en cuenta, debido a su ubicación y tipo de vivienda. (Gobierno de Costa Rica, 2019). (Ver aplicación de los estudios de caso en el proyecto dentro del capítulo V).



Imagen 2.1: Broadway Housing in Santa Mónica de Kevin Daly. Fuente: Baan, I (2018)



Imagen 2.3: Condominio Justicia Social 1, Inmobiliaria Popular. Fuente: Constructora Oval (s.f)



Imagen 2.2: Edificio La Borda. Fuente: Institut Municipal de l'Habitatge i Rehabilitació de Barcelona (s.f)



Imagen 2.4: Condominio La Arboleda. Fuente: Tecnológico de Costa Rica (2019)

2.2.2 Estudios de caso de vivienda flexible y progresiva

Para este tema se estudiarán ciertos casos que anteceden a la teoría de Habraken, como:

La casa Dominó de Le Corbusier de 1914, pensada para ser un sistema de losas y columnas rígido fácilmente estandarizable, pero que al mismo tiempo permite un diseño interior libre, al dejar a los cerramientos sin función estructural. (Martín, 2016).

La Casa Schröder de 1924, en Holanda, por Gerrit Rietveld; se puede observar una planta libre con una separación entre la estructura portante y sus cerramientos, dándole mayor flexibilidad a sus espacios internos, los cuales se transforman por medio de la extracción y colocación de algunas de sus divisiones internas. (Fernández, 2012).

Los apartamentos de la Facultad de Medicina, Universidad Católica de Bruselas de Lucien Kroll de 1969-74, donde 200 habitaciones distribuidas en apartamentos y espacios comunes fueron incluidos y los usuarios



Imagen 2.5: Casa Dominó Le Corbusier. AA School of Architecture. Fuente: Dalbéra, J.P (2013)



Imagen 2.6: Apartamentos de la Facultad de Medicina, Universidad Católica de Bruselas. Fuente: Santos, D. (2013) Vereenoghe, T. (2018)



Imagen 2.7: Casa Rietveld Schröder. Fuente:

participaron del diseño en conjunto con el arquitecto y se trata de preservar el estilo de vida de cada uno de ellos. (Fernández, 2012).

Il Rigo Quarter de Renzo Piano de 1978-82 en Perugia, Italia, proyecto para la producción en masa de vivienda, donde se utilizó una base tridimensional de hormigón para cada residencia, sin planta definida y casi toda de doble altura para que pudiera ampliarse de 50 a 120 metros cuadrados. (Martín, 2016).

El Conjunto Habitacional Next 21 en el centro de la ciudad de Osaka Japón, en 1993, es un conjunto de 18 residencias o unidades habitacionales experimentales, dentro de una estructura rígida portante a modo de rejilla tridimensional en concreto. Cada una de las viviendas está diseñada con materiales ligeros para que puedan ser cambiados dependiendo del usuario, el cual rota cada cinco años. Cada piso es diseñado por un arquitecto distinto creando un juego entre los llenos y vacíos debido a la estructura primaria. (Carboni, 2015).

Quinta Monroy de Elemental y Alejandro Aravena de 2004, un conjunto de 100 viviendas unifamiliares de interés social de escasos 30 metros cuadrados en Chile. Donde se trató de pensar en las futuras necesidades espaciales que un hogar necesita a través del tiempo y que la misma ley no contempla para viviendas sociales. (Martín, 2016).



Imagen 2.8: Conjunto habitacional Next 21. Fuente: The Council on Open Building (2021)



Imagen 2.9: Quinta Monroy de Elemental y Alejandro Aravena. Fuente: ELEMENTAL (2007)



Imagen 2.10: Evolutive Housing - Il Rigo Quarter Corciano, Renzo Piano. Fuente: Fondazione Renzo Piano.



Imagen 2.11: Diagrama de metodología. Fuente: Rodríguez, N. (2023)

2.3. Metodología

La metodología se plantea con un enfoque triangular o mixto entre los métodos de investigación cualitativo y cuantitativo, a fin de poder comprender y analizar en su totalidad la información para poder concretar las propuestas finales y la magnitud de las mismas.

Etapas y fases de trabajo:

Etapa 1: Estudio de los usuarios de cuarterría. **Primera fase:** Planeación. En esta fase se planeará de manera conjunta la forma en la que se va a abordar el contacto con el usuario y se decidirán los sitios específicos de trabajo por medio del análisis de datos duros. **Segunda fase:** Conociendo al Usuario de Cuarterría. Esta fase se realizará con un enfoque etnográfico (cualitativo), donde no solo se comuniquen datos sobre la población objeto de estudio, si no que se elabore una interpretación desde la perspectiva de sus propios actores (Guber, 2001), sobre su forma de habitar, así como de las necesidades espaciales y urbanas que poseen. Esta consistirá en: **a.** Trabajo de Campo: La observación participante, con un enfoque habitacional para Valeria Cambronero y un enfoque urbano para Natalia Rodríguez. Esta técnica “consiste en dos actividades: observar sistemática y controladamente todo lo que acontece en tomo del investigador, y participar en una o varias actividades de la población. Desempeñarse como lo hacen los nativos; realizar ciertas actividades y a comportarse como uno más.” (Guber, 2001) “La “participación” pone el énfasis en la experiencia del investigador siendo parte de la sociedad estudiada, y la observación en realizar un registro detallado de cuanto ve y escucha.” (Guber, 2001) pero trabajando juntas siendo “partes de un mismo proceso de conocimiento social, se participa para observar y se observa para participar”. (Guber, 2001) **b.** Trabajo de Campo: La entrevista etnográfica, con los mismos enfoques anteriores, consiste en “solicitar al informante indicios para descubrir los accesos a su universo cultural” (Guber, 2001) pero de una forma distinta a una entrevista sistematizada donde se hacen preguntas y el entrevistado es quien debe adecuarse a la dinámica del entrevistador. “La entrevista antropológica se vale de tres procedimientos: la atención flotante del investigador; la asociación libre del informante; la categorización diferida, nuevamente, del investigador.” (Guber, 2001) **Tercera fase:** **a.** Elaboración de un documento a modo de síntesis individual de los hallazgos, donde quede plasmado todo lo aprendido sobre los usuarios de Cuarterría con el enfoque habitacional para Valeria Cambronero y urbano para Natalia Rodríguez. **b.** Retroalimentación conjunta de los hallazgos sobre los usuarios y su implicación en las investigaciones siguientes.

Etapa 2: Análisis histórico-político de la vivienda social / Espacial-funcional de la vivienda social en altura y conceptos teóricos sobre Vivienda Progresiva y Flexible. Valeria Cambronero va a desarrollar el enfoque Espacial-Funcional y Natalia Rodríguez va a desarrollar el enfoque Histórico-Político. Se va a desarrollar en dos fases comenzando con la **Primera fase:** Recopilación

y análisis de la información. Desde el enfoque *Espacial-Funcional* se va a desarrollar mediante la técnica de estudio de casos específicos mencionados en el marco referencial y el análisis de diversos conceptos teóricos referentes a los temas de estudio, comenzando con: **a.** Estudio de la Vivienda Social en altura desarrollada en diversas partes alrededor del mundo, **b.** Análisis de conceptos de la Teoría de Soportes, de N.J Habraken. **c.** Análisis de conceptos de la Vivienda Polivalente, de Herman Hertzberger. **a.2.** Análisis de Conceptos sobre la Vivienda Flexible de varios autores como R. Kronenburg, T. Schneider y J. Till. Desde el enfoque *Histórico-Político* se realizará mediante la técnica de investigación cuantitativa de análisis histórico para establecer un: **b.2.** Análisis Histórico de la situación de la Vivienda en San José previo a 1979; **c.2.** Análisis Histórico de la evolución de la Vivienda social en San José posterior a 1979 y con la llegada del bono de la vivienda en 1986; **d.** Análisis de la conformación y evolución de las cuarterías en San José, para determinar un precedente antes de la entrada de las políticas sociales, determinar el curso que tomó la vivienda social con la entrada de los subsidios del Estado como el bono de la vivienda y comprender el proceso de conformación de las cuarterías a lo largo de la historia de nuestro país. **Segunda fase:** Se propone una síntesis de los hallazgos para ambas partes una mediante una **a.** Síntesis individual de los hallazgos de la investigación y una **b.** Combinación de las síntesis para una retroalimentación conjunta de las investigaciones desarrolladas para sacar conclusiones generales para los proyectos.

Etapas 3: Definición de Lineamientos para el diseño. Esta etapa se compone de una fase. Con enfoque Espacial-Funcional por parte de Valeria e Histórico-Político por parte de Natalia. **Primera fase:** Recopilación de elementos importantes de las etapas anteriores, donde se establezcan las relaciones entre las mismas y descubrir las características propias de la cuartería, con el fin de crear algunos lineamientos para el diseño. Tareas a desarrollar: **a.** Recopilación individual de elementos importantes de las etapas anteriores. **b.** Definición conjunta de los principales Lineamientos para el diseño de los proyectos, a manera de síntesis de las etapas anteriores.

Etapas 4: Análisis del sitio de estudio (desarrollado de manera conjunta por Valeria C. y Natalia R.). Este proceso se va a componer de cuatro fases comenzando con la **Primera fase:** Estudio preliminar del sitio realizando: **a.** Estudio histórico cuantitativo del barrio seleccionado por parte de Natalia R., por medio del estudio de fotografías, documentos históricos y entrevistas dirigidas a los habitantes del barrio. **b.** Trabajo de Campo más la revisión de Planes y reglamentos vigentes para el sitio. **c.** Trabajo de Campo: Estudio Morfológico por medio de mapeos, análisis climático con datos del Instituto Meteorológico Nacional y mediciones de confort climático. Evolución de la mancha vegetal mediante la comparación de fotografías aéreas de distintas épocas del Registro Nacional realizado por Valeria C, **d.** Trabajo de Campo: Estudio de las Dinámicas socio-espaciales y urbanas del sitio seleccionado por medio de mapeos de la zona (Uso de espacio público, uso de suelo, ubicación de transporte público, principales sendas peatonales, dinámicas sociales) para entender las relaciones del usuario con el entorno urbano de la zona. **Segunda fase:** Selección de

la ubicación específica del proyecto; **a.** Trabajo de campo: delimitación de los posibles lotes para el proyecto y escogencia del lote específico por medio de la síntesis de la fase anterior. **Tercera fase:** Necesidades del contexto en el Lote escogido; **a.** Trabajo de Campo: Identificación de Necesidades Socio-espaciales y urbanas en el lote de acuerdo a la fase anterior. **Cuarta fase:** Síntesis; **a.** Síntesis individual de los hallazgos de la investigación para el sitio.

Etapas 5: Diseño del Proyecto arquitectónico: Reinterpretación de la cuartería. **Primera fase:** Delimitación del Programa Arquitectónico dependiendo de los hallazgos en las primeras 4 Etapas; para la definición del sitio donde se va a diseñar el proyecto: **a.** Definición de actividades, metraje, necesidades y de equipo especial; **b.** Definición del Programa Arquitectónico Final. **Segunda fase:** Proceso de exploración y diseño arquitectónico: **a.** Exploraciones iniciales; **b.** Relaciones espaciales y primeras configuraciones; **c.** Diseño arquitectónico del proyecto y del sitio inmediato. **Tercera fase:** Posproducción del **proyecto:** **a.** Planimetría; **b.** Representación 3D; **c.** Videos.

Etapas 6: Síntesis y Producción Final del Proyecto. **Primera fase:** Síntesis Final; se realiza de manera individual y conjunta. **a.** Establecer conclusiones individuales finales de la investigación y del proyecto realizados en las etapas anteriores; **b.** Trabajo Colaborativo sobre las estrategias propuestas a modo de conclusiones, a partir de las investigaciones y proyecto realizados para el tratamiento del problema y la formulación de las conclusiones contrastadas con los alcances formulados. **Segunda fase:** se definió como la producción gráfica del documento. Constando de una tarea donde se va a realizar un **a.** Trabajo colaborativo en el montaje del documento final del proyecto de graduación para la defensa pública.

Desarrollo de la vivienda en Costa Rica

03

Desarrollo de la vivienda en Costa Rica

Dentro de este capítulo se va a abordar el desarrollo de la vivienda social en el país, es importante establecer una línea histórica para entender cómo ha sido el proceso, es particularmente importante los acontecimientos que dan lugar a la creación del bono de la vivienda tal y como lo conocemos en la actualidad.

Además se desarrollarán los tipos de bono, las condiciones básicas necesarias para poder optar por uno de estos beneficios y las instituciones que están relacionadas con el proceso.

3.1 Análisis Histórico de la Vivienda Social en Costa Rica

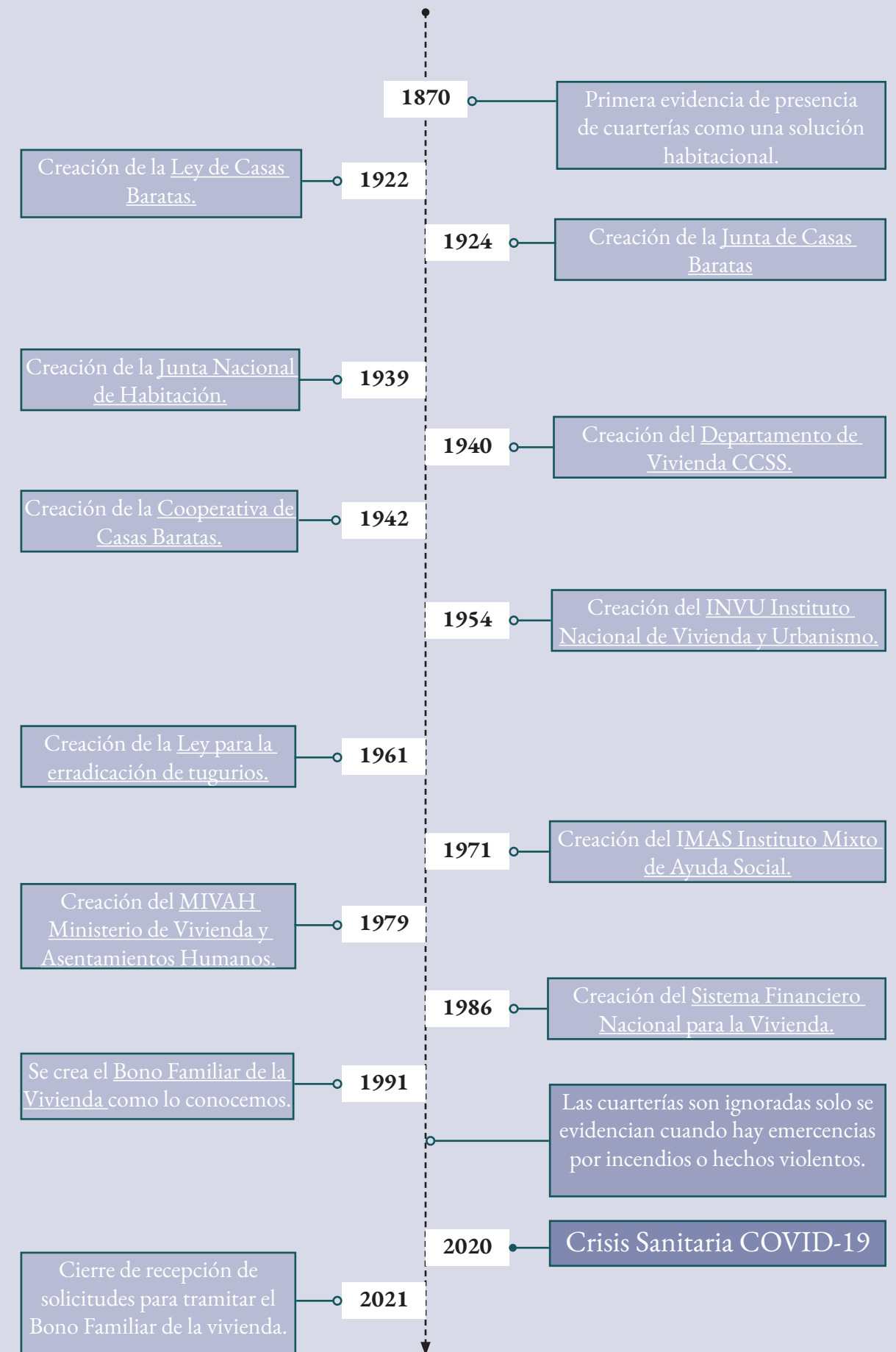
El país se ha preocupado por atender el déficit de la vivienda y de crear estrategias para dotar de vivienda a las clases sociales con dificultad para acceder a una vivienda en distintos momentos de la historia. La vivienda social está en el panorama nacional desde 1922 con un primer intento de intervención con la creación de la Ley de Casas Baratas para venderlas a familias de escasos recursos. Para Ofelia Sanou en el texto “La Arquitectura” Historia de Costa Rica en el siglo XX cree que las primeras políticas de vivienda que verdaderamente fueron más continuas y tuvieron un mayor impacto fueron las aplicadas a finales de la década de 1930 y la de 1940. En la década de los treinta se hicieron esfuerzos por invertir en vivienda pero factores como la gran depresión afectaron la eficacia de estos programas “Los proyectos del Estado para invertir en casas baratas fueron insuficientes, situación que se agravó durante la gran depresión económica. Existían las barriadas obreras concentradas en la periferia del núcleo urbano como en el Pacífico, Lotes Keith, barrio González Víquez, los cuales no contaban con servicios urbanos mínimos. Estos programas de viviendas populares se construyen en madera y en hileras” (Sanou, 2004. p: 271).

Dentro del gobierno del presidente León Cortés Castro (1936-1940), se crea la Junta Nacional de Habitación en 1939 como primera entidad estatal encargada de manera sistemática de hacerle frente al problema social de vivienda (Vives, 1998. p:387) para luego dar pie a la creación del Departamento de Vivienda de la Caja Costarricense del Seguro Social un año más tarde. Con el cambio de gobierno, en 1942 se fundó la “Cooperativa de Casas Baratas de la Familia” que para 1944 ya contaba con 101 casas en el Valle Central. (Vives, 1998. p:388)

Para las décadas de 1950 y 1960 el crecimiento demográfico gracias a las políticas de salud pública hay un aumento en la natalidad, la esperanza de vida y desciende la mortalidad, además de un nuevo flujo de migraciones del campo a la ciudad donde las zonas próximas a las cabeceras de las provincias como los cantones central de San José, Alajuela, Heredia se volvieron lugares de carácter residencial por la nueva dependencia tanto laboral como de servicios hacia la capital.

En 1954 ocurre un hito importante con la creación del Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) que nace como una institución autónoma con el objetivo de regular el crecimiento urbano y reestructurar la Cooperativa de Casas Baratas asumiendo el problema que existía de vivienda para los sectores populares. Como nueva institución del estado se pueden resaltar dos proyectos relevantes: los edificios multifamiliares Calderón Muñoz y la Ciudad Satélite de Hatillo

Imagen 3.1 Diagrama línea de tiempo. Fuente: Rodríguez, N., Cambrero, V. (2023)



para comprender el desarrollo de la vivienda social y los primeros intentos del estado de desarrollar complejos habitacionales tanto horizontales como verticales pero ya en un formato más a gran escala. (Vives, 1998. P:399)

Otro paso más en la consolidación del programa de vivienda social se da con la Creación de la Ley de Erradicación de Tugurios Ley N°7260 en 1961, con el objetivo de dotar con un marco legal para la atención de precarios.

Por otro lado, el Estado con el objetivo de fomentar el ahorro para la compra, construcción, ampliación o reparación de las viviendas da inicio en 1969 al Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Con esta medida nacen las mutuales como entidades financieras particulares de ahorro. (Vives, 1998. p:404)

Una institución de suma importancia para la ayuda social del país se da en 1971 con la creación del Instituto Mixto de Ayuda Social IMAS. Cabe destacar que el INVU este mismo año con la llegada de la prefabricación y producción en serie da inicio a la implementación de este tipo de sistemas tanto a proyectos verticales como horizontales, buscando generalizar las propuestas en todo el territorio nacional. Esto con el fin comenzar a dar soluciones habitacionales direccionadas a atender la demanda del sector obrero asalariado que buscaba establecerse en zonas urbanas, más direccionado a atender la erradicación de tugurios.

En esta misma línea para 1977, se enfatizó en la necesidad de implementar investigaciones sobre materiales, sistemas de prefabricación y modulación y nuevas formas de organización social. Acudiendo a la autoconstrucción para enfrentar la crisis económica y el déficit de vivienda de interés social. (Sanou, 2004. P:298)

Es en 1979 que se da un importante avance con el decreto ejecutivo que crea el Sector de Vivienda y Asentamientos Humanos, actualmente el MIVAH que llega a integrar las instituciones públicas orientadas a la construcción de viviendas y los programas de ayuda social afines.

Buscando fortalecer más el sistema en la primera administración del presidente Óscar Arias Sánchez 1986-1990 se crea el el Sistema Financiero Nacional para Vivienda donde se fortalece el BAN-HVI y este pasa a ser el ente rector y financiador de los proyectos. Es hasta en 1991 que entra a regir el bono tal y como se conoce en la actualidad, ya que, los subsidios eran originalmente dados en forma de crédito y luego en 1991 pasan a ser una donación denominada “Bono familiar de la vivienda” (FUPROVI, 2018)

A partir de 1992 los programas de vivienda social se desarrollaron de manera satisfactoria aparecieron nuevos tipos de bonos como los bonos comunales y se dan eventos que afectan el programa como lo fue la caída en el desarrollo de vivienda. La crisis sanitaria originada por el covid 19 fue otro factor que puso al país en una posición muy difícil aunado a la crisis fiscal obligó al BAN-HVI a cerrar las solicitudes de nuevos bonos en el año 2021 debido a los recortes presupuestarios y la necesidad de optimizar recursos, causando un retroceso en la posibilidad que tiene una familia

de acceder a un bono.

En la actualidad se pueden comenzar a ver avances con nuevos modelos de vivienda social orientados a satisfacer las necesidades de la población beneficiada buscando reducir el déficit tanto cuantitativo como cualitativo de la vivienda tratando de apostar por la optimización del espacio urbano que ya está muy desarrollado. Es por esta razón que comenzamos a ver nuevos modelos de desarrollos verticales o por ejemplo programas dirigidos específicamente a poblaciones vulnerables como lo son los adultos mayores.

El fenómeno de las cuarterías tiene poca investigación para poder establecer una línea de hechos más precisa, en el país siempre han estado presentes a lo largo de su historia con algunas variaciones. La evidencia más antigua que se encontró de un recinto similar a una cuartería data de 1870. “En el Carmen no se ubicaba ningún barrio excluido; únicamente se encontró registro de un lugar denominado “El Palomar”, constituido por las viviendas de las lavanderas que trabajaban para las familias de Barrio Amón, “eran una serie de cuartos donde estas mujeres y sus familias vivían en condiciones de hacinamiento”. Esta ubicación se refiere a los lavaderos del Padre Umaña construidos en 1870 por la donación de los terrenos de parte del sacerdote, ubicados entre las actuales calle 1 y 3 en el bajo de Amón” (García et al, 2008. P: 1492)

Por otro lado, la crisis sanitaria puso en escena esta forma de habitar y las problemáticas que la rodean. Es a partir del 2020 que se ve un aumento en las investigaciones dirigidas a entender este fenómeno que de alguna manera ha estado oculto pero presente en la ciudad.

3.2 Bono de Vivienda en Costa Rica

El actor más importante, en la dotación del bono de vivienda es el BANHVI, como ente rector del Sistema Financiero para la Vivienda, dedicado al financiamiento de vivienda para los sectores de menos ingresos del país y de la clase media. Este sistema operacional se implementa después de que se crea el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda en 1987, y a través de él se administran estos recursos denominados Bonos Familiares de la Vivienda (Memoria institucional del BANHVI, 2023).

Los bonos son una donación que el Estado, a través del BANHVI, otorga a las familias que cumplen con los requisitos de dicho crédito. Este bono cuenta con diferentes programas especiales según su necesidad. En los últimos 20 años la mayor inversión ha sido para familias del primer estrato, las cuales se definen como aquellas que tienen ingresos iguales o inferiores al salario mínimo de un obrero no especializado de la construcción. Ya que, en apego a la ley se da trato prioritario a este grupo en el otorgamiento del bono de vivienda. Sin embargo, personas tanto de clase baja como de clase media pueden aplicar para obtener un bono.

La Ley exige como mínimo el cumplimiento de siete condiciones básicas para que una familia pueda obtener un Bono de Vivienda (Sitio oficial del BANHVI, 2023).

1. Formar parte de un núcleo familiar que vive bajo un mismo techo y comparten las obligaciones del hogar. Debe existir al menos una persona mayor de edad.
2. No tener casa propia o más de una propiedad. De contar con lote, puede solicitar el Bono para construir la vivienda en el lote propio y si tiene casa, pero requiere reparaciones o mejoras, puede solicitar el Bono RAMT para este fin.
3. No haber recibido con anterioridad el Bono, pues se otorga solo una vez.
4. Tener un ingreso familiar menor a ₡1 831 260 a hoy. Si es para un bono de extrema necesidad el monto máximo de ingreso familiar es de ₡457 815. Estos montos se refieren a la suma de los salarios brutos (sin rebajos) de los que trabajan en la familia.
5. Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país.

Programa para familias en situación de extrema necesidad

Para familias sin lote propio, con ingresos familiares bajos y cuyo estudio socioeconómico establece que viven en situación de extrema necesidad, existe el Programa de Bono Especial. Se tramitan bajo el programa de artículo 59 del SFNV aquellos calificados como extrema necesidad y

situación de emergencia o erradicación de tugurios y asentamientos en precario. (Sitio oficial del BANHVI, 2023)

Además de las condiciones generales, la familia que desea un bono bajo este programa debe cumplir con los siguientes requisitos:

1. Ingreso familiar menor a ₡457 815 mensuales.
2. Estudio Social, por parte de un trabajador social autorizado y avalado por el BANHVI y el Colegio de Trabajadores Sociales.

Programa para personas con discapacidad

La Ley faculta a las familias con uno o más miembros con impedimento físico total y permanente, a recibir un bono familiar y medio, para una vivienda con las adaptaciones constructivas y de ubicación que requiera la persona con discapacidad. Es necesario solicitar un certificado médico para el bono de vivienda a la Comisión Calificadora de la Caja Costarricense del Seguro Social (CCSS), debe indicar si la persona valorada sufre un impedimento físico total y permanente. En caso de personas con discapacidad sin núcleo familiar que pueda valerse por sí misma, debe presentar una certificación del Consejo Nacional de la Persona con Discapacidad (CONAPDIS). (Sitio oficial del BANHVI, 2023)

Requisitos para calificar:

1. Familia con uno o más miembros con impedimento físico total y permanente.
2. No tener casa propia o más de una propiedad. También puede utilizar el bono para compra de lote y construcción o compra de una vivienda existente.
3. Tener un ingreso familiar menor a ₡1 831 260, es decir, seis salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción, el cual es ajustado semestralmente..

Programa para la persona adulta mayor

La Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda establece como un derecho de las personas adultas mayores recibir un bono y medio para solucionar su problema de vivienda y mejorar su calidad de vida. Califican para este programa aquellos adultos mayores sin núcleo familiar o parejas de 65 años o más, con capacidad física y mental para habitar solos una vivienda. (Sitio oficial del BANHVI, 2023)

Requisitos para calificar:

1. Ser un adulto mayor: para comprobar esta condición, la entidad autorizada donde realice el trámite debe emitir una certificación en donde conste la condición de Persona Adulta Mayor Sola. Esta certificación debe realizarla un profesional competente y con capacitación por parte del Consejo Nacional de la Persona Adulta Mayor (CONAPAM).

2. No tener casa propia o más de una propiedad: si el adulto mayor tiene un lote puede utilizar el bono para construir la vivienda o si tiene casa propia que requiere de ampliaciones, reparaciones o mejoras puede usar el bono para este fin. También puede utilizar el bono para compra de lote y construcción o compra de una vivienda existente.
3. No haber recibido con anterioridad otro bono, ya que éste se otorga sólo una vez.
4. Tener un ingreso familiar menor a ₡1 831 230 es decir, seis salarios mínimos de un obrero no especializado de la industria de la construcción, el cual es ajustado semestralmente.

Programa de Bono Comunal

El programa de Bono Comunal tiene como fin proteger y mejorar la calidad de vida de comunidades cuyas necesidades representan una condición de riesgo social para sus habitantes. El Ministerio de Vivienda es el ente encargado de seleccionar las comunidades beneficiadas con este programa. (Sitio oficial del BANHVI, 2023)

Obras que se financian:

- Construcción o mejoramiento de las redes de agua potable y alcantarillado sanitario, incluyendo previstas domiciliarias y plantas de tratamiento de aguas negras.
- Redes de distribución de energía eléctrica y alumbrado público.
- Sistemas de evacuación pluvial
- Construcción o mejoramiento de obras viales. Redes internas y externas de comunicación con los distintos sectores de la comunidad o la interrelación de ésta con otras comunidades.
- Obras de protección ambiental (muros, arborización y forestación).
- Generación y/o recuperación de áreas públicas, (zonas verdes y recreativas, parques y juegos infantiles).
- Procesos de catastro de áreas públicas y lotes residenciales.
- Equipamiento productivo referido al conjunto de instalaciones comunitarias o estatales donde se desarrollan actividades productivas.
- Cualquier obra necesaria para la erradicación del tugurio o asentamiento en precario.

3.3 Papel de las instituciones a cargo

En Costa Rica producto de la evolución de las políticas de vivienda social existen una serie de instituciones que son actores fundamentales en el proceso de dotación de vivienda por parte del Estado costarricense:

Papel de las Instituciones a cargo de la Vivienda Social en el país	
BANHVI	El Banhvi es una entidad de Derecho Público, de carácter no estatal, con personalidad jurídica, patrimonio propio y autonomía administrativa. Es el ente rector del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV) dedicado exclusivamente al financiamiento de vivienda para los sectores de menores ingresos del país y de la clase media. Es un banco de segundo piso, y por esta razón, no atiende a las familias directamente, sino que lo hace por medio de las llamadas Entidades Autorizadas. Entre sus responsabilidades están: administrar los recursos asignados por la Ley para invertirlos en Bonos de Vivienda, supervisar la distribución y uso de estos recursos y gestionar mediante productos financieros, nuevos ingresos para garantizar la sostenibilidad al SFNV. (Sitio oficial del BANHVI, 2023).
CFIA	Asegura el correcto funcionamiento del ejercicio profesional de las distintas ramas de la ingeniería y de la arquitectura. Tiene el objetivo de contribuir con el desarrollo sostenible del país. Como un hecho relevante de manera anual se realizan Auditorías de Vivienda de interés social con el fin de que la información recopilada sea analizada y comparada con los datos brindados por las otras entidades.

IMAS	La Ley de creación del IMAS (Ley 4760) indica que "El IMAS tiene como finalidad resolver el problema de la pobreza extrema en el país, para lo cual deberá planear, dirigir, ejecutar y controlar un plan nacional destinado a dicho fin. Para ese objetivo utilizará todos los recursos humanos y económicos que sean puestos a su servicio por los empresarios y trabajadores del país, instituciones del sector público nacionales o extranjeras, organizaciones privadas de toda naturaleza, instituciones religiosas y demás grupos interesados en participar en el Plan Nacional de Lucha contra la Pobreza". (Sitio oficial del IMAS, 2023).
INVU	"Ser una organización autónoma y líder, reconocida por su impacto socio-económico, dominio técnico y la generación de desarrollo en el sector vivienda y de ordenamiento territorial, todo ello desde una perspectiva de responsabilidad social y sostenibilidad ambiental". Busca ser una Institución estructurada, descentralizada y focalizada en la atención de las necesidades actuales y futuras de la población, en el ámbito de la provisión de vivienda y ordenamiento territorial, cuyos objetivos van en la línea de la administración y apoyo, urbanismo, programas habitacionales y gestión de programas de financiamiento. (Sitio oficial del INVU, 2023).
MIHVA	El Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, es el órgano técnico rector del Gobierno de la República en materia de ordenamiento territorial y asentamientos humanos. Desde este Ministerio, se emiten las políticas y directrices, en función de las necesidades y demandas de los distintos estratos socioeconómicos, con el propósito de facilitar el acceso a viviendas, sujetas a la coordinación de una planificación integral de nuestro país. (Sitio oficial del MIVAH, 2023).
Papel fundaciones a cargo de ejecutar proyectos de Vivienda Social en el país	
FUPROVI	La Fundación Promotora de la Vivienda es una organización privada de desarrollo, construida en Costa Rica en junio de 1987, con el objetivo de apoyar a las familias de menores ingresos a solucionar sus necesidades habitacionales y de desarrollo comunal. Nació con el objetivo de crear un modelo de mejoramiento del hábitat, hoy en día esta fundación es una de las organizaciones no gubernamentales más estables del país y América Latina. (Sitio oficial de FUPROVI, 2023).

FUNDACIÓN COSTA RICA - CANADÁ	Esta fundación se creó con el objetivo de ofrecer opciones que permitan mejorar la calidad de vida de los costarricenses a través de alternativas de financiamiento diseñadas a la medida. También es a través de esta Fundación que se pueden canalizar recursos de organismos internacionales y entidades interesadas en el desarrollo de proyectos comunales. (Sitio oficial de Fundación Costa Rica Canadá, 2023).
-------------------------------	--

Imagen 3.2 Tabla 1: Instituciones relacionadas con los programas de vivienda social. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

Acercamiento al fenómeno



Acercamiento al fenómeno

Dentro de este apartado se desarrollará la construcción de la definición de la cuartería. Se abordará el impacto que tuvo el covid-19 en la visibilización de la problemática.

Por otro lado es importante para la construcción del término la visión de los distintos actores involucrados, así como la construcción de las tipologías de usuarios que viven en estas soluciones habitacionales y la oferta que se encuentra disponible en la zona de estudio para crear un panorama de cómo están conformadas la cuarterías en el cantón central de San José.

4.1 Introducción al concepto de cuartería

La cuartería se refiere a una condición plural, donde diversos hogares comparten una edificación con un uso residencial o comercial previo que ha sido dividida para alquilar cuartos, donde se comparten espacios comunes como cocina, pilas y baños.

En general, funcionan al margen de la ley y las condiciones de habitabilidad son peligrosas especialmente los sistemas eléctricos son propensos a incendios, ya que, se trata de inmuebles deteriorados, e intervenidos sin ninguna supervisión técnica; además de ser en muchas ocasiones insalubres por las condiciones de hacinamiento y la sobrecarga de los servicios compartidos.

En nuestro país existe una condición incluso más precaria que la cuartería denominada tipo “bunker” y consiste en una edificación vieja, muchas veces en abandono destinada para la comercialización y consumo drogas, en donde los encargados se benefician de la condición de vulnerabilidad de las personas con alguna adicción para proveerles de drogas, sin embargo en este caso no se trata de una cuartería como tal porque el objetivo central no es la residencia sino la protección de actividades delictivas, pero vale la pena hacer la diferenciación.

Fecha de Publicación	Infografía	Cantidad Total de personas atendidas	Personas atendidas en Distrito Hospital	Personas atendidas en Distrito Merced	Personas atendidas en Catedral
22/10/2020	Infografía cuarterías al 10 de setiembre 2020	900	29%	47%	15%
22/10/2020	Infografía cuarterías al 19 setiembre 2020	936	32%	45%	14%
14/12/2020	Infografía cuarterías al 14 de octubre 2020	955	33%	45%	14%
2/10/2021	Infografía cuarterías al 30 enero del 2021	1045	37%	42%	13%
			387	439	136
		Promedio de personas por cuartería	21.5	24.389	19.429

4.2 Covid - 19 y su afectación en las cuarterías

En nuestro país existe escasa investigación y producción académica sobre este fenómeno como lo evidencia FUPROVI. Si bien es un problema que tiene muchos años de estar presente en la sociedad, su reciente visibilización pública, se generó debido a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

A mediados del 2020 cuando comenzamos a experimentar picos más altos de contagio producto de la entrada del coronavirus en el país, algunas cuarterías del centro de San José se convirtieron en focos de contagio haciendo que el Ministerio de Salud en compañía y apoyo de la Policía Municipal se intervinieran las entradas de estos inmuebles dejando a sus inquilinos en cuarentena.

La posibilidad de tener acceso a estas formas de habitar la ciudad puso en evidencia las precarias condiciones espaciales y confirmó los peligros potenciales que representan estos espacios para sus inquilinos, tal como lo expone FUPROVI en el Informe Nacional de vivienda y desarrollo urbano en Costa Rica del 2020 “La pandemia expuso las apremiantes condiciones de vida en este tipo de establecimientos” (FUPROVI, 2020).

Personas atendidas en Carmen	Personas atendidas en otros Distritos	Cantidad Total de Cuarterías atendidas	Hospital	Merced	Catedral	Carmen	Otros Distritos
7%	2%	41	13	16	7	2	3
6%	3%	42	14	16	7	2	3
6%	2%	44	15	17	7	2	3
6%	2%	48	18	18	7	2	3
63	20						
31.5	6.667						

Imagen 4.1 Tabla 2: Infografías atención de COVID-19 en cuarterías de la Municipalidad de San José. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

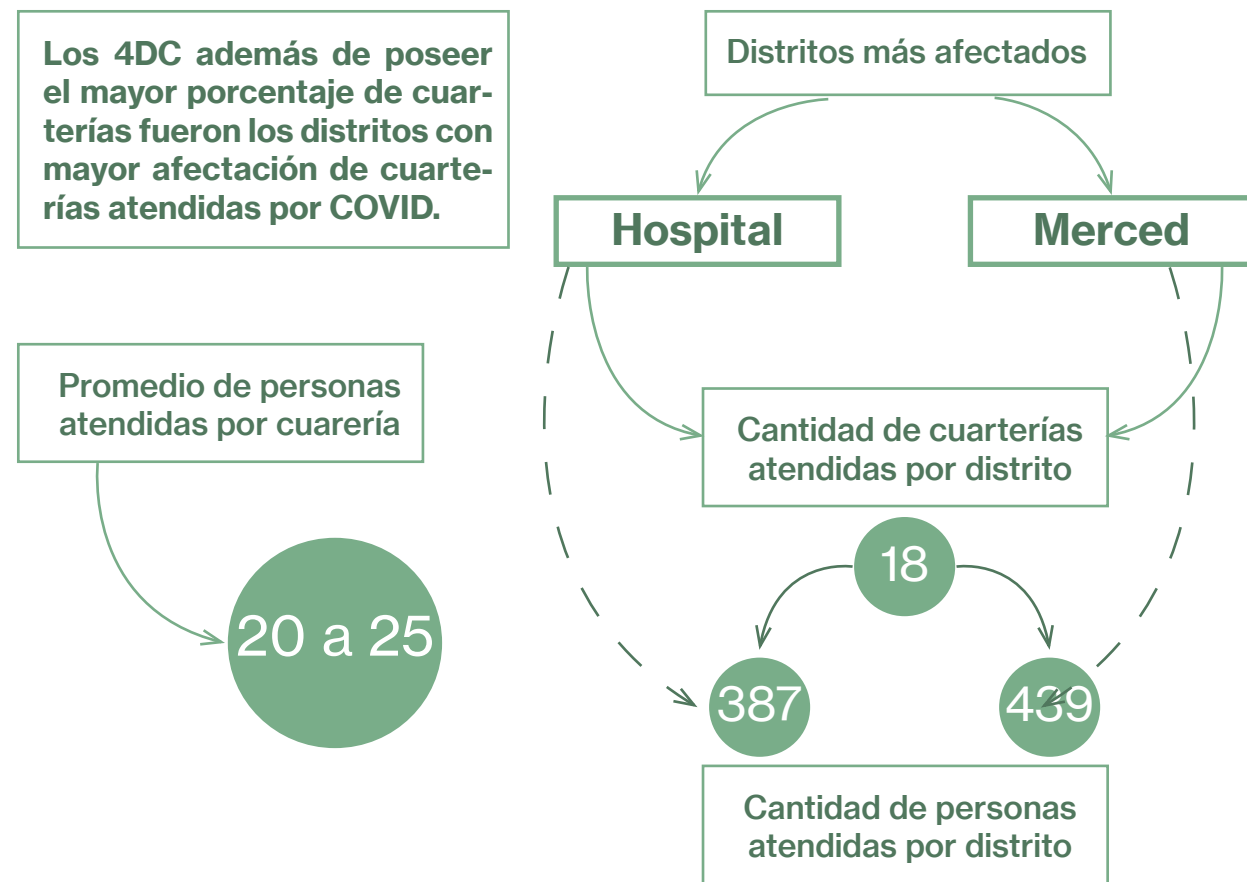


Imagen 4.2: Diagrama Infografías atención de COVID-19 en cuarterías de la Municipalidad de San José. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

4.3 La visión de los actores de las cuarterías

En la búsqueda de construir el término cuartería fue más que evidente que para concretar el concepto no era posible sólo tomar como válida una sola definición y se debían considerar a los distintos actores que se ven involucrados con estos espacios. Además es necesario entender el fenómeno en nuestro contexto como país y como región. La cuartería como opción habitacional ha existido como una respuesta al déficit habitacional en las ciudades para los grupos vulnerables no solo en Costa Rica si no que el modelo también se replica en toda latinoamérica. “La cuartería es un fenómeno presente en toda la Región, aunque con variaciones significativas entre los diferentes países, aunque es un tema de baja presencia política en la institucionalidad de vivienda y asentamientos humanos.” (Román, JG. 2015, P: 1). Las cuarterías en Costa Rica, los palomares de la ciudad de Guatemala, las avenidas de Río, los conventillos de Buenos Aires y Santiago de Chile, las quintas de Quito, las cuarterías de la vieja Habana, las vecindades de la ciudad de México, los inquilinatos y pagadarios en Colombia, son algunos de los sinónimos que se utilizan en toda América

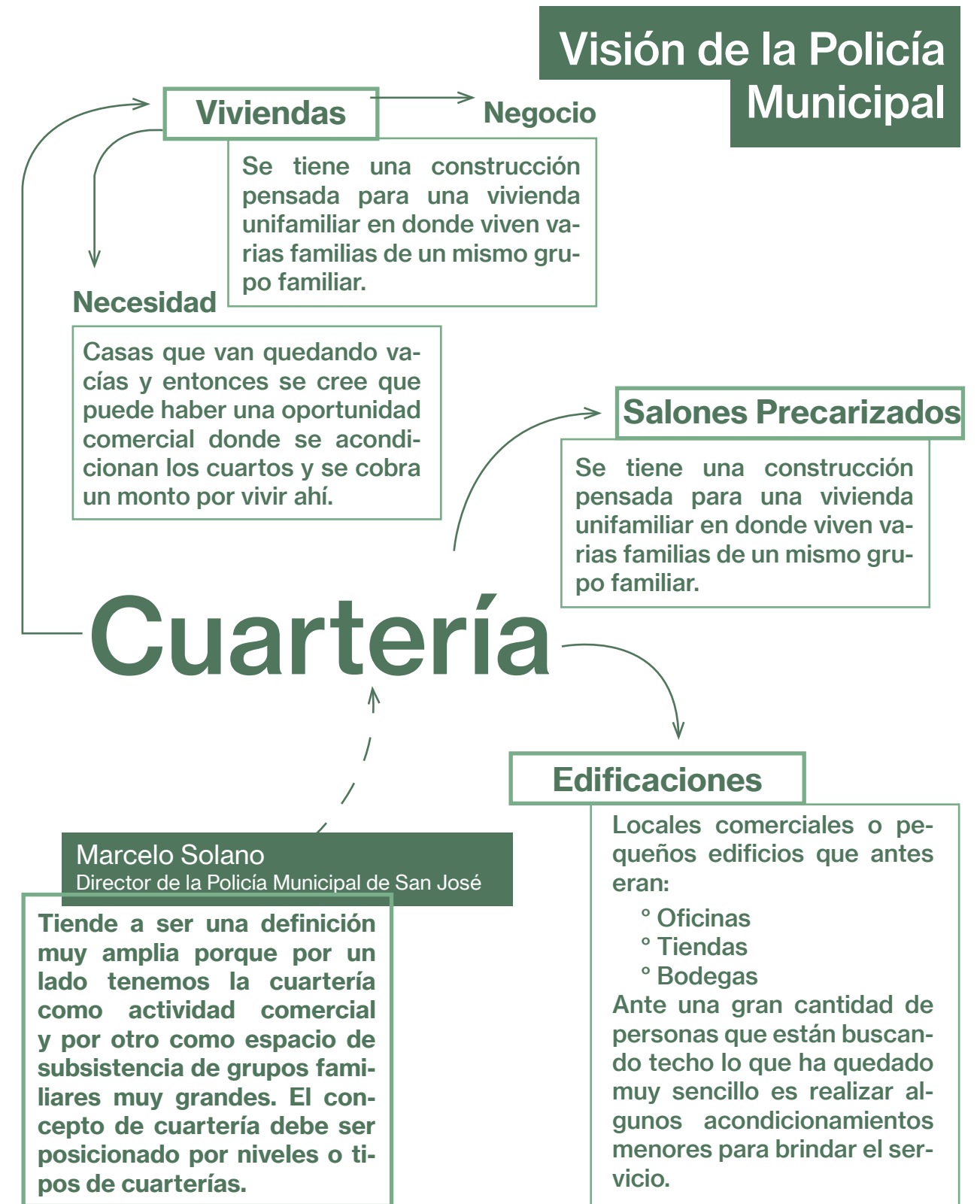


Imagen 4.3: Diagrama datos de la Policía Municipal de San José tipos de cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

latina para caracterizar estos espacios.

Para definir el fenómeno a nivel nacional de manera más puntual es importante entender el abordaje que se ha tenido con las cuarterías y como lo ha manejado el Estado y las instituciones. Si bien es cierto la definición de cuartería puede abarcar muchos matices. Para poder desarrollar el concepto es necesario tomar las definiciones de el INEC, la Policía Municipal, los bomberos y el MIVAH.

En términos generales, para el Instituto Nacional de Estadística y Censos INEC, es hasta en el Censo del 2011, que se incorpora la variable Cuarto en Cuartería y la define como “Cuarto o espacio pequeño dentro de una sola edificación donde hay otros cuartos que también son utilizados como viviendas individuales para albergar a una o varias personas” (MIVAH: La cuartería informe final, 2019 P: 43), donde para efectos de la aplicación del censo se definieron 8 tipos de vivienda individual como Casa independiente, casa independiente en condominio, edificio de apartamentos, edificio de apartamentos en condominio, vivienda tradicional indígena, cuarto en cuartería, tugurio y otro definidos como local, casa móvil, barco, camión, como las opciones de habitar que existen en el país. (MIVAH: La cuartería informe final, 2019 P: 43)

Por otro lado, FUPROVI considera que la definición de cuartería utilizada por el INEC en el Censo considera únicamente sus condiciones físicas, estas definiciones son necesarias para cuantificar la presencia de esta modalidad de vivienda, pero también consideran que es importante estudiar a las cuarterías como un fenómeno urbano complejo y no únicamente en términos constructivos (FUPROVI, 2020). Dentro de la Encuesta Nacional de Hogares del 2022 se citan una serie de conceptos con el objetivo de estandarizar el instrumento siendo relevante para esta investigación la postura que toman con respecto a la vivienda; individual y colectiva y además del concepto de hacinamiento por dormitorios y por aposentos, donde se define: Es la estructura física que utilizan los seres humanos para dormir, preparar y consumir los alimentos; así como para protegerse de las inclemencias del tiempo. Hay viviendas individuales (alojan a hogares individuales) y viviendas colectivas. Para la Encuesta Nacional de Hogares (ENAH) son objeto de estudio las viviendas individuales.

Vivienda individual: Es el recinto separado e independiente destinado a alojar a uno o más hogares particulares. También son consideradas como tales, las habitaciones de hoteles, de pensiones y de residencias estudiantiles donde haya residentes habituales. Asimismo, se considera vivienda individual, a la parte de una vivienda colectiva (habitación o recinto) en la que resida habitualmente una persona sola o grupo de personas por razones ajenas al interés específico o necesidad social que justifica la existencia de la vivienda colectiva.

Vivienda colectiva: Es el local, edificio o casa destinado por el gobierno, la empresa privada o por una institución para resolver problemas o necesidades sociales o intereses específicos de alojamiento común.

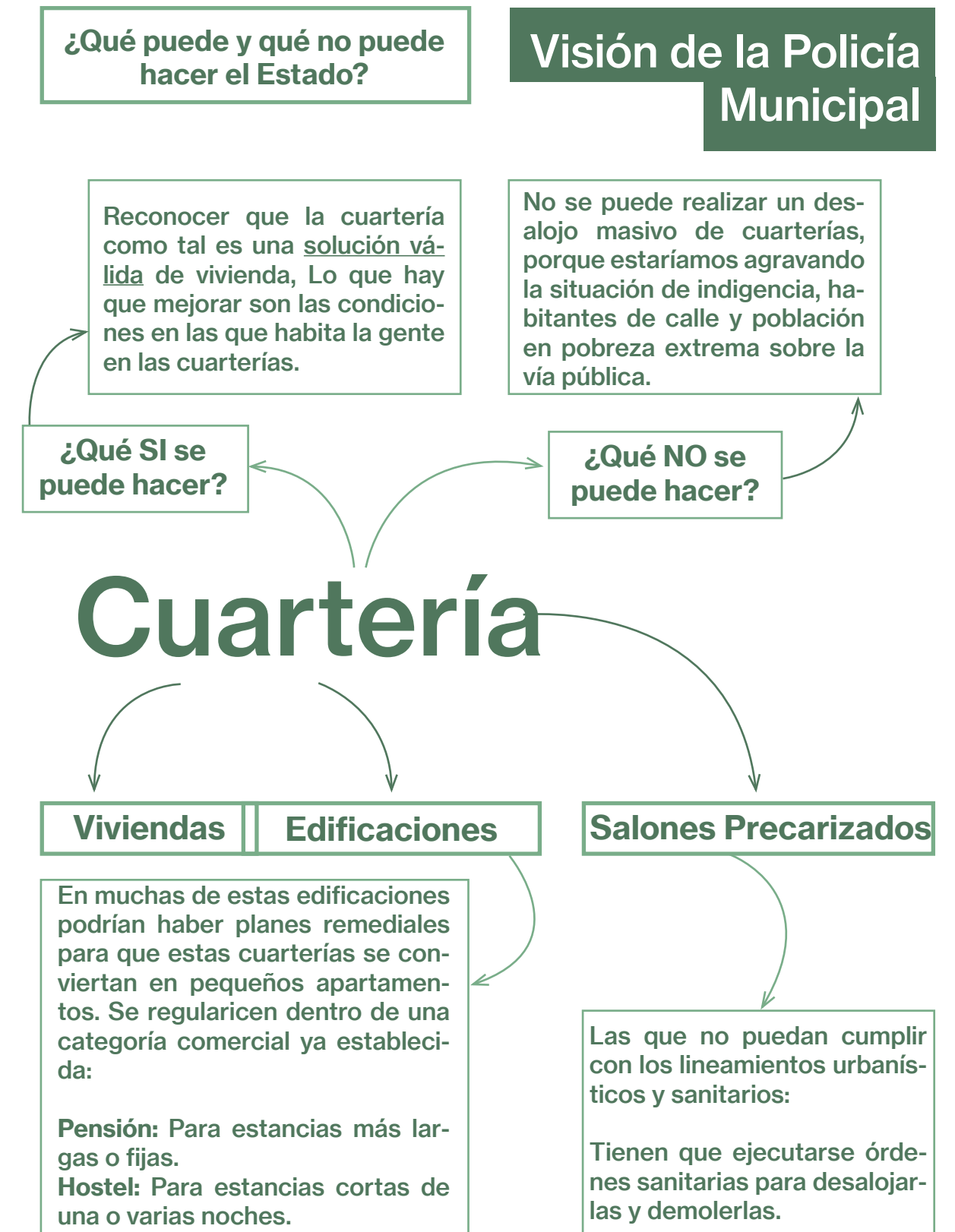


Imagen 4.4: Diagrama datos de la Policía Municipal de San José abordaje de cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

Hacinamiento por dormitorios: se considera que existe hacinamiento cuando la relación entre el total de personas que residen en una vivienda y el número de dormitorios exclusivos para dormir es mayor a tres, o cuando la vivienda no cuenta con dormitorios y está habitada por más de dos personas.

Hacinamiento por aposento: se refiere a la relación entre el número de personas que residen en una vivienda y el número de aposentos que tiene la vivienda. Para dicho conteo se incluyen el número de cuartos pero se excluyen los baños, el cuarto de pilas, pasillos y el garaje de la vivienda. Se considera que una vivienda presenta esta condición cuando la habitan más de dos personas por aposento (INEC, 2013. P: 1-2). Definiciones que están directamente relacionados a condiciones que describen cómo es un espacio de cuartería pero se quedan en la generalidad y pueden aplicar tanto para espacios de hospedaje que funcionen en regla y espacios que prestan una opción de habitar dentro de la ciudad pero en condiciones irregulares.

Desde el punto de vista de Bomberos las definiciones que proporcionan en el Reglamento de prevención de incendios nos pueden ayudar a proporcionarnos una definición por parte de esta entidad. Para ellos es importante definir por tipo de ocupación. La Casa de huéspedes o pensión consiste en un edificio o parte de un edificio que no califica como vivienda unifamiliar o bifamiliar, pero que provee espacios para dormir para un total de 16 personas o menos, en forma transitoria o permanente, sin servicio de asistencia personal, con comidas o sin ellas, pero sin instalaciones separadas donde cocinar para los ocupantes individuales. Por otra parte un “Dormitorio” en específico es un edificio o espacio en un edificio en el que se provee, en una misma habitación o en una serie de habitaciones cercanas asociadas, comodidades grupales para dormir a más de 16 personas, que no son miembros de la misma familia, bajo una administración única y para el conjunto colectivo, con comidas o sin ellas, pero sin instalaciones individuales para cocinar (Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica, 2020. P: 19).

Definición relativamente similar en donde no queda clara la diferencia y la interpretación es que las dos son tipos de ocupación con un carácter comercial en donde lucran con estos espacios de alojamiento. Ahora bien en una entrevista para el informe final del MIVAH que se realizó con Henry Morales Navarro, del Departamento de Ingeniería del Cuerpo de Bomberos de Costa Rica define una cuartería como “aquella condición donde los cuartos alquilados son una pequeña casa, sin división alguna. Se comparten las pilas, las duchas y los baños. En cada cuarto se encuentra la plantilla o la cocina de gas con su cilindro; la refrigeradora, dos camas y un camarote en la misma habitación. Encuentra el televisor y en un estante el horno de microondas, la licuadora, el sartén eléctrico. En general esto supone una sobrecarga para el sistema eléctrico no apto para esta condición. Por ello, la preocupación central es el riesgo potencial que existe de un incendio” (MIVAH: La cuartería informe final, 2019 P: 123), claramente esta es una descripción que va orientada a enfatizar la problemática que preocupa constantemente al cuerpo de bomberos en materia de pre-

vención de incendios y termina siendo una definición que va orientada a enfatizar los peligros a los que se exponen estas formas de habitar debido al déficit cualitativo de las edificaciones.

Dentro de la visión de la Policía Municipal de San José como otro actor que forma parte de la dinámica de las cuarterías la construcción del término para este ente municipal está fundamentado en una posición desde la vivencia, donde hay una relación de cercanía con estos espacios debido a las distintas razones, sociales y de seguridad ciudadana que los llevan a introducirse en las cuarterías y lo más importante las relaciones que terminan estableciendo con las personas que habitan estos espacios en los que deben interactuar de manera mútua. Actualmente, según los cálculos de la Policía Municipal se ubican alrededor de 400 cuarterías en el Cantón central de San José con unos 15.000 habitantes, (MSJ, 2020. P: 397).

Si bien es cierto la definición puede abarcar muchos matices que deben ser considerados, dentro de las cuarterías hay todo un mundo de formas y tamaños para estos espacios cuya función principal es la de brindar un servicio de alojamiento u hospedaje. Son espacios que en muchas situaciones surgen de la necesidad de un techo accesible para muchos habitantes dentro de nuestros centros urbanos especialmente San José.

Así las cosas para la visión de Marcelo Solano director de la Policía Municipal de San José, (M, Solano, comunicación personal, 4 de junio 2021) él define las cuarterías en tres grupos el de tipo Búnker, cuarterías por necesidad y cuarterías por negocio. El primer grupo son los espacios que denomina de tipo Búnker donde la forma de las edificaciones puede ser variada, aplica tanto para una vivienda que se presta para esta actividad lucrativa como espacios de tipo salones o bodegas con carácter comercial que ahora son empleadas para dar un servicio de alojamiento pero con otra serie de actividades o servicios muchas veces ilegales que se prestan en estos espacios, como por ejemplo el consumo de drogas o la prostitución.

El segundo grupo son los espacios que se han vuelto cuarterías por negocio como una oportunidad lucrativa para dueños de viviendas muchas veces antiguas y en condiciones desmejoradas, ya que sin mucha inversión de por medio pueden obtener algún tipo de entrada económica o en otras ocasiones también son espacios que tenían un carácter programático y económico distinto como por ejemplo se dedicaban a prestar servicios de bodegaje, talleres mecánicos o eran almacenes y ahora ante el desuso de muchas edificaciones en la capital, se efectúan cambios mínimos para crear separaciones brindar algunos servicios básicos y poder alquilar estos cubículos como habitaciones que en casi todos los casos no cumplen con las disposiciones mínimas establecidas por ley para ser considerados espacios habitables pero aun así funcionan como un negocio lucrativo.

Para el tercer grupo la cuartería por necesidad, la situación es un poco más compleja porque lo consideran un tipo de cuartería aun cuando las familias que viven en este espacio no están lucrando con la vivienda como una actividad económica. Para él este grupo está compuesto por familias que han aumentado de tamaño y ya no son un único núcleo familiar si no que conviven varias

generaciones de la familia en la misma vivienda y este fenómeno puede pasar por diversas causas como lo son económicas donde comparten los gastos de la casa, por conveniencia al tener de una mayor facilidad para delegar tareas de cuidado, imposibilidad de conseguir viviendas en zonas cercanas a donde se sienten arraigados, etcétera y esto puede propiciar a que familias numerosas están viviendo en condiciones de hacinamiento similares a las de una cuartería sin que se esté realizando una actividad económica de alojamiento.

Mientras que para el Ministerio de Vivienda y asentamientos humanos MIVAH, hacen un estudio más puntual y una definición técnica del concepto. De acuerdo a la posición de José Gabriel Roman dentro de los informes que elabora para el Ministerio hace referencia y analiza a estos espacios en diversas ocasiones, para él “La cuartería se refiere al alquiler de cuartos que forman parte de una vivienda o una edificación originalmente destinada a otros fines. Sin embargo, presenta diversas variantes y matices. En un extremo, estas se constituyen en una solución residencial deficiente, a la que deben acceder personas y hogares que no pueden hacerlo en el mercado formal de viviendas (propias o de alquiler) por razones de costo o por otras consideraciones, por ejemplo, la cercanía de los centros de trabajo, o la provisión de redes de solidaridad. En general se define como una casa de vecindad, edificio o inquilinato de piezas habitacionales pequeñas, construidas con materiales de mala calidad o en deterioro, ocupadas en su mayor parte por hogares con escasos recursos económicos que comparten generalmente un cuarto de baño, pilas y un patio, comunes. Esto es homologable a un tugurio y por tanto considerable como un problema. No obstante, en el otro extremo, existen viviendas subdivididas en cuartos, donde existen condiciones de habitabilidad relativamente aceptables que los admite como aptos para una solución residencial para sectores muy particulares, en general, igualmente fuera de los circuitos de vivienda formal. Además existen otras variantes con consideraciones diversas según se trate” (Román, JG. 2015, p:1).

Por otra parte, es relevante para la construcción del término en la investigación las descripciones que proporcionan los medios de comunicación, puesto que impactan en la concepción que tienen los habitantes en general de esta forma de habitar y las personas que dependen de ellos. Es importante destacar la posición que han adoptado los medios de comunicación en las noticias que se consultaron y se pueden agrupar en tres líneas diferentes. Es por esto que como parte del ejercicio de investigación se elaboró una base de datos sobre los medios de comunicación que publicaron artículos relacionados con cuarterías antes de la pandemia entre el 2013 y el 2019 se centraron en dos ámbitos, donde un grupo de notas hace referencia a hechos violentos o delictivos que sucedieron en cuarterías que abarca el menor porcentaje de las noticias y un segundo grupo en donde se describen eventos en los que se incendió una cuartería reiterando el peligro que representan estos espacios por la sobrecarga de circuitos. Por otro lado, con la llegada de la crisis sanitaria por covid 19 en el año 2020 la cobertura de los medios de comunicación da un giro y los hechos relacionados con cuarterías cambia. Es gracias a la pandemia que realmente el fenómeno de las cuarterías comienza a

cobrar protagonismo y es gracias a este acontecimiento que hay un cambio en la percepción de estos espacios que se vuelven relevantes al ser un asunto de interés colectivo debido a la problemática de salud pública que afectaba a toda la población y no solo a los usuarios de estos espacios.

En las notas que corresponden al año 2020 la policía Municipal es una de las entidad que más se consultó al respecto y que más aportes da con respecto a los acontecimientos.

Marcelo Solano, director de la Policía Municipal de San José, comentó que ellos tienen contabilizadas alrededor de 400 cuarterías en el cantón. Además, hace hincapié en que se trata de edificaciones que en algún momento tuvieron otros fines, funcionando como talleres, oficinas o casas pero no cuentan con las características para operar como una pensión.

“Puede ser una casa vieja donde varias familias comparten el baño y la cocina. Hay otros tipos de cuarterías, como los segundos pisos de parqueos o bodegas, que son más insalubres, donde lo que se alquila es un colchón o una espuma a mil o dos mil colones la noche. Los cuartos individuales cobran entre tres mil y cinco mil colones la noche”.
(Sandí, S. 2020)

Además se reiteran afirmaciones que distintos actores ya habían externado con respecto a la precarización de los espacios un claro ejemplo de esto es el aporte que brinda Isidro Clavo, asesor de la Policía Municipal, para él las condiciones de estos inmuebles, son bastante básicas, se habla de un espacio pequeño de dormitorio y otros servicios compartidos como duchas, servicios sanitarios, cocina, entre otros. (Ramírez, P. 2020)

Tabla 3: Recopilación de notas de prensa relacionadas con cuarterías

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
2/25/2013	Millonario negocio de cuarterías es una bomba de tiempo en San José	CRHoy.com	Erick Carvajal	4/8/2021	Mujer sola	7 cuartos, al frente de escuela de Barrio México, 12 incendios en 2012	negocio, tragedia, propietario, responsables, desalojar, clausurar	700 mil colones por mes a cada propietario	Carolina Guillén, Ministerio de Salud; Héctor Chaves, director nacional de Bomberos	Barrio México	https://archivo.crhoy.com/millonario-negocio-de-cuarterias-es-una-bomba-de-tiempo-en-san-jose/nacionales/
15/12/2013	11.000 personas sobreviven arrinconadas en cuarterías	Nación	Alberto Barantes C.	4/8/2021	Mujer con 5 niños. Pareja con 5 hijos. Mujer con 3 hijos	11000 personas habitan en una 5500 cuarterías en todo el país. 5290 son nicaragüenses, 5088 costarricenses y el resto (622) son colombianos, hondureños, algunos rusos y chinos según el Censo Nacional 2011. Un tercio son habitados por familias con hijos y un 70% están en malas o regulares condiciones. 55% se ubican en el GAM, predominan en Uruca, San Sebastián, Merced, La Unión, centro de la capital. Desempleados 2509, empleados de empresas privadas 3549 que se dedican a servicio doméstico, peones de construcción u otros empleos informales.	habitar, aumento de cuarterías, problemas sociales, pobreza, desempleo, informalidad, incendio, vulnerabilidad	40000 al mes, 45000 al mes	Policía Municipal de San José, Fuprovi, Departamento de Estadísticas de Bomberos de Costa Rica.	Curridabat, Cristo Rey, La Uruca, San Sebastián, Merced, La Unión, centro de la capital	https://www.nacion.com/el-pais/11-000-personas-sobreviven-arrinconadas-en-cuarterias/XEV2ECH5IJBQPPFNL-FAARSVHVA/story/
4/17/2014	Incendio afectó cuartería en el centro de San José	Nación	Alexandra Araya M.	4/9/2021	-	-	Incendio, sin lesiones.	-	Bomberos de Costa Rica, Cruz Roja	Costado norte del mercado Borbón, entre avenida 5 y calle 10	https://www.nacion.com/sucesos/incendio-afecto-cuarteria-en-el-centro-de-san-jose/DWIVA5QX3FAIXLCLDSIX-7IOKMA/story/

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
8/31/2015	Ni multas ni clausuras, cuarterías a la libre en San José	CRHoy.com	Jason Torres	6/22/2021	-	Estiman que hay 250 caseríos en la capital.	Lucrar, alquiler, delitos, pobreza, incendios estructurales, clandestina.	-	Policía Municipal de SJ (Marcelo Solano). Jefe de ingeniería de bomberos (Alex Solís), Rafael Arias (asistente de alcaldía).	Esta situación se da con mayor frecuencia en el centro y norte de la ciudad. En las inmediaciones de los mercados entre avenida 7 y avenida 9.	https://archivo.crhoy.com/ni-multas-ni-clausuras-cuarterias-a-la-libre-en-san-jose/nacionales/
9/16/2016	Hombre asesinado de cinco balazos dentro de cuartería en Los Guido	Nación	Gustavo Fallas M	4/9/2021	4 hombres	-	Asesinato, balacera, policía	-	OIJ, Fuerza Pública	Los Guido de Desamparados	https://www.nacion.com/sucesos/crimenes/hombre-asesinado-de-cinco-balazos-dentro-de-cuarteria-en-los-guido/RRYPJVES3VCT7GAQG-CW2ACHIRI/story/
3/26/2018	Incendio devora dos cuarterías en Llano Grande de Cartago	Nación	Hugo Solano C., Keyna Calderón	4/8/2021	-	30 personas entre las 2 cuarterías.	Incendio, venganza, nicaragüenses, drogas	-	Bomberos de Costa Rica	Llano Grande en Cartago.	https://www.nacion.com/sucesos/desastres/incendio-devora-dos-cuarterias-en-llano-grande-de/6V6SHMXI-BRBHQBNU72BEE4BE6E/story/
1/17/2019	Dueña de cuartería mata de balazo en el cuello a extranjero en Crucitas	Nación	Eillyn Jiménez B., Keyna Calderón	4/9/2021	-	-	Asesinato, disparos, riña en vía pública, dueña de cuartería	-	Policía de Fronteras, OIJ	Crucitas de Crucitas, San Carlos	https://www.nacion.com/sucesos/crimenes/propietaria-de-vivienda-balea-y-mata-a-presunto/B27K44HQPJC-QROJTF5ZFBUBB6M/story/
2/15/2019	Operativo en “cuarterías” permite decomisar droga y detener personas en condición migratoria irregular	Elmundo.cr	-	4/8/2021	-	-	operativo policial, droga, detención, migración	-	Fuerza Pública, OIJ, Policía Municipal de San José	Casco Central de San José	https://www.elmundo.cr/costa-rica/operativo-en-cuarterias-permite-decomisar-droga-y-detener-personas-en-condicion-migratoria-irregular/
22/12/2019	Incendio consume cuartería en San José centro	Nación	Eillyn Jiménez B.	4/8/2021	Pareja de casados con niña, hombre solo	cuartería de 400 metros cuadrados	Incendio, estructuras riesgosas, ley reguladora, 1 vía de evacuación, prevención	80000 al mes	Bomberos de Costa Rica	Costado de la Escuela España en el Barrio Chino	https://www.nacion.com/sucesos/desastres/incendio-consume-cuarteria-en-san-jose-centro/GXNSF3G6IZHTV-F6LIF74ZTYVZY/story/
5/25/2020	Mujeres asesinadas en cuartería en San Blas de Moravia dejan tres hijos	lateja.cr	Alejandra Portuguez Morales	4/8/2021	-	-	Mujeres, asesinato, drogas, fiesta	-	Nelson Barquero, de la Fuerza Pública ; David Corrales del OIJ, TSE	San Blas de Moravia, 50 metros al oeste del bar El Bambú	https://www.lateja.cr/sucesos/balacera-en-cuarteria-deja-dos-mujeres-muertas-y/BFR-M4UGSZJEWZNTW7LYJXH-26WE/story/

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
7/5/2020	50 personas viven en cuartería donde estaba joven fallecido: intentan salir por comida	CRHoy.com	Johel Solano	4/8/2021	hombre solo con familia en nicaragua que depende de él	50 personas en una cuartería	COVID-19, fallecido, hacinamiento, orden sanitaria, alimentos, cuarentena.	-	Marcelo Solano de la Policía Municipal de San José, Román Macaya de CCSS	Centro de San José	https://www.crhoy.com/nacionales/50-personas-viven-en-cuarteria-donde-estaba-joven-fallecido-intentan-salir-por-comida/
7/6/2020	Hambre y desesperación acechan a habitantes de cuarterías en aislamiento	Semanario Universidad	Daniela Muñoz Solano	4/8/2021	niños, adultos mayores, algunas familias o parejas	49 personas en una cuartería. pequeñas habitaciones sin ventanas, sin acceso a luz natural o ventilación.	COVID-19, aislamiento, nicaragüenses, hambre, trabajo	-	SOS Nicaragua, Chepe se baña, Municipalidad de San José, Policía Municipal de San José, Fuerza Pública	Centro de San José	https://semanariouniversidad.com/pais/hambre-y-desesperacion-acechan-a-habitantes-de-cuarterias-en-aislamiento/
7/6/2020	Al menos 300 cuarterías funcionan en el cantón central de San José	EL PERIODICOCR	Pedro Ramírez	4/8/2021	-	300 cuarterías, cada una con de 50 a 70 personas en promedio, por lo que entre unas 15.000 a 21.000 personas en total. espacio pequeño de dormitorio y otros servicios compartidos como lo son duchas, servicios sanitarios, cocina, entre otros	legislación actual, problema de salud, COVID-19, condiciones limitadas, alquileres, inhumanas, propietarios	entre 30 mil y 40 mil colones por mes	Isidro Calvo asesor de la Policía Municipal de San José	Cantón central de San José	https://elperiodicocr.com/al-menos-300-cuarterias-funcionan-en-el-canton-central-de-san-jose/
7/7/2020	Cuarterías de ₡1.000 la noche: una "bomba" antigua que desnuda el COVID-19	CRHoy.com	Pablo Rojas	4/8/2021	habitantes temporales	Algunos son salones abiertos, con las espumas apiladas en el suelo, sin el mínimo esfuerzo de distanciamiento físico y social requerido en esta época. Incluso, cuentan con pocos servicios sanitarios o duchas para tantas personas. En los peores casos las habitaciones comparten bombillos entre divisiones mal hechas.	COVID-19, condición ruinosa, vulnerabilidad, insalubres, abordaje, intervención, propiedad privada	1000 la noche y 5000 la noche. ganancias de hasta ₡2 millones o 3 millones de colones por mes	Marcelo Solano de la Policía Municipal de San José, Daniel Salas del Ministerio de Salud	Cantón central de San José	https://www.crhoy.com/nacionales/cuarterias-de-%E2%82%A11-000-la-noche-una-bomba-antigua-que-desnuda-el-covid-19/
7/7/2020	Dueños de cuarterías ganan hasta 2 millones de colones al mes	Teletica.com	Janneth Valverde	4/8/2021		400 cuarterías y cada una alberga entre 60 y 80 personas; seis cuarterías alberga unas 300 personas.	COVID-19, negocios clandestinos, ganancias.	alquiler de espumas por noche a un costo entre mil y 5 mil colones, los dueños de las cuarterías pueden ganar hasta dos millones.	Policía Municipal de SJ		https://www.teletica.com/nacional/duenos-de-cuarterias-ganan-hasta-2-millones-de-colones-al-mes_261260

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
7/8/2020	Video: ¿Cómo son las cuarterías por dentro?	Teletica.com	Natalia Jiménez Segura	4/8/2021	Hombres solos, mujeres solas y familias.	Habitan de 20 a 80 personas en promedio.	Cuartería, COVID-19, condiciones insalubres.	Pagan entre mil y cinco mil colones la noche.	Marcelo Solano de la Policía Municipal de San José, Ministerio de Salud	Calle 10, Avenida 7 (Cuartería Libano; cerca del Cine Libano) Paso de la Vaca	https://www.teletica.com/nacional/video-como-son-las-cuarterias-por-dentro_261375
7/8/2020	¿Cómo es vivir con el COVID-19 en una cuartería?	lateja.cr	Shirley Sandí	4/8/2021	Mamá (abuela de las niñas) y su hijo; Mamá soltera (embarazada) e hijas 11 y 8 años, (4 personas en total), en un cuarto.	6 familias en total en núcleos de 3 a 6 miembros. En cada cuartería viven en promedio de 20 a 80 personas	COVID-19	100.000 colones al mes (todos los servicios). Ganancias entre 600 mil y 2,4 millones de colones al mes por cuartería. 1000 colones la noche	Ministerio de Salud; Municipalidad de SJ (Marcelo Solano-Policía Municipal)		https://www.lateja.cr/nacional/como-es-vivir-con-el-covid-19-en-una-cuarteria/LEWL3A6P-FZF5BMRLNCWQTFDNNI/story/
7/8/2020	150 casos de COVID-19 están asociados a cuarterías	Teletica.com	Luanna Orjuela Mucia	4/8/2021		150 casos asociados	COVID-19, asociados a cuarterías, Problemática, Heredia, Cantón central de SJ		Ministerio de Salud, CCSS, Comisión Nacional de Emergencias		https://www.teletica.com/nacional/150-casos-de-covid-19-est-an-asociados-a-cuarterias_261366
7/8/2020	400 cuarterías ilegales instaladas en San José	Diario Extra	Greivin Granados	4/8/2021		400 cuarterías ilegales, albergarían a unos 15.000 residentes, existen más de 3.000 personas en condición de indigencia.	Cuarterías ilegales, COVID-19, negocio, problemática insostenible.	El pago diario de una cuartería rondaría entre €1.000 y €5.000.	Policía municipal de SJ (Marcelo Solano).	Centro de San José	https://www.diario-extra.com/Noticia/detalle/423666/400-cuarter-as-ilegales-instaladas-en-san-jos-
7/9/2020	Alcalde de San José descarta cerrar cuarterías en este momento	Teletica.com	Luanna Orjuela Murcia	4/8/2021		150 casos activos, 20-80 personas en promedio. 10.000 cuarterías en el país 400 aprox en SJ	Alcalde, Problema económico y social, COVID-19. Plan post pandemia	Pagan entre mil y cinco mil colones la noche	Municipalidad de SJ (Alcaldía-Policía municipal)		https://www.teletica.com/nacional/alcalde-de-san-jose-descarta-cerrar-cuarterias-en-este-momento_261476
7/11/2020	400 cuarterías de la capital albergan a 15.000 personas en condiciones deplorables	Nación	José Andrés Céspedes	4/8/2021	Familias, trabajadores informales, desempleados, adictos y personas de paso	400 cuarterías de la capital albergan a 15.000 personas,	Capital, hacinadas, estrechas, malolientes COVID-19	Pagan entre €1.000 y €5.000 por noche	Municipalidad de SJ (Policía municipal - Marcelo Solano), Ministerio de Salud, Chepe se baña (Mauricio Villalobos)		https://www.nacion.com/el-pais/salud/400-cuarterias-de-la-capital-albergan-a-1500/BOIYLB-M5OBHGRFRRC6XKUY-O5RE/story/
7/12/2020	Cuarterías y cuarentenas	Delfino.cr	Eduardo Mora Zúñiga	4/8/2021		50 personas, 6 cuarterías.	Cuarterías y cuarentenas, espacio para sobrevivir,	Colchoneta en €1.000 la noche			https://delfino.cr/2020/07/cuarterias-y-cuarentenas

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
7/14/2020	Falta de inversión pública en vivienda es tierra fértil para las cuarterías	Semanario Universidad	Daniela Muñoz Solano	4/8/2021	Muchas son familias, (Recuadro: ¿Una muerte evitable? Gladys y su esposo. Ella falleció luego de estar confinada en una cuartería por casos de covid-19 y no trasladarla a tiempo al hospital.	Se estima que en San José podrían haber hasta 15.000 personas viviendo en 400 cuarterías. Estima que en el país deben haber entre 8.000 y 10.000 de edificaciones usadas con este fin (cuarterías). Confinamiento de 300 personas en 12 cuarterías de SJ.	Falta de inversión pública, vulnerables, tugurios y cuarterías,	Pagan por aposentos €5.000 la noche y €1.000 por salones con colchonetas	(Irene Campos), ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos, (Marcelo Solano) director de Seguridad y Policía Municipal de la Municipalidad de San José. FUPROVI (Informe de la Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica 2018)		https://semanariouniversidad.com/pais/falta-de-inversion-publica-en-vivienda-es-tierra-fertil-para-las-cuarterias/#:~:text= Falta%20de%20inversi%C3%B3n%20p%C3%BAblica%20en%20vivienda%20es%20tierra%20f%C3%A9rtil%20para%20las%20cuarter%C3%ADas,-Por%20Daniela%20Mu%C3%B1oz&text=Tambi%C3%A9n%20puntualiz%C3%B3%20que%20buena%20parte,y%20no%20a%20personas%20solas.
7/17/2020	335 aislados en cuarterías de San José por COVID-19	Teletica.com	Luanna Orjuela Murcia	4/8/2021		335 aislados, 15 cuarterías en cuarentena, cuartería con 72 personas en La Merced, cinco o seis cuarterías aisladas por semana.	COVID-19, aislamiento, cuarterías.		Policía municipal de SJ (Marcelo Solano), Fuerza pública, Comités de emergencia.	Zapote, El Carmen, Mata Redonda y La Merced	https://www.teletica.com/nacional/335-aislados-en-cuarterias-de-san-jose-por-covid-19_262139
7/19/2020	338 cuarterías insalubres albergan a 12% de población de La Carpio en medio de pandemia	Nación	Katherine Chaves R.	4/8/2021	Ocupantes incluyen niños, embarazadas, adultos mayores y personas con discapacidad. Martina nicaragüense (caso expuesto).	12% de la población de la carpio (Población de la Carpio de 18.000 personas en total). Hay unas 338 cuarterías con unas 2177 personas, 51,4% son mujeres y 48,6% son hombres. De los cuales 57,6% son extranjeros y 42,3% son costarricenses. Se alquilan de forma mensual y no por día como pasa en el centro de SJ. Cantidad promedio de personas por cuarto es de 3.	Cuarterías insalubres, Pandemia, emergencia sanitaria, dinámica.	Paga €30.000 mensuales por un cuarto. Costo promedio por mes es de hasta €85.000	Municipalidad de San José (Realiza el censo mencionado). Policía municipal de SJ (Marcelo Solano). Ministerio de Salud. Gestión de vivienda y asentamientos humanos del municipio (Jorge Mora)	La Carpio	https://www.nacion.com/sucesos/judiciales/338-cuarterias-insalubres-albergan-a-12-de/FFQOJVXUFZD5JHJTKTGS-RARXPY/story/

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
7/25/2020	160 personas guardan cuarentena en 10 cuarterías de la capital	Teletica.com		4/8/2021	Familias desde adultos mayores hasta recién nacidos. Se conforma por 87 Hombres, 59 mujeres, 32 menores de edad, 1 adulto mayor, 1 recién nacido y 1 persona con una discapacidad.	160 personas; 10 cuarterías; 44 familias	COVID-19, cuarentena, capital, familias.		Policía Municipal de SJ (Isidro Calvo)		https://www.teletica.com/nacional/160-personas-guardan-cuarentena-en-10-cuarterias-de-la-capital_262782?fbclid=IwAR3nWxLY-uRp-4aUW1r6QKEwDICx-v0UckbZjxmL0zJGnEL8S-4ERT-8fscSo0
7/29/2020	Para una mejor aproximación al fenómeno de las cuarterías	frenteamplo.org	Pablo Acuña Quiel	4/8/2021		En el año 2011 existían 4614 a nivel nacional, donde vivían 10 568 personas, de las cuales el 30% estaban en el cantón de San José y solo en los cuatro distritos centrales (Merced, Hospital, Catedral y Carmen) habían 687 cuarterías. Cuartos en cuartería alrededor del 75% se encuentra en la Gran Área Metropolitana	Fenómeno de las cuarterías, Planificación Urbana, derechos económicos, sociales y culturales, Ciudad, Barrios y comunidades.		Policía Municipal de San José (Marcelo Solano). MIHVA.		https://www.frenteamplo.org/para-una-mejor-aproximacion-al-fenomeno-de-las-cuarterias/
8/4/2020	Voz experta: Más allá de las cuarterías, una San José exclusiva y excluyente	UCR	Andrés Jiménez Corrales	4/8/2021	Ciudad “raptada” por aquellas personas que no son el objetivo del proyecto de ciudad formulado: personas vendedoras ambulantes, en situación de calle, trabajadoras sexuales, migrantes, pobres.		San José exclusiva y excluyente, Violencias contemporáneas, repoblamiento selectivo, regeneración, 4DC,			4DC	https://www.ucr.ac.cr/noticias/2020/08/04/voz-expertamas-alla-de-las-cuarterias-una-san-jose-exclusiva-y-excluyente.html

Fecha	Título	Medio Informático	Autor	Fecha de Consulta	Usuario mencionado	Datos Duros	Palabras clave	Precio mencionado	Institución relacionada	Lugar mencionado	Link
8/8/2020	500 personas recibirán comida en cuarterías para evitar que rompan aislamiento por covid-19	Nación	José Andrés Céspedes	4/8/2021		500 personas beneficiadas; 40 locales; Aposentos de 2 por 3 metros; 400 cuarterías en SJ; 15.000 personas.			Ejército de Salvación (Lorraine Medina); Municipalidad de SJ (Paula Vargas-Vicealcaldesa);		https://www.nacion.com/el-pais/salud/500-personas-recibiran-comida-en-cuarterias-para/RX-FMS7JA7BC3XCUTLZJWN-WP4VI/story/
8/11/2020	Un grito por las cuarterías	Delfino.cr	Esteban Carranza K	4/8/2021	la cuartería no es un centro de nicaragüenses indocumentados, viven tanto costarricenses como nicaragüenses		Grito, cuarterías, COVID-19, reja, estigma,		Iniciativas a nivel gubernamental, municipal y ONGs (Fundación Lloverá, Chepe se Baña, o Asociación Obras de Espíritu Santo).		https://delfino.cr/2020/08/un-grito-por-las-cuarterias
8/13/2020	La COVID acorrala la miseria de las 'cuarterías' en Costa Rica	Euronews	Euronews en español	4/8/2021	Población con menos recursos, sobre todo inmigrantes procedentes de Nicaragua, Cuba, Colombia o Venezuela.	Unas 15.000 personas viven en ellas en la capital	La Covid, Cuarterías, precarias e insalubres, miseria, Costa Rica,		Policía Municipal, Organizaciones sociales (coordinación entrega de comestibles).		https://es.euronews.com/2020/08/12/el-covid-acorrala-la-miseria-de-las-cuarterias-en-costa-rica
8/23/2020	(Video) Una mañana de pandemia en una cuartería: "Si me pongo a pensar mucho en eso me vuelvo loca"	El Observador	Manuel Sancho	4/8/2021							https://observador.cr/video-una-manana-de-pandemia-en-una-cuarteria-si-me-pongo-a-pensar-mucho-en-eso-me-vuelvo-loca/
9/8/2020	Cuarterías en San José ya no registran casos positivos por Covid-19 tras varias semanas en cuarentena	Monumental	Juan Enrique Soto Sibaja	4/8/2021		Autoridades han atendido más de 900 personas en 41 cuarterías	Cuartería, COVID-19, cuarentena, no registran casos		Policía Municipal (Marcelo Solano). Ministerio de Salud,		https://www.monumental.co.cr/2020/09/08/cuarterias-en-san-jose-ya-no-registran-casos-positivos-por-covid-19-tras-varias-semanas-en-cuarentena/
9/25/2020	Policía interviene cuarterías de San José	Elmundo.cr	Fiorella Abarca	4/8/2021		87 personas entre nacionales y extranjeros. 25 personas detenidas por no portar documentación. Se visitaron 6 hoteles.	Policía, operativo, cuartería, hoteles,		Fuerza Pública, Policía Profesional de Migración	Sector de La Coca Cola	https://www.elmundo.cr/costa-rica/policia-interviene-cuarterias-de-san-jose/

Imagen 4.5 Tabla 3: Recopilación de notas de prensa relacionadas con cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2022)

4.4 ¿Cómo es la oferta de alquiler en la zona de estudio?

Gracias a la información proporcionada por los medios publicitarios se pudo establecer cómo es la oferta de cuartos en cuarterías para la zona de estudio. Cabe recalcar que hay ofertas muy variadas en muchos aspectos. Como punto de partida se identificaron diferentes modalidades de pago, en todos los casos con pagos por adelantado que se pueden efectuar de manera quincenal o mensual y que pueden solicitar o no un depósito que va desde la mitad del monto del alquiler hasta un alquiler completo. En este aspecto funcionan como muchos otros alquileres formales.

Por otra parte muchos de estos establecimientos incluyen algunos servicios y “amenidades” dentro de la tarifa del alquiler que pueden variar de un lugar a otro pero en la mayoría de los casos el agua, electricidad están incluidos mientras que en algunos casos se incluía internet y cable.

Gracias a la distribución que tienen estos espacios y a la mecánica en la que se desarrollan hay una serie de servicios que están incluidos pero no son de uso exclusivo de un único residente, por ejemplo espacios como pasillos, escaleras, accesos, áreas de cocina, lavado y servicios sanitarios son compartidos por todos los inquilinos.

Con relación al monto del alquiler este va en función de la cantidad de personas y no por los m2 del dormitorio donde en un mismo espacio para dos personas el monto oscila entre 60.000 y 90.000, mientras que para grupos familiares de 2 a 4 miembros oscila entre 120.000 y 185.000 por mes.

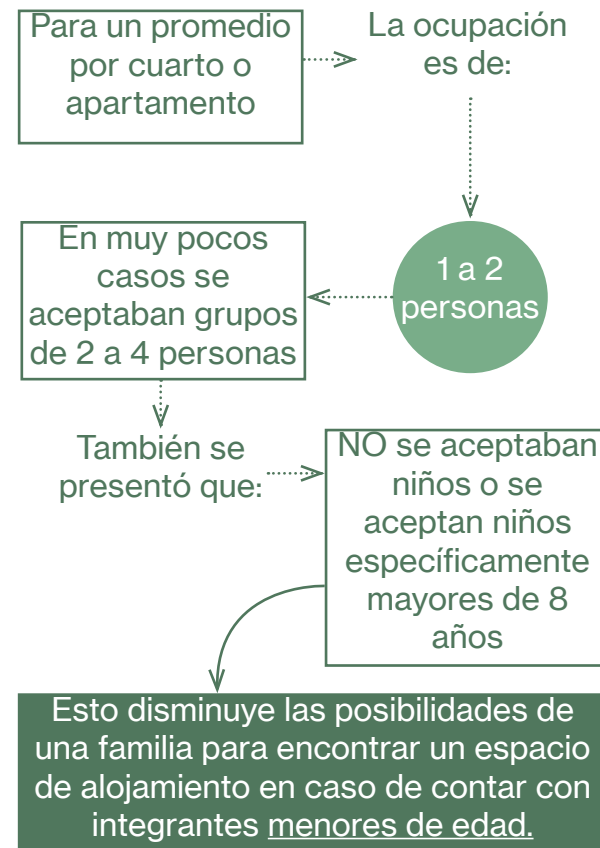


Imagen 4.6: Diagrama datos de entrevistas telefónicas realizadas a los arrendatarios de cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

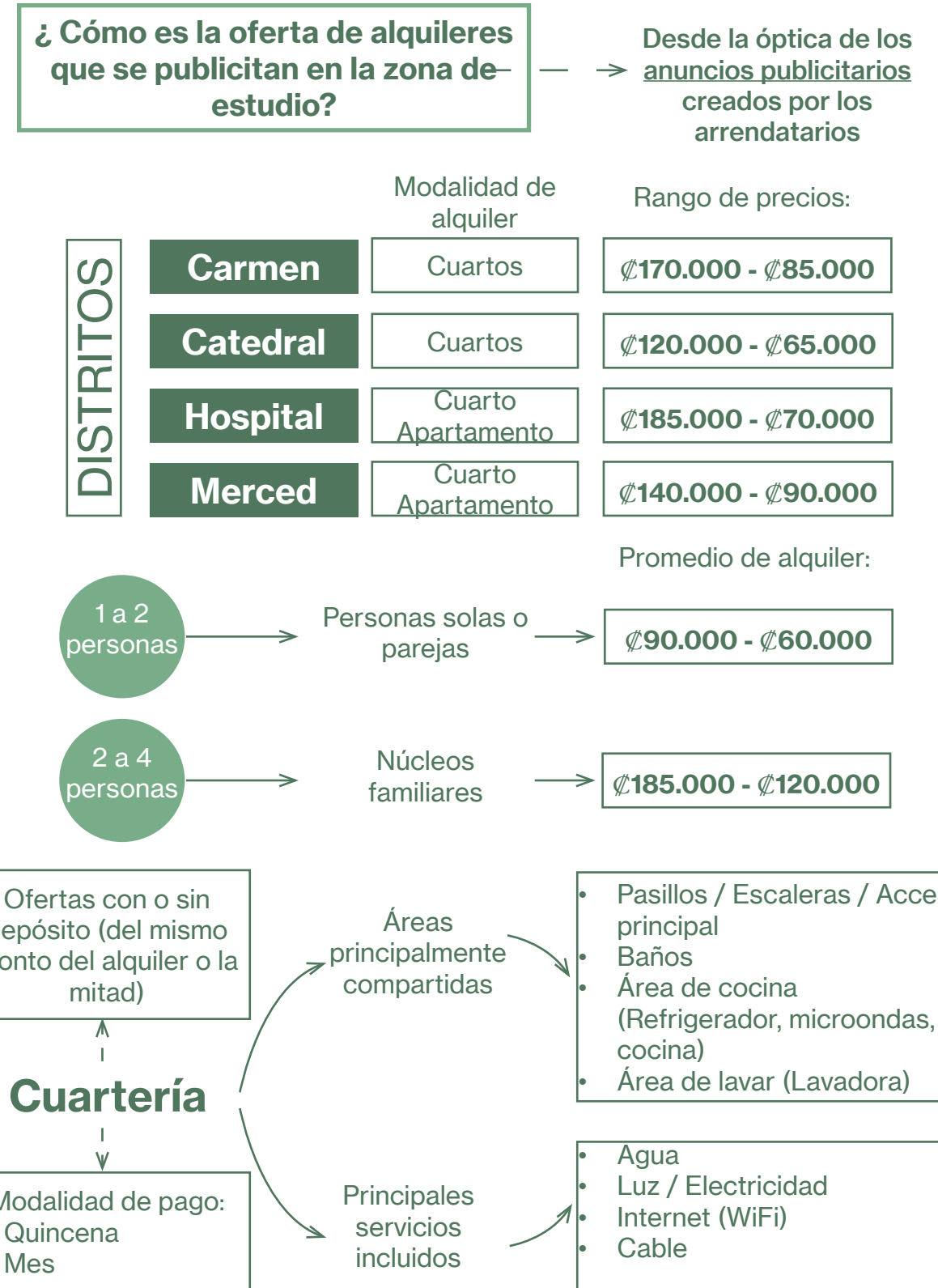


Imagen 4.7: Diagrama datos de anuncios publicitarios en redes sociales sobre alquiler de cuartos en cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

Tabla 4: Recopilación de anuncios de cuarterías en redes sociales y plataformas publicitarias gratuitas

Fecha	Distrito	Tipo de alojamiento	Descripción del anuncio:	Condición de alquiler	Precio	Depósito	N° Hab	N° Personas	Comparte áreas sociales	Cuáles áreas	Incluye servicios	Medio de información	Link
2/26/2022	Merced	Apartamento	Barrio México 1dor, cocina, sala, 1 o 2 personas, Seguro.	Alquiler por mes	€140.000	N/A	1	1-2	No		N/A	La Nación Impresa (clasificados)	
3/3/2022	Merced	Cuarto	Habitaciones en Paseo Colón cerca de escuela y tráfico. Nevera , microondas, calentador de agua, lavadora.	Alquiler por mes	€100.000	N/A	1	1	Sí		Agua/Luz	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-cuartos/habitaciones/21531204?list=category&catslug=bienes-raices-alquiler-cuartos
4/1/2022	Merced	Cuarto	Alquiler de cuarto Baño compartido Ubicado en barrio México a un costado de la terminal 7_10.	Alquiler por mes	€90.000	N/A	1	1	Sí	Baño compartido	N/A	Facebook Marketplace	https://www.facebook.com/marketplace/item/342833794565565/?ref=browse_tab&referral_code=-marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks
3/2/2022	Hospital	Apartamento	Apartamentos 1/2 dormitorios San José Hospital de Niños, seguro, luminoso y ventilado 300m de la Hospital de Niños San José. Sala/cocina, 1 o 2 dormitorios, baño, área de pilas. colones 155.000/185.000 + deposito. Incluido internet WiFi 100Mb. Cámara de vigilancia. Agua y luz independientes. No mascotas. Buses Sabana Cementerio, Cementerio Sabana, Escazú, Heredia etc. Tren Curridabat-San José-Pavas-Belén Palí, Mercado Mayoreo, Supermercado Avenida 10.	Alquiler por mes	€155.000	Sí	1	1-2	No		Internet	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-apartamentos/apartamentos-1-2-dormitorios-san-jose-hospital-de-ninos/21231041?regionslug=san-jose-provincia&list=category&catslug=bienes-raices-alquiler-apartamentos
					€185.000	Sí	2	2-4	No				
3/2/2022	Hospital	Apartamento	Cada apartamento cuenta con Sala comedor, habitación, baño y cuarto de pilas, incluyen Agua, cable y wifi. Bonitos Apartamentos Cómodos y seguros, de la Iglesia de la Merced 600 metros sur.	Alquiler por mes	€160.000	N/A	1	1-2	No		Agua / Cable / Intenet Wifi	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-apartamentos/apartamentos-barrio-los-angeles/21627745?regionslug=san-jose-provincia&list=category&catslug=bienes-raices-alquiler-apartamentos

Fecha	Distrito	Tipo de alojamiento	Descripción del anuncio:	Condición de alquiler	Precio	Depósito	N° Hab	N° Personas	Comparte áreas sociales	Cuáles áreas	Incluye servicios	Medio de información	Link
4/1/2022	Hospital	Cuarto	estamos 250 mts este de la bomba la castellana sobre av 10. Es para persona sola o pareja no se aceptan niños menores de 8 años! Incluye agua, luz , cama, cable y wifi. Puede pagar por quincena o por mes y me quedan solo de 70 por mes. los baños, área de cocinar y área de lavar es compartido pero hay una persona que se encarga de limpiarlas 2 veces al día. Tiene cámaras de seguridad y puede verlas cuando guste sin compromiso. Puede solicitar la ubicación o llamar.	Alquiler por quincena o mes	₡70.000	N/A	1	1-2	Sí	Baños, área de cocina y área de lavar.	Incluye agua, luz , cama, cable y wifi	Facebook Marketplace	https://www.facebook.com/marketplace/item/1329476657533339/?ref=browse_tab&referral_code=-marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks
4/11/2022	Hospital	Cuarto	Cuarto en alquiler en barrio los Angeles san José en casa compartida luz agua cable Internet 85mil lugar seguro y aseado PARA UNA PERSONA	Alquiler por mes	₡85.000	N/A	1	1	Sí	Baño y cocina	luz, agua, cable, Internet	Facebook Marketplace	https://www.facebook.com/marketplace/item/3094201344136106/?ref=browse_tab&referral_code=-marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks
3/2/2022	Catedral	Cuarto	Barrio La Cruz San José centro. Entrada independiente,viene incluido agua,- luz,cable vecindario tranquilo, calle sin salida, precios desde 65.000 cls	Alquiler por mes	₡65.000	N/A	1	1-2	Sí		Agua / Luz / Cable	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-cuartos/cuartos-barrio-la-cruz/21564431?q=withcat.bienes-raices-alquiler-cuartos&regionslug=san-jose-provincia&list=categoryregion&catslug=bienes-raices-alquiler-apartamentos
3/2/2022	Catedral	Cuarto	Se alquilan habitaciones para persona sola en Barrio La Cruz, a 5 min del centro de San José, en zona segura y cerca de puntos de interes. Precio con baño compartido con 1 persona : 80 000 colones. Incluye agua y luz. No se pide deposito. Información al tel: /	Alquiler por mes	₡80.000	No	1	1	Sí	Baño compartido	Agua / Luz	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-cuartos/alquiler-cuarto-san-jose-centro-barrio-la-cruz-renta-habitacion/21594376?list=category&catslug=bienes-raices-alquiler-cuartos

Fecha	Distrito	Tipo de alojamiento	Descripción del anuncio:	Condición de alquiler	Precio	Depósito	N° Hab	N° Personas	Comparte áreas sociales	Cuáles áreas	Incluye servicios	Medio de información	Link
3/2/2022	Catedral	Cuarto	Si vives fuera de San Jose y necesitas una Habitación (DESDE 120 MIL mensuales)por trabajo o simplemente buscas con exelente ubicacion , tenemos tu opcion adecuada Contamos con Habitaciones totalmente listas para habitar, limpias y muy seguras, Baños completos compartidos con Calentador de Agua, Llavin Digital en el portón de hierro en la puerta principal . llavin Digital marca Samsung en las puertas con acceso por código y tarjeta de proximidad,incluye Electricidad,agua,cable tv 3 Redes de internet con 300 Megas cada una muchacha de limpieza 4 veces por semana, /Camaras de Seguridad/ Cuarto de lavado con 2 LAVADORA Y 1 SECADORA/Cocina con todos los Utensilios, 4 Plantillas de Induccion , 7 Refrigeradoras , Coffe Maker,Olla Arroceras,Micro Ondas,Platos,Vasos, Tasas,Sartenes ,Ollas,Circuito Cerrado de Camaras de Seguridad ,Detectores de Humo en todas las Habitaciones 2 Extinguidores Contra Fuego, Etc	Alquiler por mes	€120.000	N/A	1	1	Sí		Agua / Luz / Cable / Internet	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-cuartos/habitaciones-finas-de-alquiler-ideal-para-te-le-trabajo/16035206?q=withcat.bienes-raices-alquiler-cuartos&regionslug=san-jose-provincia&list=categoryregion&catslug=bienes-raices-alquiler-apartamentos
3/3/2022	Catedral	Cuarto	Habitación barrio Lujan 500 mts ave 2da. Habitación entrada independiente amueblada/,para una persona 90.000/incluido luz,agua,cable wifi/,cocina con gas incluido/baños con agua caliente/aseo 1 tiempo x semana,buena luz y ventilacion ,vecindario tranquilo ambiente familiar/ bien seguro//y una habitacion en barrio La Cruz a 65.000 cls	Alquiler por mes	€90.000	N/A	1	1	Sí		Agua / Luz / cable WIFI / cocina a gas	Encuentra 24	https://www.encuentra24.com/costa-rica-es/bienes-raices-alquiler-cuartos/habitacion-barrio-lujan-500-mts-ave-2da/17096324?list=category&catslug=bienes-raices-alquiler-cuartos
4/1/2022	Carmen	Cuarto	Alquilo habitaciones vacias por mes o quincena en San José centro Barrio Amón cerca del parque Morazán. Precio incluye agua internet y electricidad y se cuenta con lavadora y refrigerador de uso general. Se cobra la mitad del alquiler de depósito. Hay habitaciones desde 85 mil hasta 110 mil colones según tamaño; el precio es para 1 persona. Si es para 2 personas el precio aumenta 20 mil colones mas. No perros, no hay parqueo para motos ni carros. Cerca de paradas de buses, universidades, comercios y avenida central.	Alquiles por quincena o mes	€85.000 €170.000	Sí	1 1	1-2 2	Sí Sí	Pasillos, escaleras, cocina (refrigerador), baños, pilas (lavadora).	Agua/ Luz / internet	Facebook Marketplace	https://www.facebook.com/marketplace/item/1015775742369620/?ref=browse_tab&referral_code=-marketplace_top_picks&referral_story_type=top_picks

Imagen 4.8 Tabla 4: Recopilación de anuncios de cuarterías en redes sociales y plataformas publicitarias gratuitas. Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2023)

4.5 ¿Cómo son las condiciones habitacionales dentro de las cuarterías?

Como se ha mostrado en otras secciones anteriores las cuarterías pueden ser establecimientos muy variados. Poder caracterizar cómo son estos lugares en su interior es una tarea difícil, ya que, se ha visto que en casi cualquier espacio que esté libre y en desuso se puede adaptar para ser destinados al alquiler, aun cuando no cumplan con las condiciones mínimas requeridas por ley.

Se ha identificado en primera instancia que pueden ser viviendas antiguas, que en su momento de apogeo eran edificaciones muy grandes y ahora son destinadas a este servicio. Es una condición que se encontró en varios de los casos que se estudiaron donde las casas de habitación poseen muchos dormitorios y algunas partes como la sala o comedor familiares fueron adaptados y destinados a servir también como habitaciones con el fin de poder rentabilizar más el inmueble. Las áreas comunes como la cocina o la zona de lavado se mantienen como amenidades que pueden ser utilizadas por los inquilinos incluidas en el monto mensual.

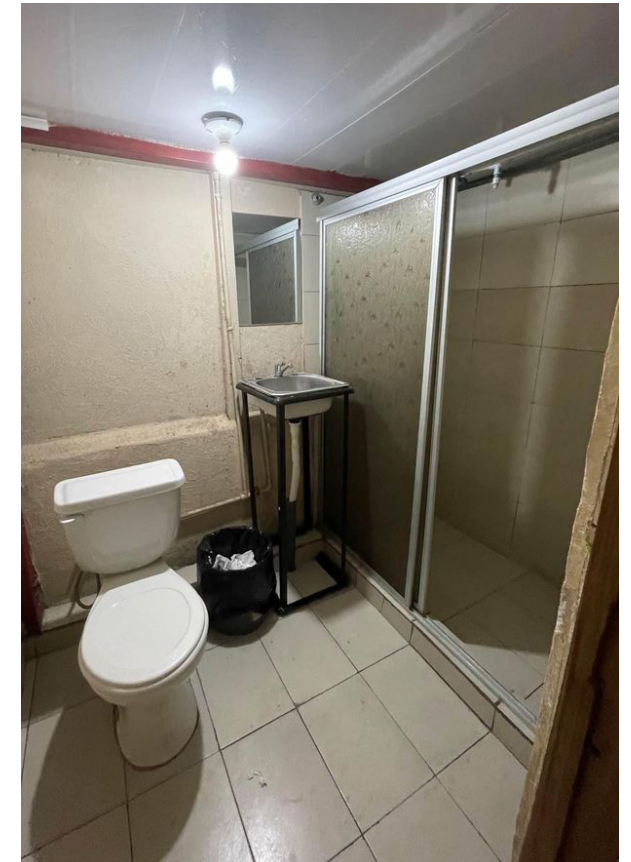
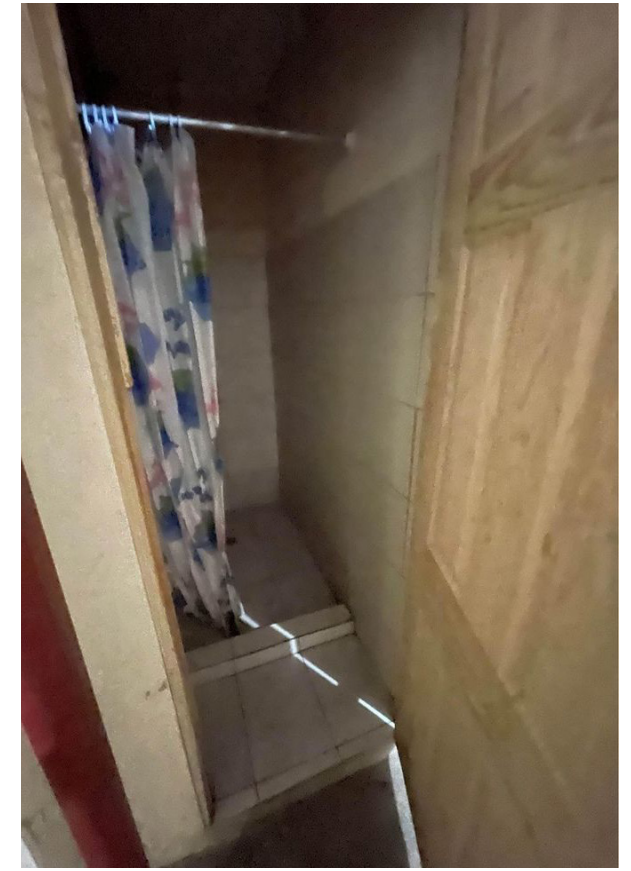
Por otra parte tenemos los establecimientos que originalmente su función estaba destinada a otra actividad económica y los transforman para brindar un servicio residencial. Mediante un estudio de caso que se realizó de una cuartería denominada “La Castellana”, ubicada en

Imagen 4.10 y 4.11: Espacios comunes en cuartería ubicada en Barrio Amón. Fuente: Marketplace. (2022)

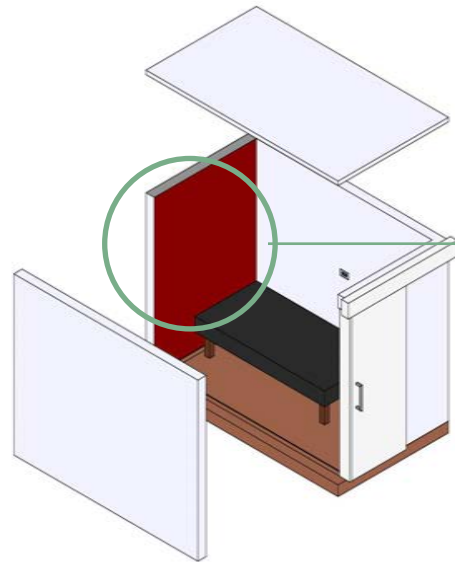


las inmediaciones de la Bomba la Castellana sobre avenida 10 es gracias a las fotografías aportadas en el anuncio publicitario que se puede mapear y modelar el cuarto para comprender cómo está dispuesto espacialmente, la edificación es un establecimiento que por su estructura anteriormente estaba dedicado a una actividad comercial y lo separaron en “habitaciones” para cambiar el uso comercial a residencial o de hospedaje. Lo que se puede apreciar en esta edificación en concreto es que este espacio habitacional ni siquiera respeta las disposiciones mínimas que exige el reglamento de construcciones, por ejemplo para un dormitorio la dimensión mínima permitida es de 2.5m por 3m o un total de 7.5 m² y una altura no menor a 2.4m (INVU, P: 92), además de que no se cumple con los estándares mínimos de seguridad contra incendios, puesto que en las mismas fotografías se observan cables expuestos sin la correcta canalización e incumplen con las disposiciones de dimensiones de las puertas y ventanas para la ventilación e iluminación natural mínima requerida. Pese a todos estos incumplimientos actualmente esta edificación está prestando servicios de hospedaje por aproximadamente \$70.000 mensuales por persona.

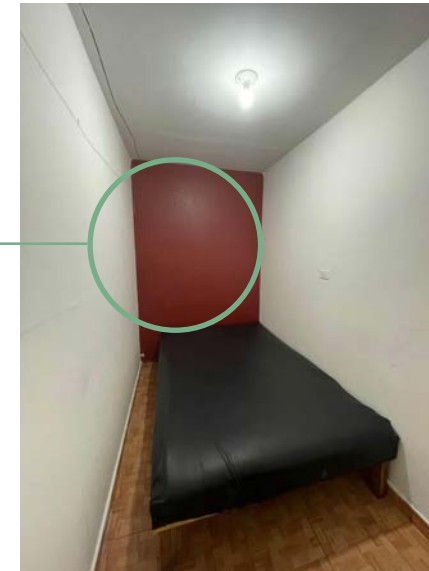
Imagen 4.12 /4.13: Fotografías de los cuartos de baño compartidos. Fuente: Marketplace (2022)



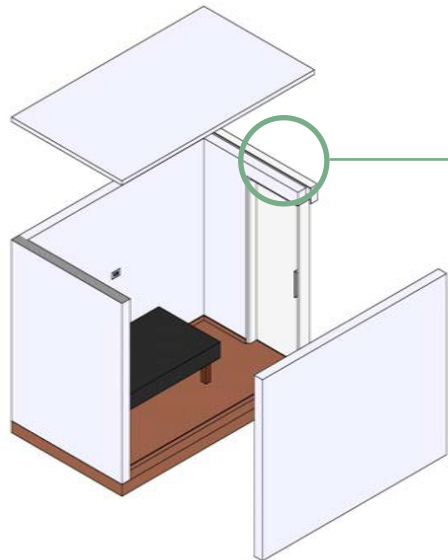
Cuartería "La Castellana"



El área de las habitaciones no cambia si es va a albergar a más de un usuario.
Lo que las diferencia es si la cama que está incluida es individual o matrimonial.



En esta edificación se encontró que las instalaciones eléctricas no cumplen con los requisitos establecidos en el reglamento de bomberos.



Las habitaciones no cumplen con las medidas de un dormitorio. El ancho es inferior a 2.5m y el largo tampoco corresponde a las medidas mínimas.

La única ventilación para este tipo de cuarterías es la celosía ubicada encima de la puerta.
Este tipo de ventana no cumple con las disposiciones mínimas requeridas de ventilación e iluminación natural en un espacio habitable.

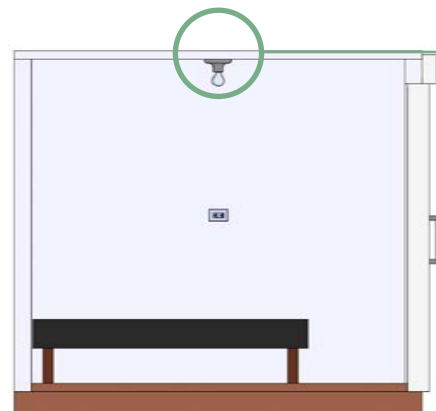
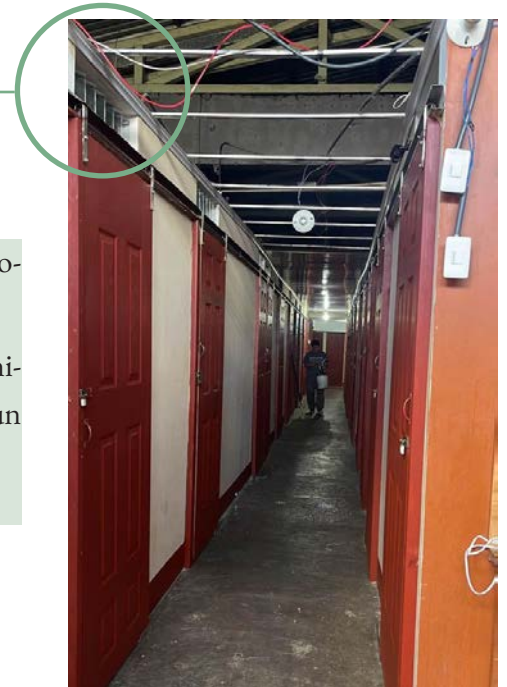


Imagen 4.14 / 4.15: Isométricos de cuarto en cuartería estudiado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

Imagen 4.16: Sección de cuarto en cuartería estudiado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)



Imagen 4.17 / 4.18: Fotografías de cuarto para dos inquilinos y para un inquilino. Fuente: Marketplace (2023)

Imagen 4.19: Fotografías del pasillo común que distribuye los cuartos. Fuente: Marketplace (2022)

4.6 Definición del usuario de cuartería ¿Cómo están compuestos los Usuarios?

Para establecer un panorama de las poblaciones que viven en cuarterías fue abordado desde las descripciones proporcionadas por distintos actores, más puntualmente a la descripción proporcionada por la policía Municipal de San José, la caracterización de los medios de comunicación. Por otra parte se realizó un ejercicio etnográfico donde se aplicó una entrevista indirecta a encargados de cuarterías para conocer aspectos de la dinámica de los inquilinos en estos espacios.

Notas publicadas durante el 2020 relacionadas con el covid-19 y las cuarterías se realizaron hallazgos donde obtuvimos descripciones de la conformación de la población en cuarterías como por ejemplo Sandí, S. recopila una entrevista proporcionada por Marcelo Solano director de la policía municipal de San José donde describe que “las personas que habitan cuarterías y hace énfasis en aclarar que en estos espacios no solo viven consumidores de drogas y trabajadores del sexo como una idea preconcebida y discriminatoria que puede tener la sociedad en general, por el contrario en la mayoría viven familias, operarios, trabajadores del sector construcción, cuidacarros, guardas, adultos mayores y servidoras domésticas. Son un promedio de 50% nacionales y 50% extranjeros. (Sandí, S. 2020).

Por otra parte las noticias proporcionaron información que posibilita la construcción de cómo son estos espacios y las implicaciones que tuvieron en la atención de las poblaciones que los habitan, ya que estas pueden ser muy heterogéneas. “Las condiciones de la cuartería no facilitan el proceso de cuarentena, explicó, pues las personas, parejas e incluso familias se encuentran reclusas a pequeñas habitaciones sin ventanas, sin acceso a luz natural o ventilación. “Aquí hay niños, adultos mayores, algunas familias o parejas, todo el mundo encerrado en cuartitos sin luz, no circula el aire, es deprimente. Nos cerraron la entrada y nos condenaron a muerte, por hambre o por el virus” (Muñoz, D. 2020)

Además se estableció un tercer canal de caracterización del usuario donde se ubicaron contactos con los administradores a quienes se les aplicó una serie de preguntas de manera indirecta (ver anexo de la entrevista) donde proporcionaron datos importantes sobre distintos ámbitos. Concretamente un hallazgo que es importante recalcar es que siempre que se consultaba por la posibilidad de alquilar como una familia con niños se proporcionaron respuestas similares, no recomendaron introducir niños menores de 9 años e hicieron la observación de que si un padre de familia decide llevar a su hijo a vivir con él en estos establecimientos puede ser intervenido por el PANI y eventualmente perder la custodia del menor, situación preocupante ya que evidencia que dentro de este tipo de ofertas habitacionales las familias se ven afectadas en primer lugar porque necesitan espacios asequibles para rentar pero también significa que son ambientes inseguros para

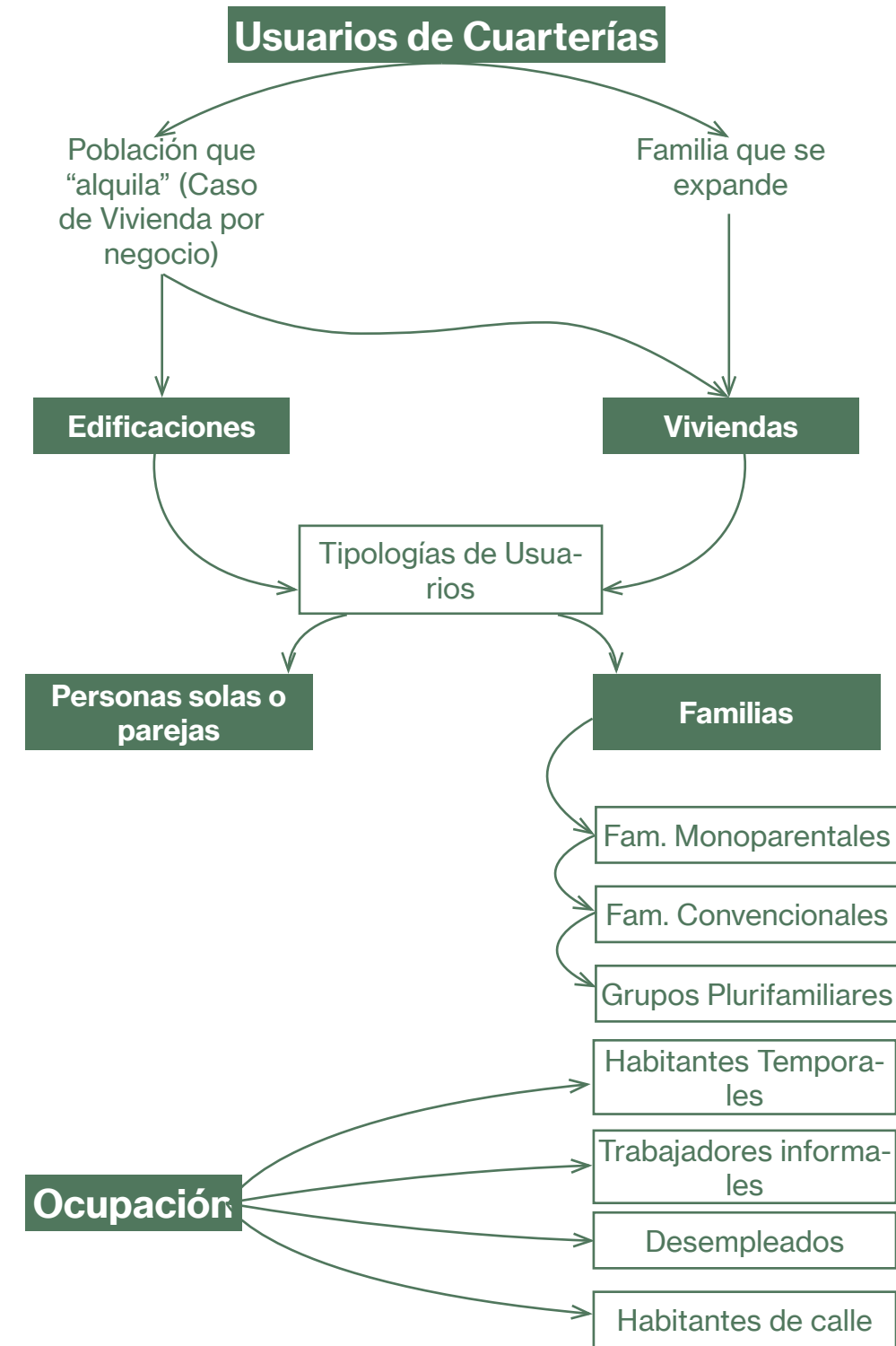


Imagen 4.20: Diagrama Síntesis de la composición de los usuarios de cuarterías. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

la crianza de menores, donde es claro que el Estado tiene conocimiento de las situaciones a las que pueden estar expuestas los niños y sus familias pero no hay intervenciones orientadas a proteger más que reprender a los padres y separar los núcleos familiares por exponer a sus hijos a ambientes poco saludables aún cuando no existe una estrategia orientada a general ofertas seguras y asequibles dentro de la ciudad para estas familias.

4.7 Exclusión residencial: El papel de la cuartería en el mercado de la vivienda costarricense

La cuartería cumple un gran papel en el mercado informal de la vivienda en alquiler ya que, se convierte en la única opción viable para muchas personas que no tienen los medios económicos que les permita acceder a vivienda reglamentaria. Es por esto que se puede señalar al fenómeno de la cuartería como una respuesta informal al déficit de vivienda asequible en el país para los estratos sociales más vulnerables.

Si se realiza una comparación entre los ingresos mensuales por hogar en el país, especialmente los hogares comprendidos en el quintil I, II y III en el año 2021 según la Encuesta Nacional de Hogares, con la oferta de vivienda formal en los cuatro distritos centrales del cantón de San José anteriormente presentada y considerando que en promedio en un hogar se debería destinar el 30% de los ingresos al acceso a la vivienda, se demuestra claramente las pocas opciones que poseen estos quintiles para alquilar una vivienda que cumpla con la normativa.

Si desglosamos los datos podemos observar como los hogares del quintil I tienen un ingreso

Quintil	Ingreso Per Cápita mensual	% Destinado a vivienda
Quintil I	₡59,313	₡19,771
Quintil II	₡128,477	₡41,825
Quintil III	₡217,989	₡72,663

Imagen 4. 21 Tabla 5: Ingresos según estratificación. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

per cápita mensual de ₡59313, el quintil II de ₡128477 y el quintil III de ₡217989 por lo que si se realiza el cálculo, considerando un 30% del salario mensual destinado a la vivienda, podemos ver resultados de ₡19771 para el quintil I, de ₡41825 para el quintil II y de ₡72663 para el quintil III. Por lo que dichas cantidades se quedan por fuera de todos los rangos de precio encontrados en los distritos centrales del cantón de San José. Con base en lo anterior se demuestra la exclusión

existente de un gran número de la población costarricense al mercado formal de la vivienda. Es por estas razones que formas de habitar como la cuartería se convierten en una de las pocas opciones disponibles para gran parte de la ciudadanía.

4.8 ¿Cómo podemos mejorar las condiciones espaciales de las cuarterías?

En el informe Nacional de Vivienda del año 2020 realizado por FUPROVI, se plantean una serie de recomendaciones sobre cómo abordar y orientar al fenómeno de las cuarterías hacia una transformación que se traduzca en el mejoramiento de las condiciones de vida de los usuarios de cuarterías. Algunas de ellas son:

1. Realización de un diagnóstico a nivel cantonal, regional o nacional, en la que se evidencie el estado actual de cada una de las cuarterías, esto con el fin de definir una tipología de vivienda en cuartería que muestre las condiciones actuales de vida en ellas; el estado del inmueble, el nivel de intervención que necesitan, el beneficio económico que representan, la capacidad de inversión que podría tener el propietario y las zonas en donde están ubicadas, con el fin de promover un abordaje integral en las cuarterías en donde sea más viable económicamente y en donde el mismo propietario se de cuenta de los posibles beneficios que podría significar una mejora en las condiciones físicas del inmueble. Además con este diagnóstico se pueden proponer planes de intervención con fondos públicos, adaptados para cada tipo de cuartería, que consideren no solo su estado físico, si no las oportunidades que tiene cada una dependiendo de características como por ejemplo su ubicación.
2. Se menciona, la aplicación de paquetes de estímulo para los propietarios de cuarterías que por su propia voluntad decidan mejorar las condiciones del inmueble y regular su actividad. Dentro de los estímulos se proponen exoneraciones de impuestos en patentes, en permisos de construcción para la remodelación y ampliación, entre otros. Pero se menciona que para poder llevar a cabo estas propuestas se necesita realizar un proyecto a nivel legislativo que regule su aplicación.
3. Se determina que es necesario la creación de una figura que aborde el fenómeno de las cuarterías esto con el fin de regular esta forma de habitar y mejorar sus condiciones. Se plantea que dentro de esta figura se conciba la estancia corta de naturaleza residencial ya que actualmente se plantea de forma exclusivamente turística.

4. Se propone que las instituciones de vivienda del país apoyen proyectos que apuesten por modalidades de vivienda compartida como el co-housing y el co-living que normalmente están enfocados a estratos medios; adaptandolos para que sean modelos accesibles para todos los estratos económicos. (FUPROVI, 2021)



Imagen 4. 22 Fotografía de cuarterías en el distrito de Merced. Fuente: Cambronero, V. (2023)



Imagen 4. 23 Fotografía de cuartería en el distrito de Merced. Fuente: Cambronero, V. (2023)

4.9 Síntesis del capítulo

- Las cuarterías se presentan en todos los barrios de los cuatro distritos centrales, con mayor concentración en distrito de Merced en primer lugar seguido del distrito Hospital.
- Los establecimientos en los que se puede ubicar una cuarterías son muy diversos y las condiciones de los mismos pueden ser muy precarias. Se ubican tanto en edificaciones que han sido de uso residencial, como pueden ser espacios comerciales: oficinas, locales, talleres o bodegas que se transformaron para este fin.
- Los usuarios que dependen de esta forma de habitar son heterogéneos y comprenden diversas tipologías familiares, desde grupos numerosos a un solo inquilino por cuarto, también hay diversidad en la composición etaria desde infantes hasta personas adultas mayores.
- Tienen diversas ocupaciones aunque mayoritariamente se dedican a actividades informales. Es por esto que la propuesta debe ser versátil y flexible para los usuarios.

Estrategias y Pautas de diseño

05

Estrategias y pautas de diseño

Dentro de este capítulo luego de todo el proceso de investigación desarrollado en los capítulos previos se van a establecer las pautas de diseño que van a ser aplicadas para el diseño del proyecto arquitectónico.

El objetivo de este es profundizar en los estudios de caso que causaron un especial interés en el marco referencial y así construir una serie de lineamientos que van a ser empleados en la construcción conceptual - espacial del ejercicio de diseño.

Además de producir una síntesis de los hallazgos generados con el fin de enriquecer la construcción del proyecto de diseño.

5.1 La vivienda flexible

Para investigar el tema de la vivienda progresiva y flexible se estudia el libro El diseño de soportes de N.J Habraken de 1979. En este se determina que en la actualidad, la vivienda y la ciudad se encuentran intrínsecamente relacionadas y que no se puede pensar hacer alguno de los dos sin pensar en el otro. Se menciona como la vivienda al igual que la ciudad responde mayoritariamente a la creación en masa, tratando de solucionar el problema del hábitat de una forma cuantitativa sobre la cualitativa. Lo que importa es dotar de vivienda sin pensar en sus usuarios, lo que se transmite en un quehacer de vivienda homogéneo, segregado, estandarizado. Los seres humanos hemos tomado el suelo para urbanizar, ignorando al habitante, convirtiéndolo en un miembro pasivo sin participación del proceso. En la actualidad se sabe que la vivienda está altamente relacionada al espacio público y su relación es de gran importancia en ciudades con una gran calidad de vida, con un reto enorme el cual es responder al gran déficit de vivienda sin sacrificar las cualidades que esta necesita.

En la teoría de soportes se plantea como un método de diseño en donde el habitante se vuelve parte integral del diseño, siendo parte de la conceptualización de la vivienda. Se plantea la pregunta de si existirá la forma de que la flexibilidad y la transformación de la vivienda se conviertan en una variable de la misma y como esta puedes adaptar la vivienda a las necesidades cambiantes de sus usuarios.

Se plantean tres puntos importantes; la vivienda debe ser diversa, debe ser capaz de cambiar y transformarse y finalmente se debe incluir al usuario en el proceso de diseño. Habraken desarrolla el concepto de soporte como aquella parte de una vivienda sobre la cual el usuario no tiene control, con cualidades espaciales específicas, como por ejemplo la estructura, el acceso, los sistemas específicos que se necesitan para habitar dentro de la cual la unidad separable se desarrolla. La unidad separable es otro de los conceptos importantes, la cual se puede traducir a la parte móvil del habitar sobre la cual el usuario tiene todo el control. En el diseño de soportes la toma de decisiones de la unidad separable depende del usuario, pero la determinación sobre qué espacios entran dentro de esta categoría depende del diseñador. Se dividen los espacios en tres categorías: espacios de servicio, las cuales tienen estancias cortas y muy específicas pero necesarias. Espacios de uso general, las cuales permiten la interacción de actividades y el espacio de usos especiales, las cuales se realizan durante una estancia de tiempo considerable y con dimensiones que dependen de sus funciones. En este método se terminan muy bien las zonas y los márgenes, sobre los cuales se colocarán los soportes y entre los cuales se desarrollarán los espacios antes mencionados como parte de la unidad separable. (Habraken, 2000)

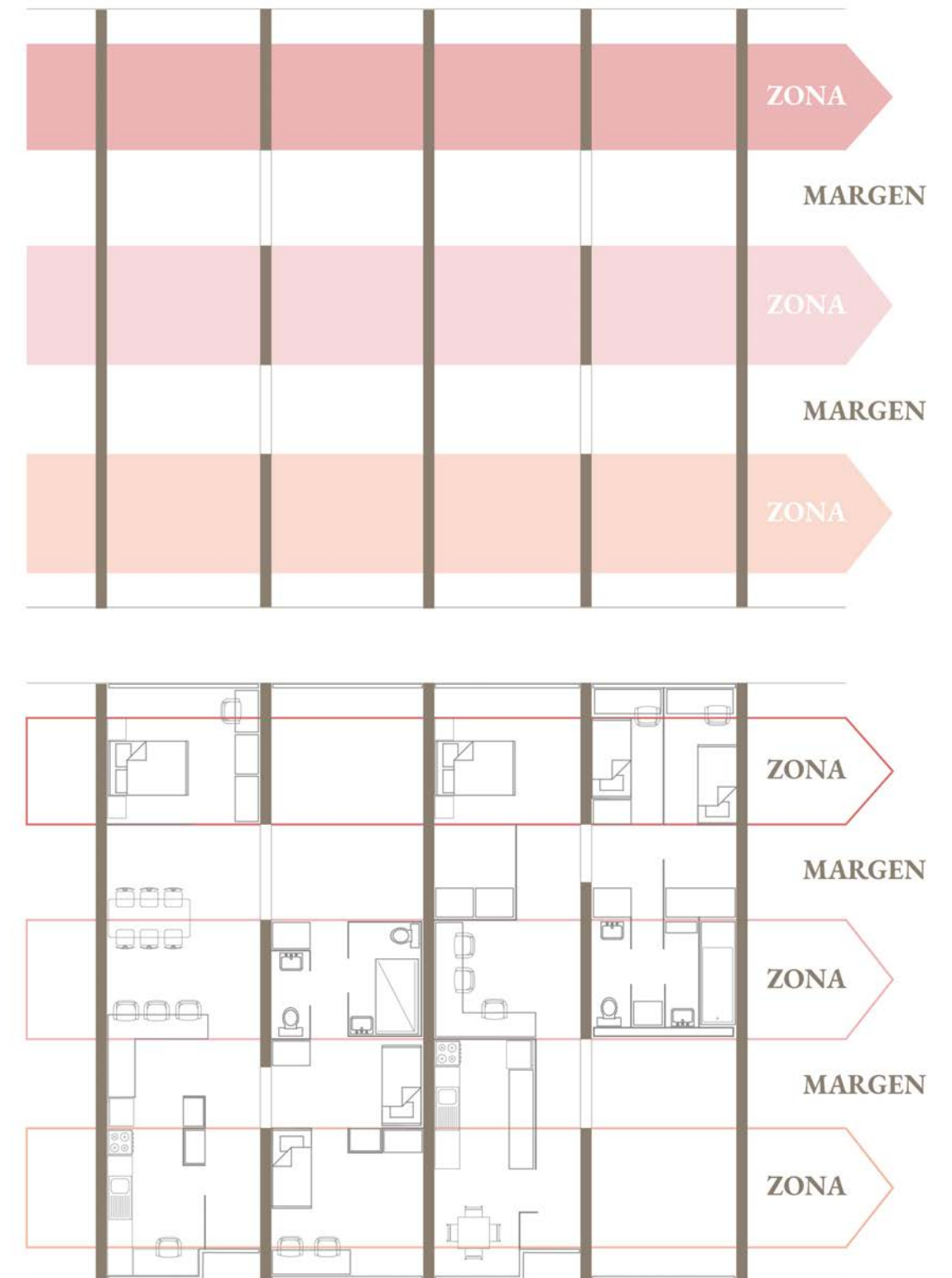


Imagen 5.1: Diagrama análisis de la vivienda flexible. Fuente: Cambroner, V.(2023)

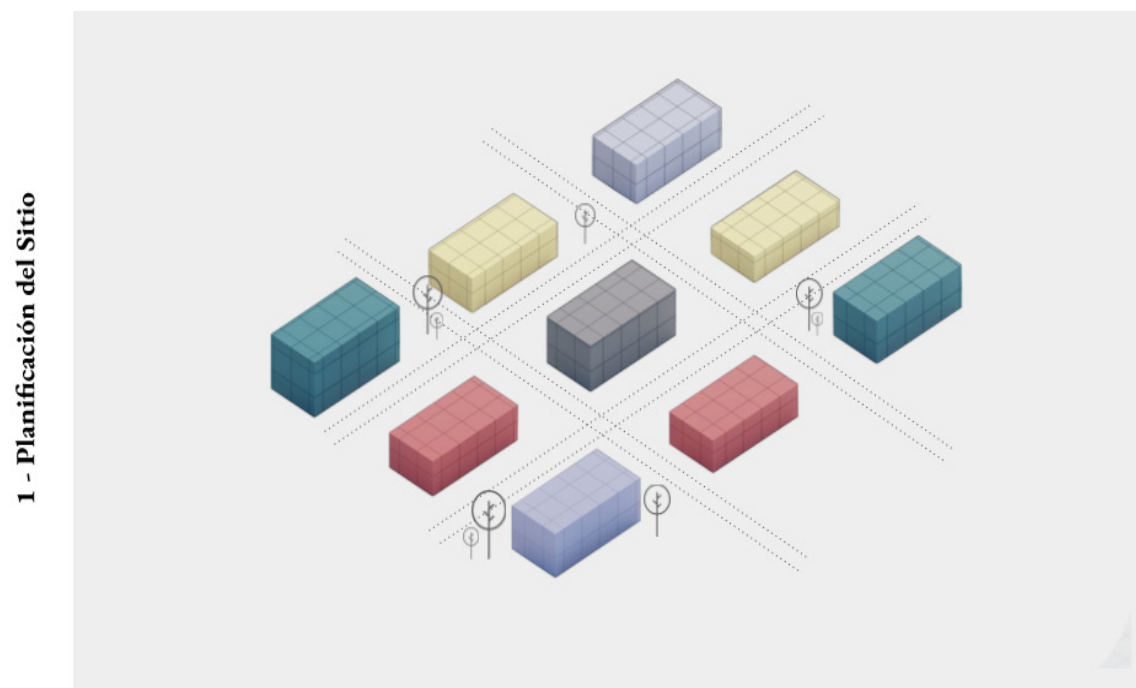
5.2.1 Estudio de caso Designing New York

Pautas que rigen el diseño extraídas del documento Designing New York:

1. Planificación del sitio: las decisiones de diseño que causan más impacto a menudo se toman durante la fase de planificación del sitio, sentando las bases para un proyecto que contribuye positivamente a la vida de sus residentes y a su vecindario. Los equipos de diseño, los reguladores de la ciudad y la comunidad deben coordinar la planificación del sitio al principio del desarrollo del proyecto para garantizar que se integre con la estructura construida existente y trabaje para mejorar los vecindarios.

- Considerar la circulación de vehículos, bicicletas y peatones a través y alrededor del sitio.
- Considerar corredores visuales prominentes e intersecciones físicas
- Desarrollos de esquina o de cuadra completa, concentrar cualquier actividad comercial a lo largo de las vías principales y usos residenciales (pasivos) a lo largo de las calles laterales.
- A mitad de cuadra o de relleno, considerar estrategias como orientación y detección para mitigar condiciones como ruido, tráfico y vistas desagradables.

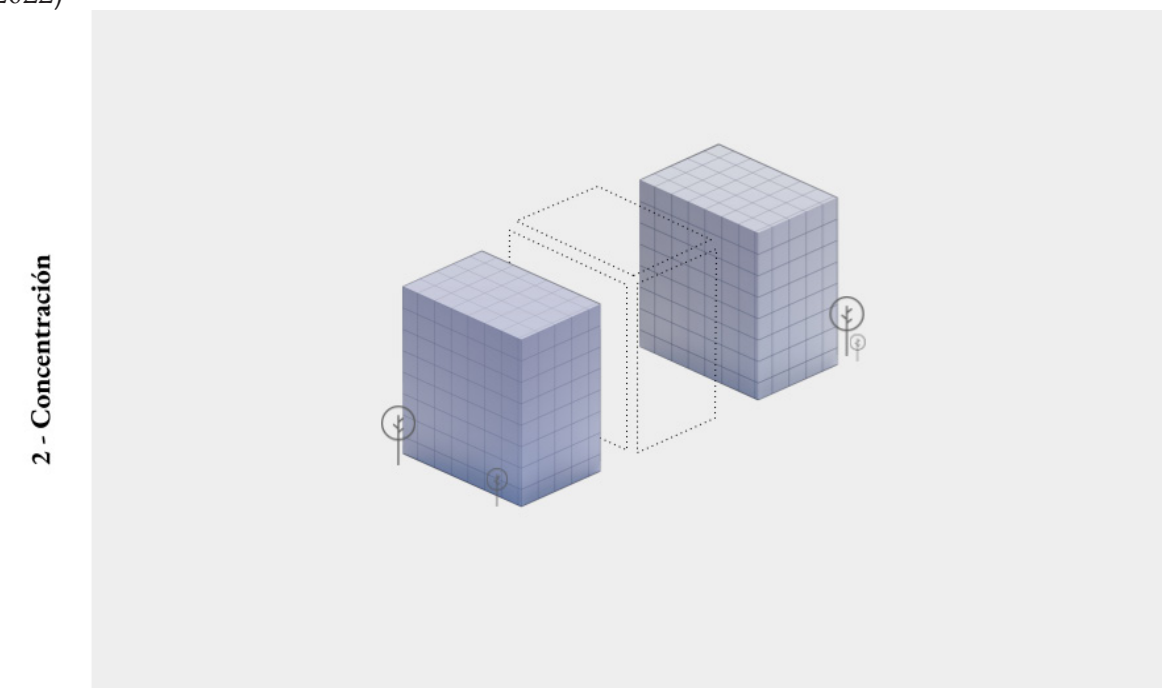
Imagen 5.2: Diagrama de Planificación del Sitio. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V.(2022)



2. Concentración: La concentración de un edificio, su forma y tamaño. Se acomoda el programa interior al mismo tiempo que brinda un sentido de identidad y presencia en la calle. Articular el volumen del proyecto con las alturas variables de los edificios en su contexto, puede conectar visualmente un edificio con las estructuras adyacentes y responder al carácter y la escala de un vecindario. La concentración bien diseñada y pensada puede ayudar a que un edificio residencial sea sensible a la escala peatonal y se sienta como en casa. Trabajando dentro de las restricciones de zonificación, la concentración de un edificio debe diseñarse para aprovechar las mejores características de un sitio, incluidas vistas y conexiones con los edificios vecinos, al tiempo que mitiga cualquier condición desafiante.

- Considerar dividir la escala de volumen general para relacionarla con alturas de edificios más bajas o adyacentes.
- Considerar utilizar remetidos (entrantes) para optimizar las vistas y los espacios públicos al aire libre, como patios y terrazas.
- Considere la relación de la altura del edificio y los retranqueos con el ancho de la calle y la experiencia de los peatones en la acera.
- En los desarrollos de esquina o de cuadra completa, considere concentrar la mayor parte adyacente a los edificios existentes con altura e integrar la altura más baja adyacente a los espacios abiertos y las vías peatonales.
- En sitios a mitad de cuadra o de relleno, considere concentrar el volumen en el centro del edificio y descender hacia los edificios inferiores adyacentes y la calle.

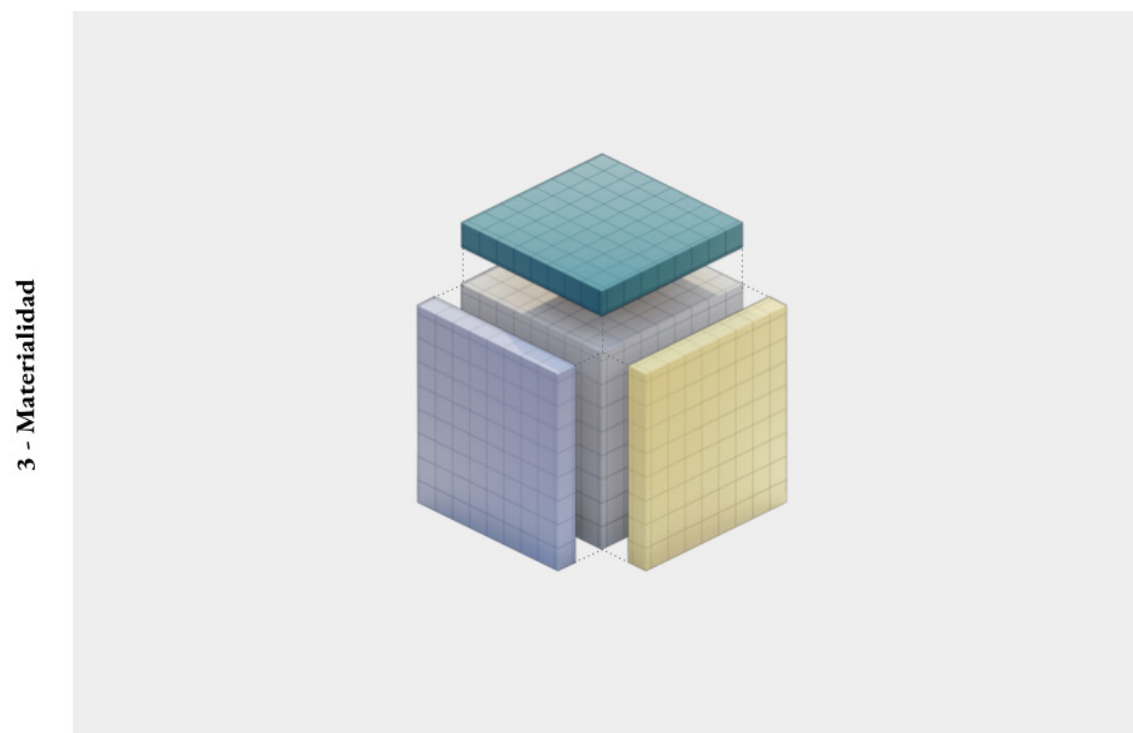
Imagen 5.3: Diagrama de Concentración. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V., Alvarado, F. (2022)



3. Materialidad: Tanto estéticos como funcionales, los materiales de construcción pueden mejorar la volumetría y manejo de fachada, al mismo tiempo que contribuye a la identidad general del edificio. Los materiales también contribuyen al impacto ambiental, la constructibilidad y la durabilidad de un desarrollo. Seleccionando materiales sostenibles como parte de la envolvente de un edificio de alto rendimiento, se puede reducir el impacto ambiental y a la larga los costos energéticos. Los materiales deben seleccionarse acorde con la construcción local. Para asegurar la durabilidad del proyecto, los materiales de fácil mantenimiento pueden contribuir a la longevidad de un edificio; una inversión inicial en materiales y detalles de construcción a menudo resulta en ahorros de costos con el tiempo al reducir la necesidad de mantenimiento.

- Considere materiales que se complementen en lugar de combinar estrictamente con edificios adyacentes.
- Considere usar una combinación de materiales para ayudar a articular la fachada, mejorar la concentración y distinguir los programas en el interior.
- Considerar materiales de bajo impacto ambiental que sean fáciles de mantener.
- Considere la esperanza de vida de un edificio y cómo los materiales seleccionados cambiarán con el tiempo.

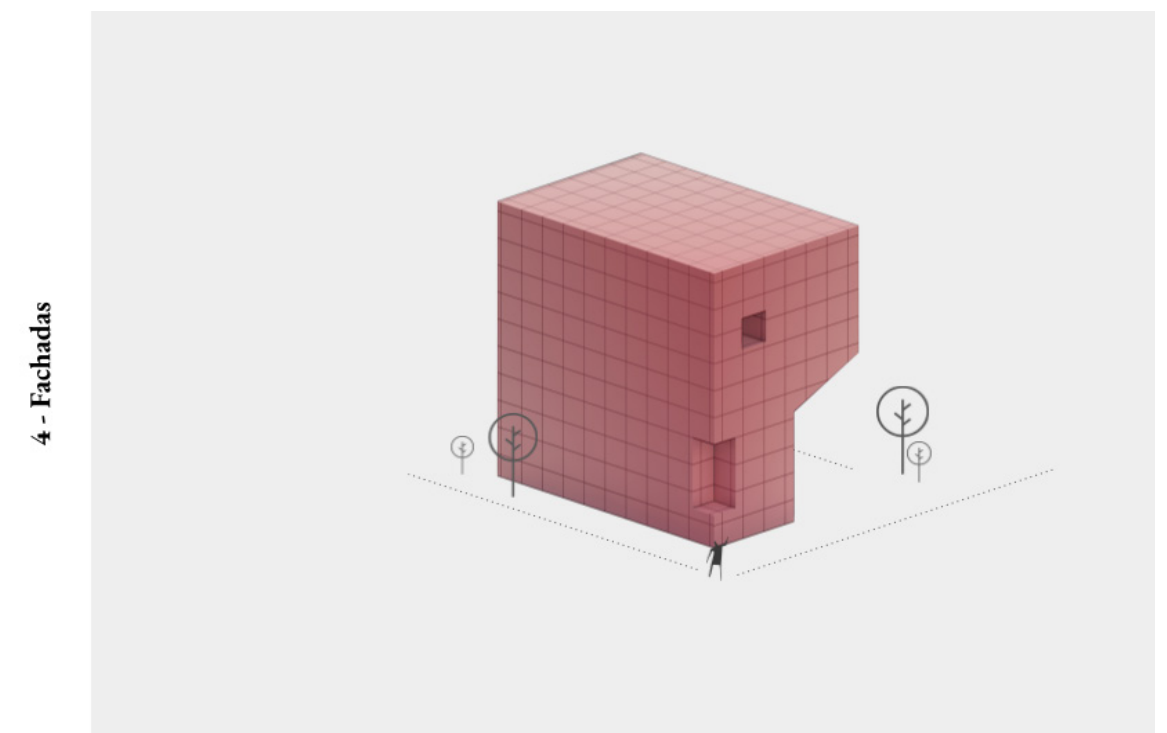
Imagen 5.4: Diagrama de Materialidad. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V., Alvarado, F. (2022)



4. Fachadas: Las fachadas son las "caras" de un edificio al vecindario, que unen el volumen del edificio y el material. Las decisiones que se toman son importantes para crear presencia y carácter. Si bien una fachada que da a la calle puede ayudar a crear una identidad acogedora para el edificio y sus residentes, los edificios a menudo tienen una colindancia posterior visible. Las Fachadas laterales, dan oportunidades adicionales para el diseño. En general las fachadas de un edificio deben diseñarse con colores, materiales y articulaciones que formen una imagen coherente. Las caras deben diseñarse en respuesta a los distintos programas interiores y las condiciones del sitio. Puede ser apropiado, por ejemplo, tener diseños de fachada distintos y complementarios para la calle y lados de un edificio que miran hacia atrás. Una hermosa fachada puede ayudar a dar a los residentes y vecinos un sentido de dignidad y sentimiento de hogar.

- Considere cómo el diseño de la fachada puede ayudar a mejorar el carácter de un edificio e identidad tanto en la comunidad existente como para sus residentes.
- Considere cómo cada fachada responde de manera única a los programas adyacentes y condiciones.
- Considere el uso de componentes funcionales, como parasoles o ventana marcos, para proporcionar profundidad y líneas de sombra.

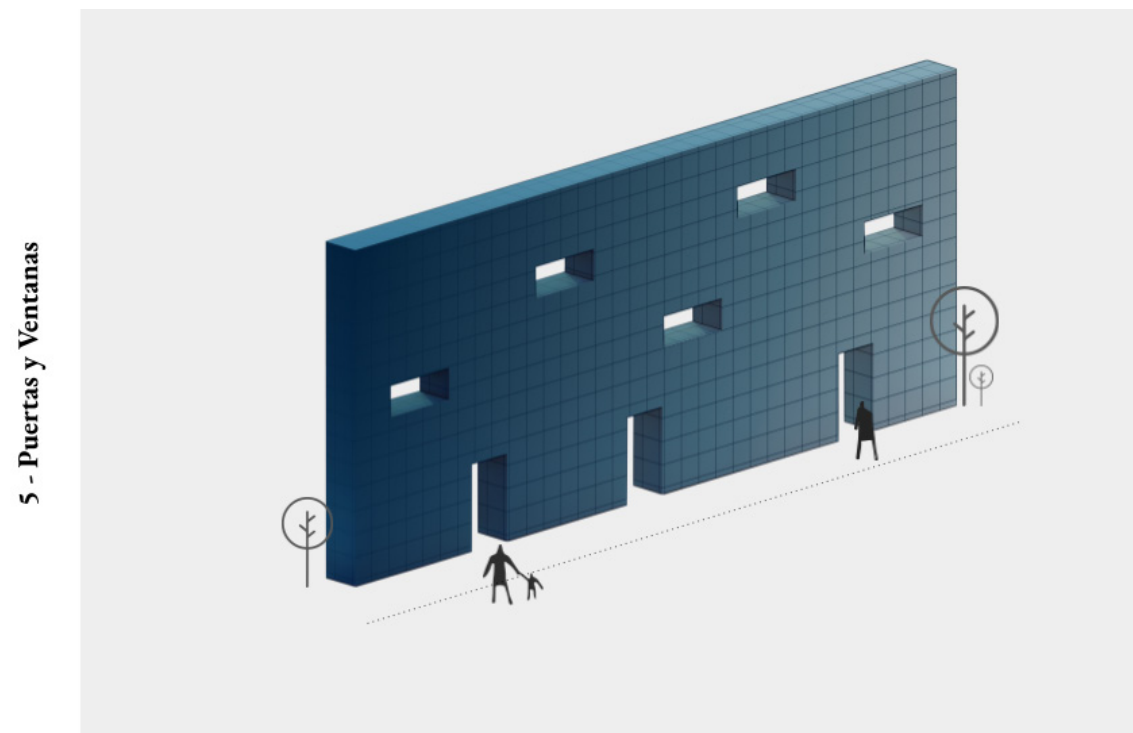
Imagen 5.5: Diagrama de Fachadas. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V., Alvarado, F. (2022)



Puertas y Ventanas: Si bien las ventanas y puertas son principalmente funcionales, también ayudan a establecer visualmente conexiones entre los programas interiores y el sitio circundante, y puede contribuir a una sensación de seguridad. Un desafío es maximizar el acceso a la luz natural y al aire mientras cumple con los objetivos de eficiencia energética además de brindar una sensación de privacidad en áreas como los dormitorios y baños. Aperturas: la disposición de ventanas y puertas en la fachada de un edificio, debe diseñarse para mejorar el control de la iluminación y la eficiencia energética de un edificio. La ubicación de ventanas y puertas en la fachada afecta directamente a la calidad de la luz y flexibilidad del espacio en el interior. Estos elementos deben estar diseñados para promover la visibilidad, conexiones entre la acera y los espacios interiores compartidos al mismo tiempo que proporciona privacidad en áreas privadas y de apoyo.

- Considere cómo la colocación de ventanas y puertas puede promover las conexiones físicas entre el interior y el exterior.
- Considere los impactos del diseño, el tamaño y la geometría de las ventanas y puertas en espacios interiores y programas.
- Considere el tamaño de las ventanas, los marcos y los parasoles como elementos funcionales y elementos decorativos.

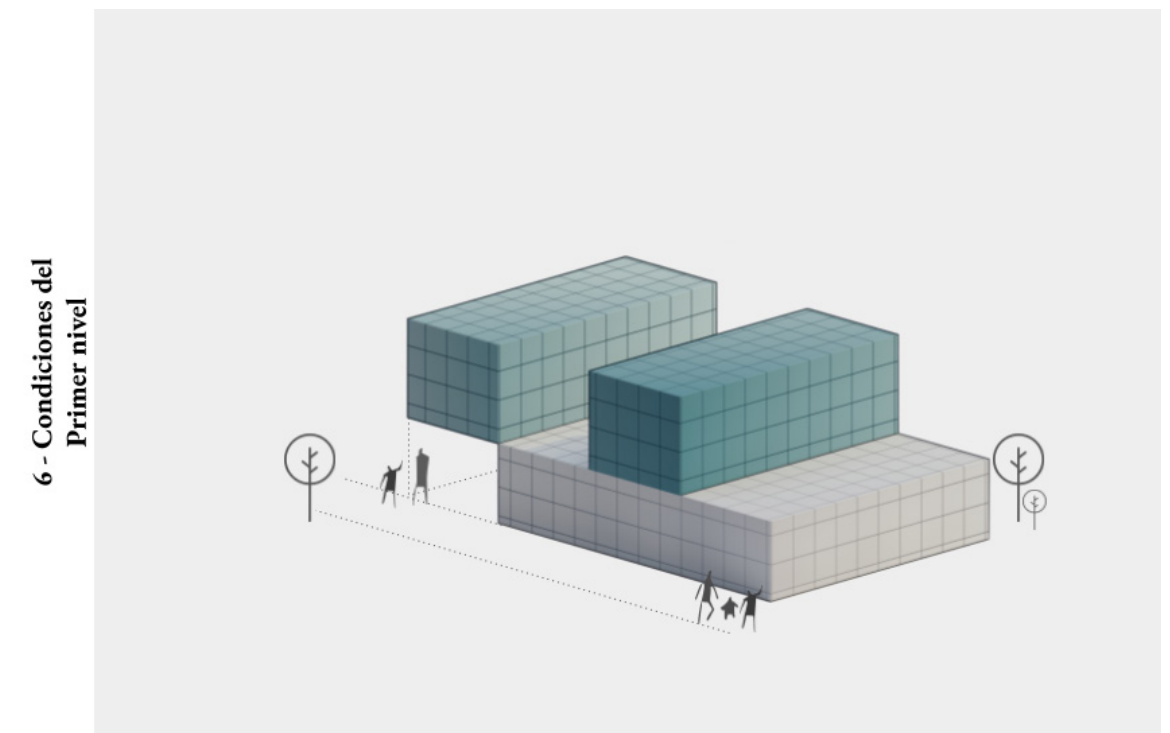
Imagen 5.6: Diagrama de puertas y ventanas. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V. (2022)



Condiciones del primer nivel: La planta baja es donde un edificio se encuentra con la calle, donde los residentes ingresan a su hogar y donde los vecinos interactúan en un desarrollo. Si un edificio contiene tiendas minoristas y públicos programas en la planta baja, o es puramente residencial, la planta baja debe ser lo más acogedora como sea posible. El diseño de una planta baja, incluyendo ventanas, paisajismo y materiales, debe mejorar la presencia de un edificio en la calle y adaptarse a los programas interiores. Las plantas bajas deben programarse para que estén lo más activadas posible, considerando las compartidas. Espacios para residentes y conexiones visuales a la calle. Si un edificio está en una zona de inundación, en la planta baja debe integrar estrategias y materiales resistentes a inundaciones.

- Considere un umbral de llegada acogedor con un espacio diseñado para residentes para reunirse.
- Considere ventanas grandes para promover conexiones visuales entre la actividad de la planta baja y la calle.
- Considere usos residenciales o públicos compartidos en la planta baja que mejoren presencia y vida en la calle.
- Considere plantaciones o elementos de diseño únicos para amortiguar el muro de la calle.
- Considere la detección integrada de basura y áreas de servicio. Si la seguridad es necesaria para realizar vigilancia, considere diseños que conecten la vigilancia con el carácter general del edificio.

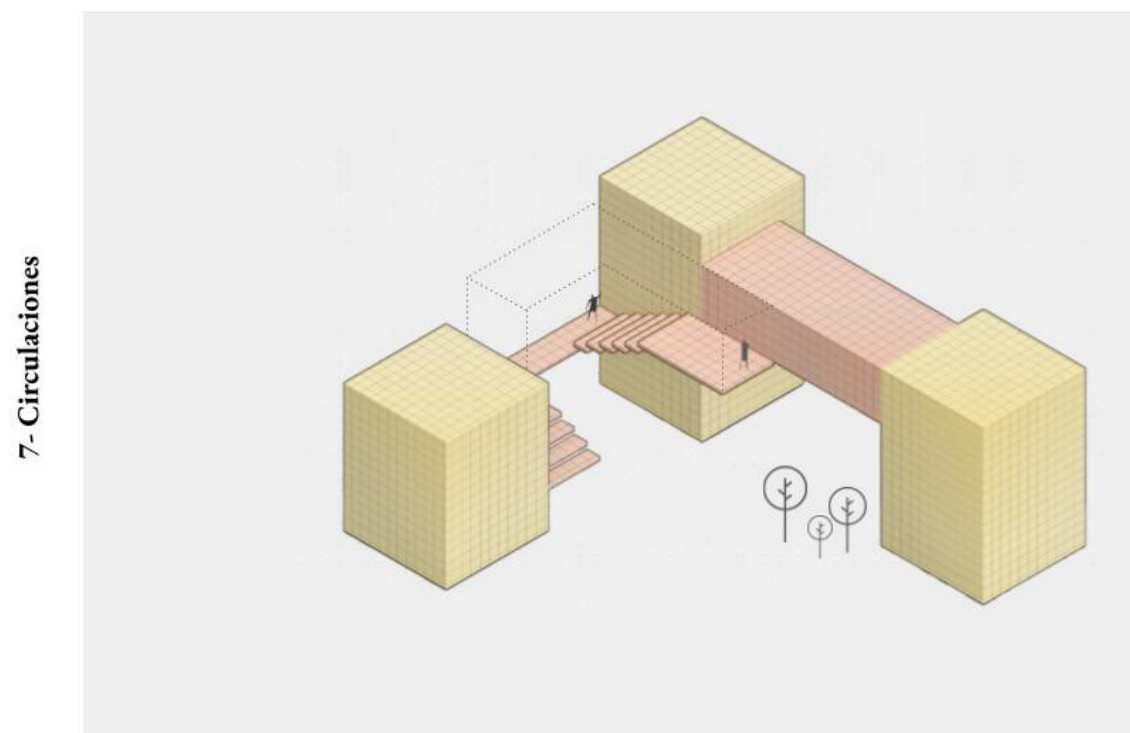
Imagen 5.7: Diagrama de condiciones del primer nivel. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V. (2022)



Circulaciones: Los caminos que permiten a las personas moverse a través y alrededor de un desarrollo pueden ayudar a formar espacios públicos y compartidos bien utilizados, y proporcionan conexiones visuales entre el interior programas o entre edificios y la calle. A menudo visto como espacio secundario, la circulación puede usarse para promover una vida saludable al hacer que sea más fácil o más atractivo caminar, hacer ejercicio, o subir escaleras. La circulación de peatones a través del sitio puede fomentar las conexiones entre nuevas urbanizaciones y comunidades de vecinos existentes. Integración con tránsito a mayor escala infraestructura, como líneas de metro y carriles para bicicletas, puede conectar las vías de un desarrollo con grandes sistemas de circulación.

- Dentro de un desarrollo, considere la circulación de vehículos, bicicletas y peatones a través y alrededor del sitio.
- Dentro de un edificio, considere integrar la circulación, como escaleras, en espacios compartidos y públicos para fomentar el uso activo y mejorar la conexión visual entre espacios.
- Considere el uso de materiales cálidos y acogedores, iluminación natural y gráficos educativos para promover el uso.
- Considere que las conexiones visuales promueven las conexiones físicas y use corredores visuales para resaltar la circulación a través del sitio y del edificio.

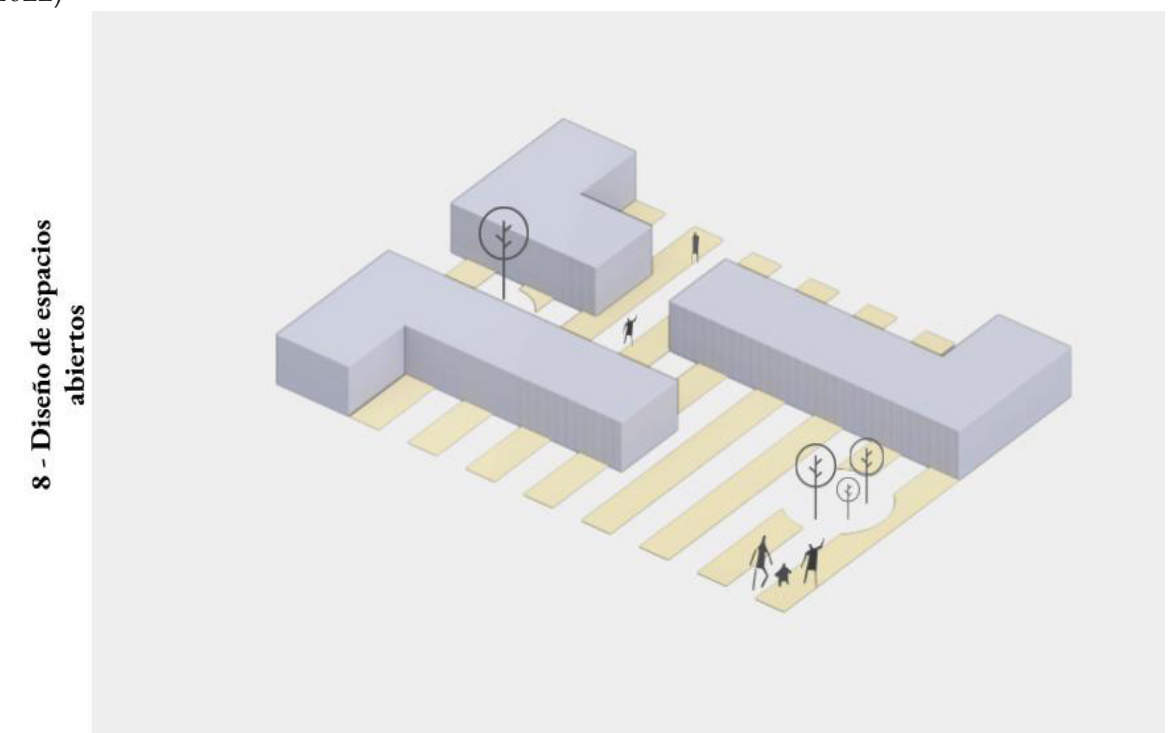
Imagen 5.8: Diagrama de circulaciones. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V. (2022)



Diseño de espacios abiertos: Los espacios abiertos al aire libre son servicios críticos para los residentes y también pueden brindar beneficios al público general. Extendiéndose desde espacios comunes interiores, patios delanteros y traseros, así como otros tipos de espacios abiertos, como terrazas, son componentes de diseño vitales que pueden ayudar conectar un nuevo edificio con el desarrollo adyacente y el tejido urbano existente. Patios delanteros a menudo proporcionan un umbral semipúblico entre un desarrollo privado y la calle, mientras que la parte trasera los patios, patios, terrazas y azoteas suelen ser los lugares favoritos de reunión de los residentes. Los espacios abiertos deben diseñarse y ajardinar para acomodar las necesidades de los residentes y vecinos, usos deseados y contribuir a los objetivos de sostenibilidad y resiliencia.

- Considere las plantaciones para amortiguar estratégicamente la actividad de la calle y paredes adyacentes del edificio de la línea del lote, y para proporcionar privacidad donde sea necesario en la planta baja.
- Considere sentarse para conectar varias áreas programadas o para ayudar a crear zonas distintas.
- Considere lugares para juegos infantiles y asientos pasivos para personas mayores
- En las terrazas, considere conexiones programáticas y visuales para vincular a espacios abiertos más grandes adyacentes o debajo.
- En grandes espacios abiertos, considere diseños que maximicen el uso flexible.

Imagen 5.9: Diagrama de diseño de espacios abiertos. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner V. (2022)



Conclusiones del estudio de caso Designing New York:

- La **planificación del sitio** es de suma importancia y debe considerar las circulaciones tanto vehiculares como peatonales alrededor del sitio. Apostar por corredores visuales prominentes e intersecciones físicas así como desarrollar los espacios a lo largo de las vías principales y los privados paralelos a las vías laterales.
- Articular el **volumen del proyecto** con las alturas variables de los edificios cercanos, puede conectar visualmente un edificio con el contexto inmediato y responder al carácter y la escala del barrio. Además una buena concentración del volumen puede hacer que el edificio se sensibilice con la escala del peatón.
- El uso de **materiales** en una edificación es de suma importancia, ya que, su correcta selección puede ayudar a articular el proyecto, visibilizar su contenido programático y contribuir con el medio ambiente.
- En cuanto a las **fachadas** las decisiones que se toman son importantes para crear presencia y carácter. El diseño de fachada puede ayudar tanto a los residentes como a los vecinos a sentir un ambiente acogedor. Las fachadas laterales y posteriores representan una oportunidad de diseño para mejorar las condiciones del edificio.
- Las **puertas y ventanas** deben estar diseñadas para promover la visibilidad, conexiones entre el exterior y el interior a la vez que proporciona privacidad en las áreas necesarias.
- En cuanto al **diseño del primer nivel** es importante establecer espacios que integren tanto a residentes, como espacios de uso público. Estos deben ser acogedores y promover las conexiones entre el interior y exterior del edificio.
- Las **circulaciones** tienen que abordarse de tal manera que los vehículos, bicicletas y peatones permitan el desarrollo del espacio público. Las circulaciones internas del edificio deben sugerir el contenido del programa mismo.

5.2.2 Estudio de caso “La Borda” la figura de la cooperativa de vivienda en cesión de uso

Información general del proyecto

País: España
Ciudad: Barcelona
Barrio: Can Batlló

Área de Construcción: 3.000 m²

- Viviendas de tres tipologías diferentes (40, 50 y 76 m²)

Familias Beneficiadas: 28

Cantidad de viviendas: 28 viviendas, compuestas por viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.



Imagen 5.10: Apartamentos La Borda. Fuente: LACOL (2019)

Este es un proyecto que nace de la necesidad de acceder a una vivienda en condiciones dignas dentro de una ciudad con un déficit de vivienda muy alto. Este proyecto es relevante por que parte de la autogestión de los futuros beneficiarios mediante el modelo de una cooperativa de viviendas en cesión de uso.

La cooperativa de arquitectos se involucra desde el principio, con la motivación de construir una alternativa ante la grave crisis habitacional en Barcelona. Esta implicación se convierte en una oportunidad para repensar la producción de la vivienda popular, desde abajo y con la participación del futuro usuario. (Sitio oficial de Arquitectura Viva, 2023)

Las viviendas se reparten en las diversas plantas del edificio, buscando la mezcla de unidades de convivencia que consten de una, dos, tres o más personas. Todas las viviendas tienen una estructura básica (50 m²) a las que se agregan uno o dos módulos para generar las tipologías más grandes.



Imagen 5.11: Apartamentos La Borda. Fuente: Miralles, L. (2019) Imagen 5.12: Apartamentos La Borda. Fuente: Miralles, L. (2019)

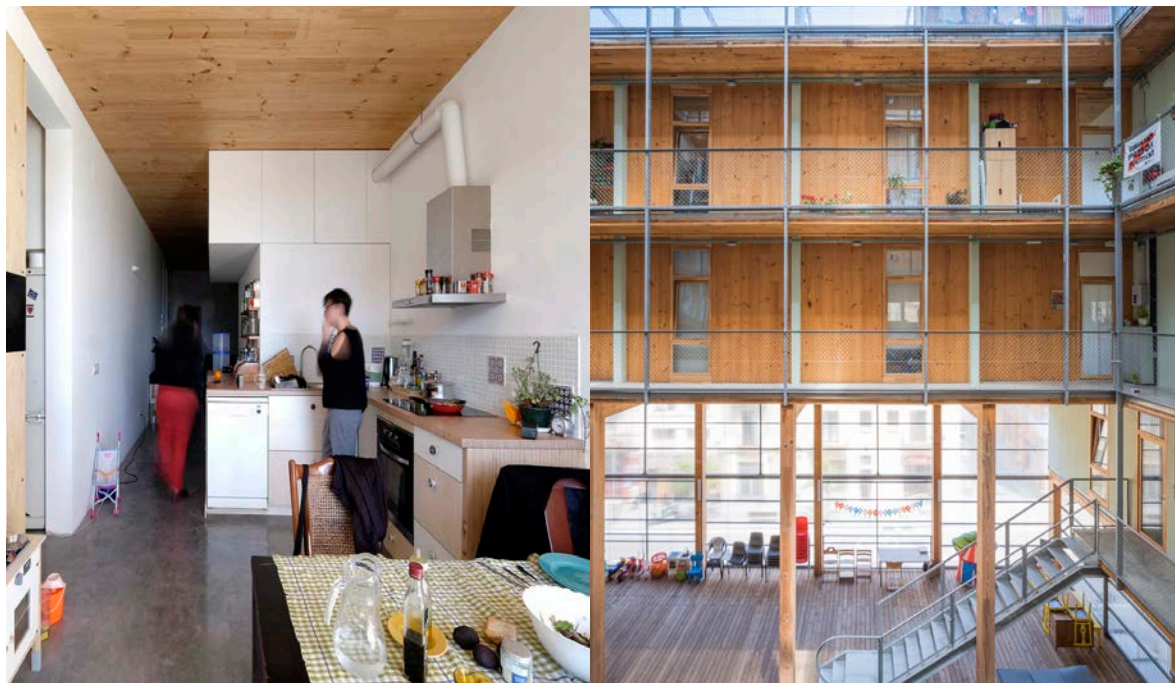


Imagen 5.13: Apartamentos La Borda. Fuente: LACOL. (2019) Imagen 5.14: Apartamentos La Borda. Fuente: Miralles, L. (2019)

Esta estructuración modular permitirá, en un futuro, variar algunas viviendas en función de las necesidades de las unidades de convivencia que estén viviendo. (Sitio oficial de La Borda, 2023). Esto es de suma importancia por que apuesta por un espacio flexible y adaptable en una vivienda vertical, esto le permite a los usuarios sentir que el espacio responde a sus necesidades y puede crecer transformarse con ellos.

Además es importante resaltar el uso de materiales que articulados al diseño apuestan por la eficiencia energética del edificio.

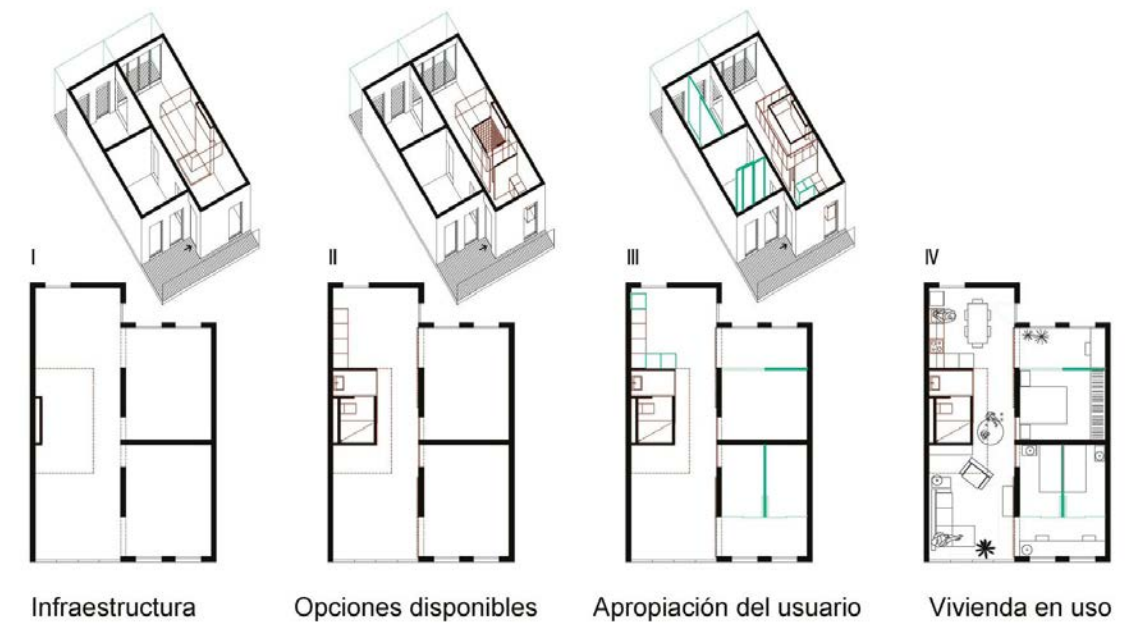


Imagen 5.15: Planta arquitectónica de tipologías modulares. Fuente: La Borda, Cooperativa de viviendas en cesión de uso (2023)

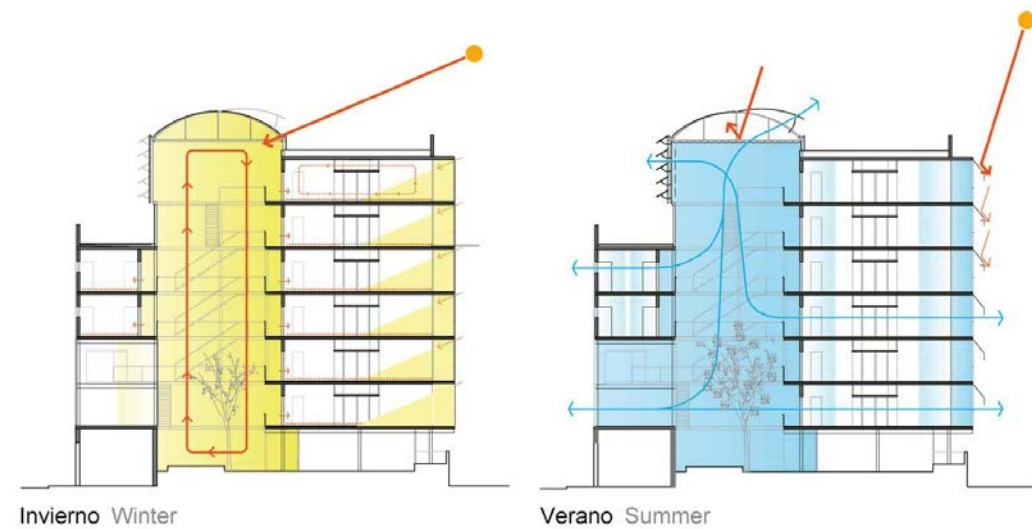


Imagen 5.16: Diagramas de estrategias climáticas. Fuente: La Borda, Cooperativa de viviendas en cesión de uso (2023)

Conclusiones del proyecto:

- Este tipo de proyectos permite a un grupo de familias que se organizan la consolidación de una propuesta de vivienda que satisfaga sus necesidades de acceder a un espacio propio en una ciudad con alta demanda inmobiliaria, mediante un proceso de autogestión.
- La importancia de que el proyecto sea adaptable radica en que puede crecer y mutar con la familia de acuerdo a sus necesidades o eventualmente adaptarse a un nuevo inquilino que puede apropiarse a su manera del espacio que habita.

5.2.3 Estudio de caso “Condominio Justicia Social” como modelo de vivienda social en condición de alquiler

Información general del proyecto

Ciudad: Santiago, Chile

Comuna: Recoleta

Barrio: Quinta Bella

Área construida: 2.392,05 m²

Área por unidad hab: 57m²

- Baño
- Cocina
- Comedor
- Sala
- Dormitorios
- bodega

Familias Beneficiadas: 38

Cantidad de viviendas: 38 viviendas, compuestas por viviendas de 1, 2 y 3 dormitorios.

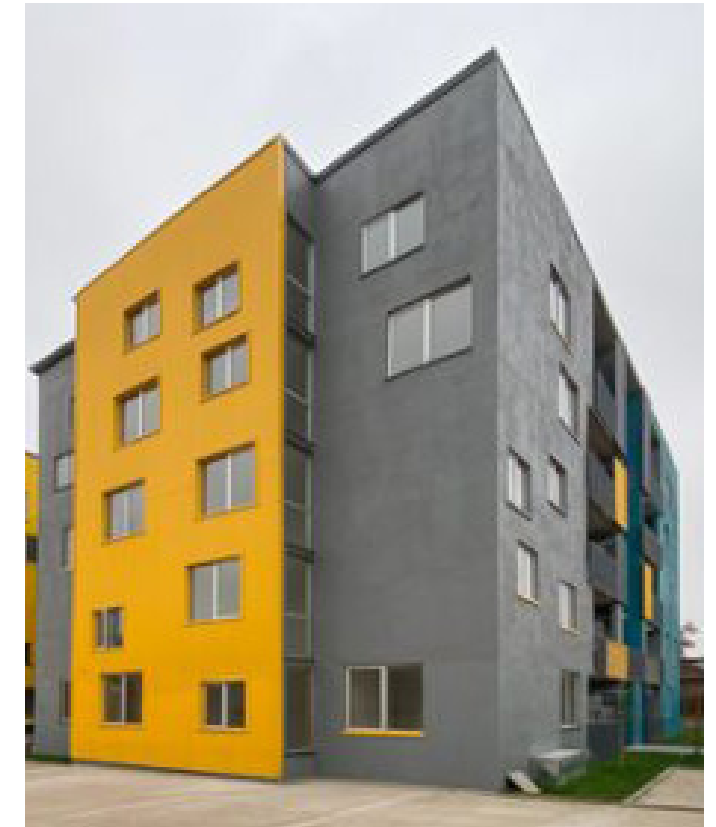


Imagen 5.17: Condominio Justicia Social 1. Fuente: Constructora Oval (2020)

El proyecto se ubica en el barrio Quinta Bella en la comuna de Recoleta y consiste en edificios de apartamentos de 57 metros cuadrados distribuidos en un baño, cocina, comedor, living, tres dormitorios y una bodega. Están destinados a un total de 38 familias que no contaban con una posibilidad de vivienda accesible, con esta modalidad de alquiler las familias tienen un pago fijo del 25% de sus ingresos durante 4 a 5 años, renovable por 1 año más el beneficio. (Sauré Guichou, G. 2020)



Imagen 5.18: Condominio Justicia Social 1. Fuente: Constructora Oval (2020)

Conclusiones del proyecto:

- Este proyecto apuesta por una propuesta de tipologías habitacionales variadas que dependen de la capacidad de pago de las familias, tanto como de la cantidad de miembros de las mismas apostando por una equidad tanto económica, como espacial.
- Apostar por un modelo de vivienda subsidiada por el Estado en condición de alquiler puede ser una forma interesante de brindar opciones de vivienda asequibles para las familias mientras que se generan recursos que permiten la construcción de nuevos desarrollos habitacionales.
- Recuperar los espacios habitacionales en barrios históricamente más poblados debería ser una tarea de las entidades gubernamentales que aseguren un acceso a la vivienda digna sin importar a qué estrato social se pertenezca.

5.2.4 Estudio de caso “La Arboleda” ¿Qué se está aplicando actualmente como solución habitacional vertical en proyectos de interés social en Costa Rica?

Información general del proyecto

Provincia: San José

Cantón: Tibás

Distrito: León XIII

Área de Construcción: 4.256 m²

- Por planta: 898.55 m²
- Promedio por habitación: 50 m²
- Parqueo: 485.92 m²
- Área recreativa: 448.8 m²
- Zona verde: 1008.83 m²
- Juegos infantiles: 640.741 m²

Familias Beneficiadas: 64

Cantidad de viviendas: 64 viviendas, compuestas por 48 viviendas de 2 dormitorios y 12 viviendas de 3 dormitorios.

Inversión final: \$3.657.000

Promedio de inversión por familia: ₡33.300.000 millones

El Condominio de interés social La Arboleda está ubicado en el distrito de León XIII en Tibás. Corresponde a un proyecto moderno vertical bajo el formato de cuatro torres de apartamentos desarrollado por FUPROVI. Un aspecto importante es que contó con el apoyo y fuerte participación de los beneficiarios en todas las etapas de ejecución del proyecto. Este proyecto ayudó a dotar de casa propia un total de 64 familias en condición de pobreza.

“Consta de 64 viviendas, distribuidas en 4 torres, de 16 apartamentos cada una. Tiene zonas recreativas y área de juegos infantiles, un único acceso con portón, caseta de seguridad y todos los servicios públicos. En 48 casos, la vivienda es de dos dormitorios y en 12, de tres habitaciones por tratarse de familias numerosas. Las viviendas de cuatro de personas con discapacidad permanente están en los primeros pisos, adaptadas a sus necesidades”. (Ministerio de la Presidencia, 2019)

Este proyecto es importante por el proceso de acompañamiento social y la participación ciu-

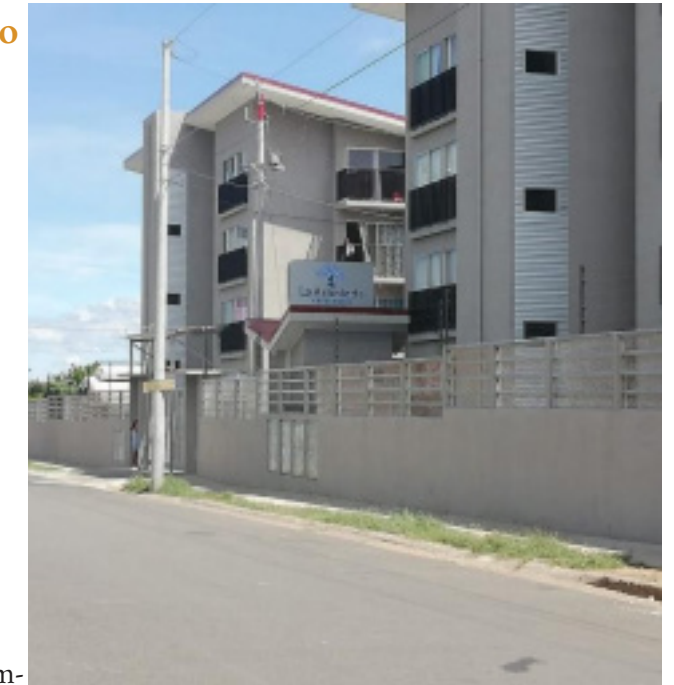


Imagen 5.19: Condominio La Arboleda, área común. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)

dadana, convirtiendo a los beneficiarios en grupos activos e importantes para el proyecto. La entidad autorizada del proyecto La Arboleda fue Grupo Mutual y el desarrollador de las obras fue FU-PROVI. Parte importante de ese acompañamiento y esa participación social, indicó la necesidad de que las familias ahorran con el objetivo de llegar a una meta, así como el pago de las escrituras de las viviendas.

"De esta iniciativa se generó una comunidad organizada y responsable que, mediante rifas, bingos y ventas de comidas, estableció el pago de una cuota mensual por familia con el fin de equipar el condominio a sus necesidades. Con dicho dinero se logró la instalación de zacate, cámaras, rótulos, cercas eléctricas y el pago de un oficial de seguridad. Como conclusión, las familias se han organizado y capacitado para habitar y convivir adecuadamente en este modelo de desarrollo habitacional". (Cariolas, D. y Ugalde, C. 2020, P: 4).



Imagen 5.20: Planta de arquitectónica de conjunto. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)



Imagen 5.21: Condominio La Arboleda. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)



Imagen 5.22: Condominio La Arboleda, espacio común. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)

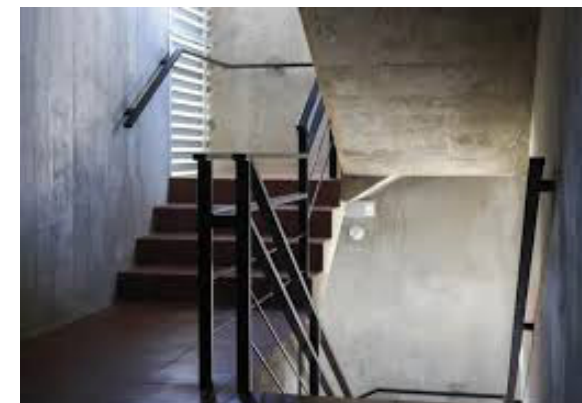


Imagen 5.23: Condominio La Arboleda, escalera interna del edificio. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)



Imagen 5.24: Condominio La Arboleda, talleres de participación para los beneficiarios. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)



Imagen 5.25: Condominio La Arboleda, muros perimetrales del proyecto. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)



Imagen 5.26: Condominio La Arboleda, área para niños. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)

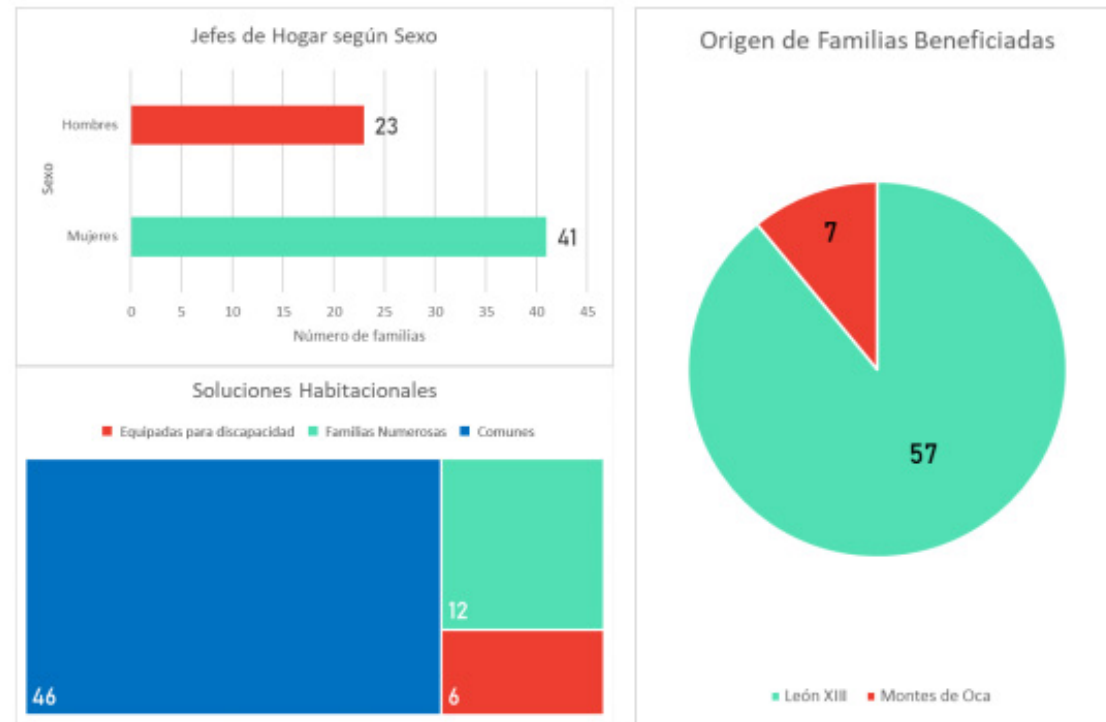


Imagen 5.27: Estadísticas de datos de variación de familias beneficiadas. Fuente: Tecnológico de Costa Rica. Observatorio de vivienda sostenible OVIS (2020)

Conclusiones del proyecto:

- Es un esfuerzo valioso por parte del Estado comenzar a ver proyectos de interés social verticales que se desarrollen en zonas urbanas y respondan a las relaciones de arraigo que tienen los beneficiarios con las comunidades donde se emplazan los proyectos.
- Integrar a los beneficiarios desde etapas previas mejora la adaptación y convivencia de las familias a vivir en un condominio vertical.
- Una observación por mejorar se considera que si bien contempla dejar las viviendas en primera planta para las familias con miembros adultos mayores o con alguna condición de discapacidad, las demás unidades habitacionales no contemplan que a futuro alguna de las familias beneficiadas puedan tener un miembro con una condición que le dificulte su movilidad. El Estado debería adecuar los desarrollos de vivienda social con un medio de circulación accesible como si es exigido en otro tipo de proyectos.

5.3 Lineamientos de diseño:

- Espacios multifuncionales: crear espacios que permitan llevar a cabo diversos usos en simultáneo, por lo que es importante la optimización de espacios sin modificar sus dimensiones.
- Espacios no jerarquizados: espacios que no sean determinados por su arquitectura si no por el uso que su usuario decida darle con respecto a sus necesidades. Esto permite que dichos espacios tengan la oportunidad de transformarse con el paso del tiempo.
- Se establecerá una estructura fija en una configuración de planta modular o incluso plantas libres, que permitan múltiples tipologías y que no condicionen el espacio en su interior.
- Los elementos no estructurales, cerramientos internos principalmente son los que permitirán la flexibilidad por lo que deberán construirse de manera que puedan ser fácilmente removibles, móviles o transformables.
- Los espacios que requieran sistemas más específicos como por ejemplo el baño y la cocina son espacios que por su naturaleza no tienen facilidad de transformación por lo que serán elementos fijos y que se recomienda optimizarlos de ser posible mezclando sus usos.

Análisis Físico - Ambiental

06

Análisis Físico - Ambiental

En este capítulo se desarrollará la construcción de un contexto del distrito a nivel de una escala macro y más propiamente del barrio seleccionado a escala meso con el fin de entender la característica físico espacial del mismo y la composición social del sitio.

Las facilidades que se presentan en la zona, distancias en las que están ubicados los servicios esenciales y las carencias que presenta también son elementos de suma importancia, con el fin de establecer las necesidades que puede intervenir el proyecto y los servicios en los que puede apoyarse.

Además basados en esta lógica de clasificación se realizó un análisis de los posibles lotes a intervenir con el fin de definir la zona Micro de estudio y así poder establecer el sitio inmediato e identificar las necesidades del mismo.

6.1 Ubicación y localización de la zona de estudio

El estudio de la zona a nivel macro se ha definido por el análisis de los cuatro distritos centrales: Carmen, Catedral, Hospital y Merced. En esta escala se estudió la zona a través de mapeos, datos demográficos, fotografías, etcétera. Con el fin de conocer aspectos generales como zonas verdes (vacíos), la conformación de los espacios públicos, las actividades comerciales, recreativas y educativas, los servicios institucionales que se prestan, rutas de transporte, y delimitaciones barriales que son parte del contexto que envuelve y conforman los 4DC.

Los 4DC conforman un área de 9,47 km², delimitada por la autopista General Cañas y su continuación por la calle 42 (al oeste), por parte de la calle 37 (al noreste) y de la vía 209 (al sureste) y por los ríos Torres (al norte) y María Aguilar y Ocloro (al sur), a los que se vinculan las zonas de mayor riesgo ambiental y la presencia de asentamientos informales. El área se divide en 54 barrios con características heterogéneas tanto en extensión como en ámbitos sociales y económicos, en los que residen 56.762 habitantes (lo que supone el 21,22% de la superficie y el 16,59% de la población del Cantón de San José). (Citar Plan 4DC página 12)

Carmen: al noreste del área, limita con Merced (al oeste) y Catedral (al sur). Es el de menor dimensión y población de los cuatro, cuenta con la presencia de múltiples zonas verdes y equipamientos de relevancia, como la Estación del Atlántico.

Merced: al noroeste del área, limita con Carmen (al este) y Hospital (al sur). La presencia de la Quebrada de Lantisco y del río Torres, que dibuja su límite norte, condicionan el uso de parte de sus suelos y se vinculan a la presencia de asentamientos informales.

Hospital: de mayor tamaño y población de los 4DC, se sitúa al sur de Merced y al oeste de Catedral. Se caracteriza por albergar importantes hospitales, edificios administrativos y culturales, grandes cementerios, distintos parques y la Estación del Pacífico.

Catedral: al sureste del área, limita con Carmen (al norte) y Hospital (al este). Con una dimensión y población similares a Merced. Se caracteriza por incluir centros religiosos e instituciones de importancia.

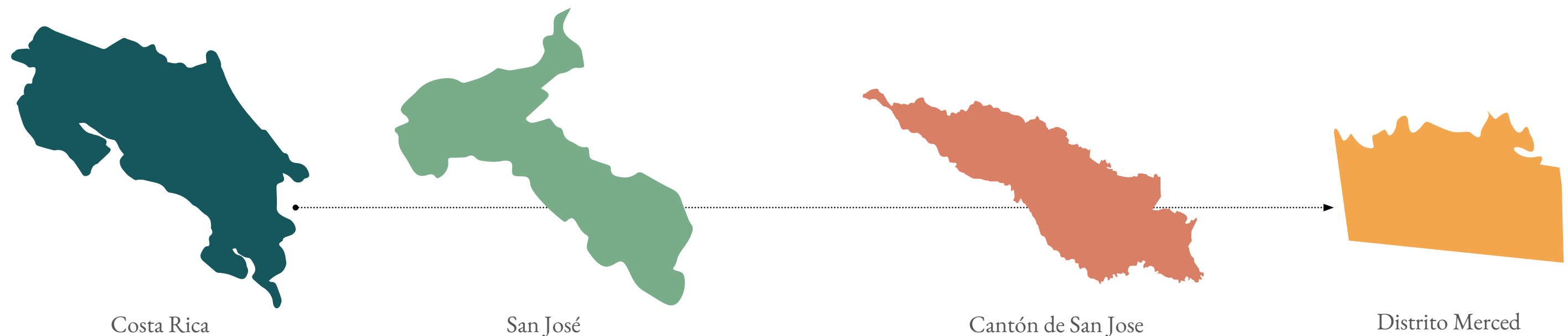


Imagen 6.1: Diagrama de localización del proyecto. Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2023)

6.2 Presencia de cuarterías en los 4DC

Las Cuarterías forman una parte importante de la composición de la ciudad. Dentro de los 4DC su presencia quedó demostrada con mayor predominancia en los distritos de Merced y Hospital, seguidos del distrito de Catedral y en último lugar el distrito de Carmen. Esto nos indica una mayor predominancia por establecer cuarterías más cerca del centro urbano y los servicios que este aporta.

Para efectos de la investigación se identificaron y evaluaron las 278 cuarterías que fue capaz la policía municipal de San José de identificar durante la atención a la pandemia ocasionada por el covid -19.

Fue posible mediante este estudio establecer qué 195 cuarterías corresponden a estos cuatro distritos. Además se estableció que hay un total de 96 491.95 m2 dedicados a cuarterías de los cuales 70977.61m2 corresponden al distrito de Merced, distrito con la mayor concentración de cuarterías por m2. Otro hallazgo importante es que las huellas de estos establecimientos van en su mayoría desde los 100 a los 300m2.

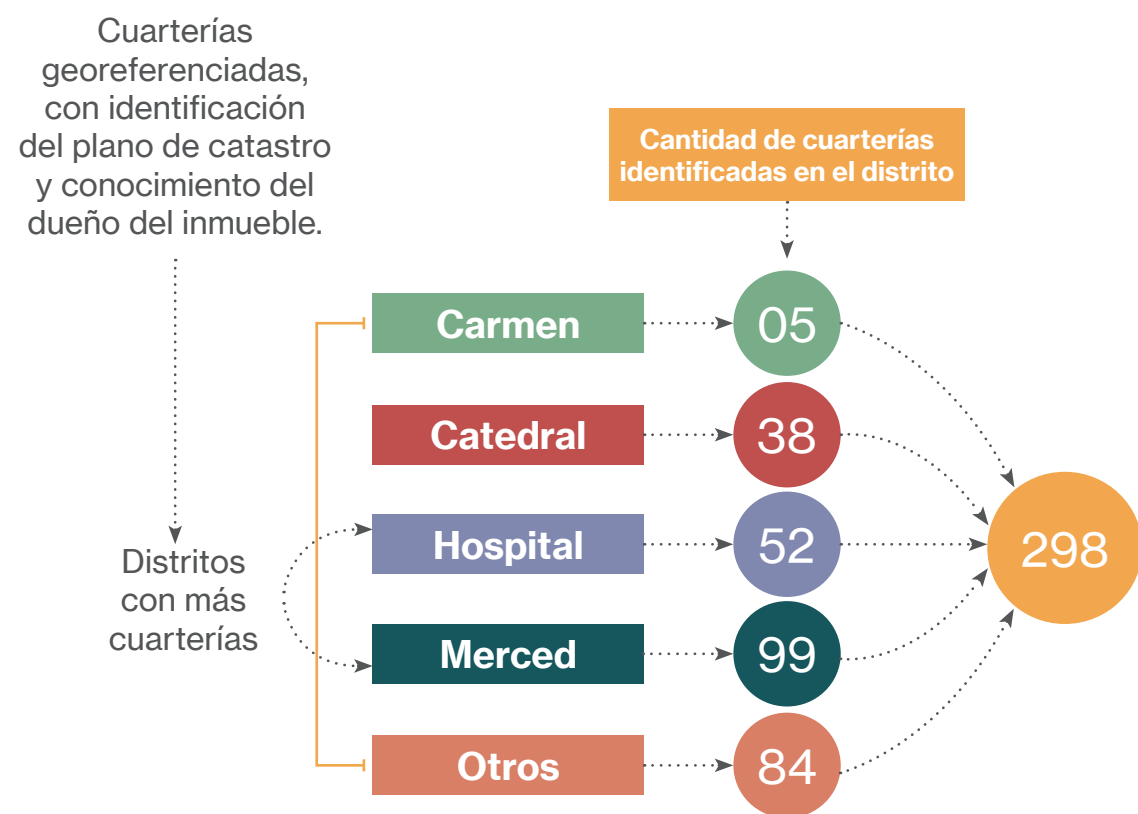


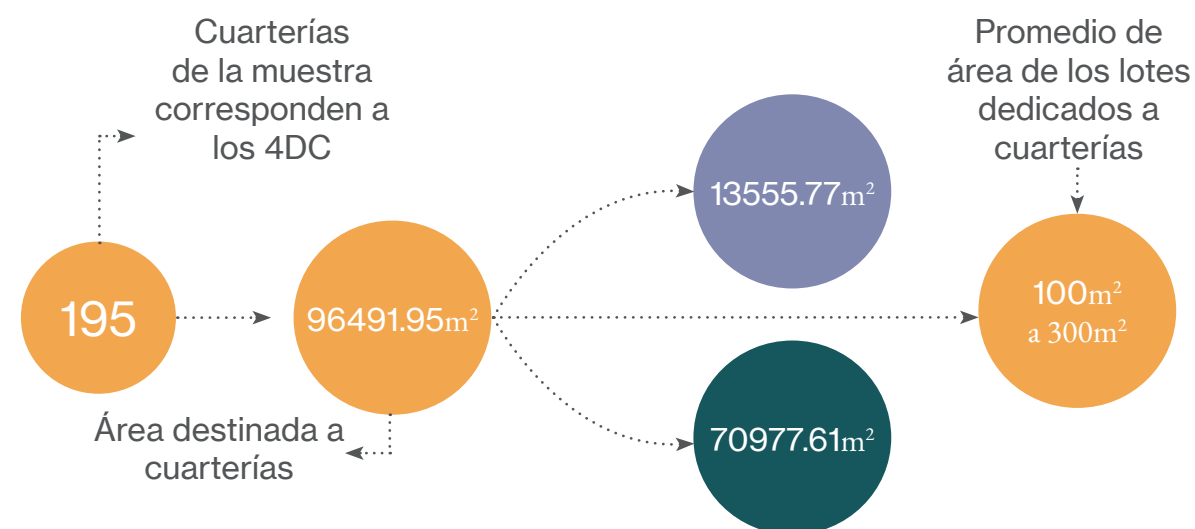
Imagen 6.2: Diagrama Síntesis de las 278 cuarterías identificadas por la Policía Municipal que se tomaron de muestra para el estudio. Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2023)

Hospital		52
Cant.		Total m2
0-100	2	166.67
100-200	21	3069.85
200-300	14	3446.55
300-400	5	1772.02
400-500	5	2294.63
500-600	1	510
600-700	2	1285.97
700 o más	1	1010.08
Total m2:		13555.77

Carmen		5
Cant.		Total m2
0-100	0	0
100-200	1	165
200-300	2	547.38
300-400	1	306.33
400-500	1	470.16
500-600	0	0
600-700	0	0
700 o más	0	0
Total m2:		1488.87

Merced		99
Cant.		Total m2
0-100	6	505.65
100-200	33	5139.96
200-300	29	7271.19
300-400	11	3644.99
400-500	2	898.68
500-600	3	1679.67
600-700	2	1341.74
700 o más	6	50495.73
Total m2:		70977.61

Catedral		39
Cant.		Total m2
0-100	2	121
100-200	12	1787.73
200-300	12	2885.77
300-400	8	2637.56
400-500	2	868.93
500-600	1	566.72
600-700	1	623.99
700 o más	1	978
Total m2:		10469.7



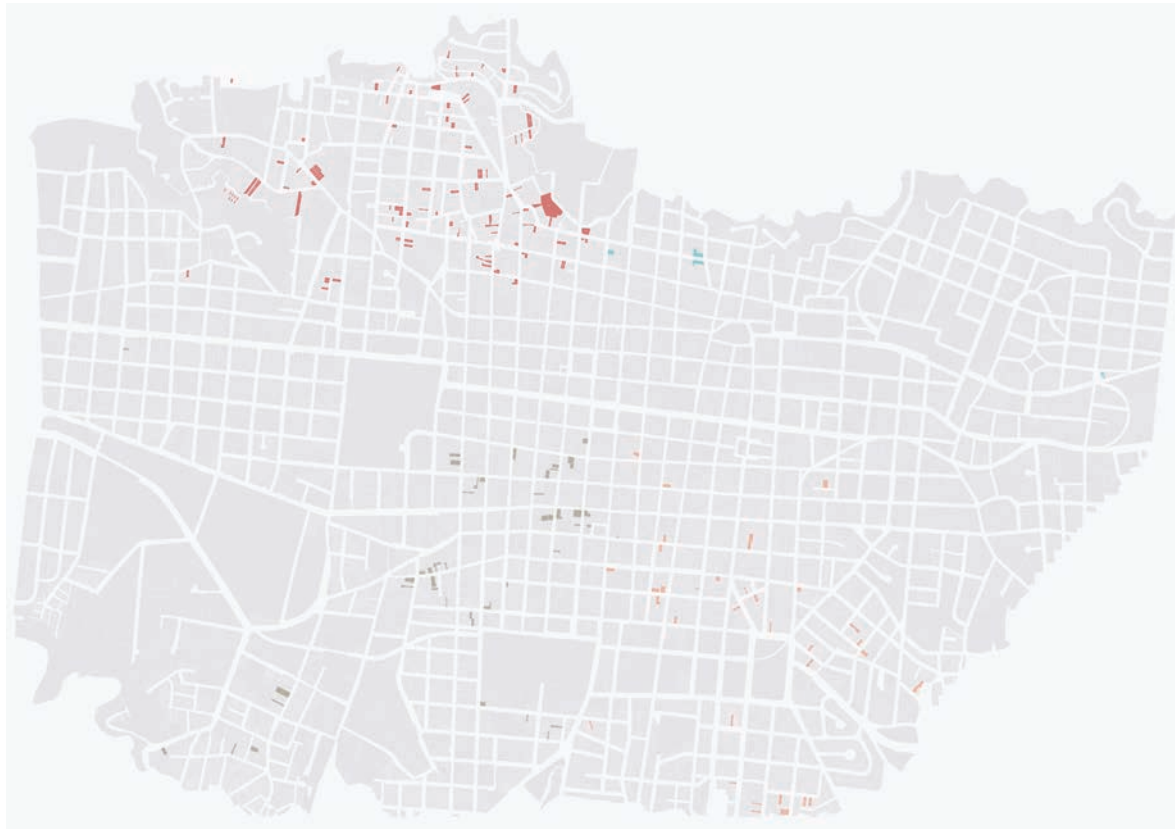


Imagen 6.3: Mapa de cuarterías identificadas en los 4 distritos centrales del cantón de San José.
Fuente: Cambronero, V. (2023)

6.2.1 Presencia de cuarterías en Carmen

Dentro del distrito del Carmen se demostró que es la zona con menor cantidad de cuarterías por m². Aunque también están presentes las cuarterías en este distrito la mayor concentración se da en barrio Amón con 3 cuarterías, cuyo valor por m² cuadrado aproximado es de ₡350.000.

Carmen		5	Carmen			
Cant.		Total m2	Código	Barrio	Cant.	Valor m2
0-100	0	0	101-01-U03	Antigua Cervecería Traube	1	₡400.000
100-200	1	165	101-01-U05	Barrio Amón	3	₡350.000
200-300	2	547.38	101-01-U10	Barrio Escalante	1	₡200.000
300-400	1	306.33				
400-500	1	470.16				
500-600	0	0				
600-700	0	0				
700 o más	0	0				
Total m2:		1488.87				

Imagen 6.4: Tabla 6 Distribución de cuarterías en el distrito de Carmen por metraje, barrios y valor por m². Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2022)

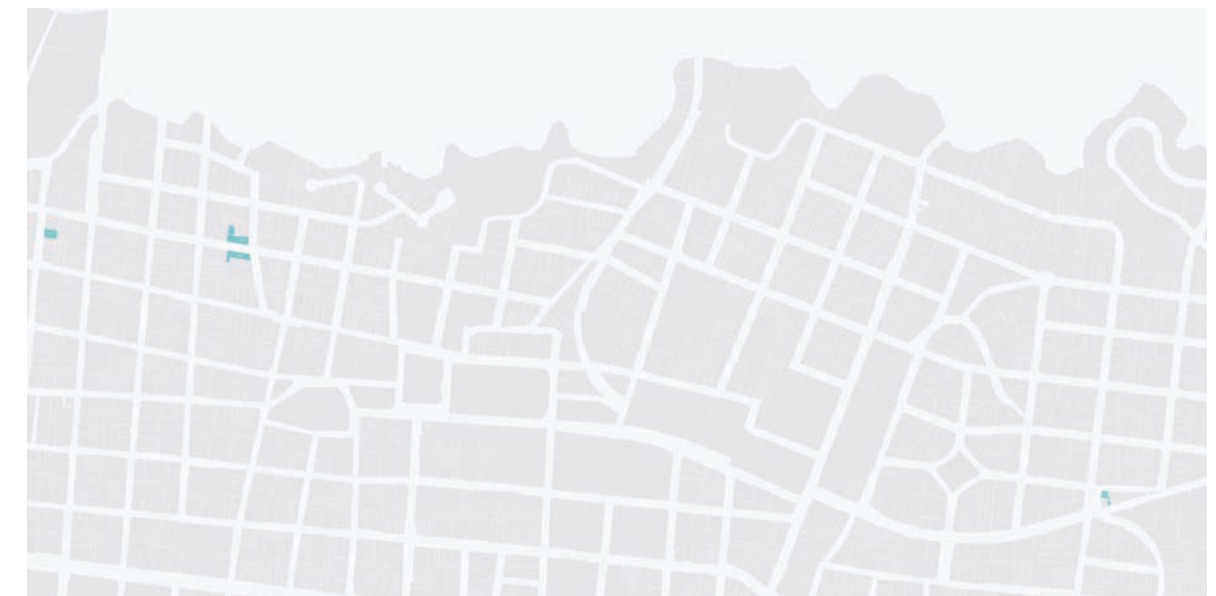


Imagen 6.5: Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Carmen. Fuente: Rodríguez, N., Cambronero, V. (2022)

6.2.2 Presencia de cuarterías en Catedral

El distrito de Catedral si bien es el tercer distrito en cuanto a cantidad de cuarterías por m², presenta un total de 39 cuarterías identificadas que rondan en su mayoría entre los 100 y los 300 m².

Los barrios con mayor presencia de cuarterías identificadas corresponden al Barrio Güell y el Barrio la Dolorosa con 9 y 8 cuarterías respectivamente, una hallazgo interesante es que según la tabla de valores por m² estos dos barrios representan uno de los valores más bajos ₡90.000 el la Dolorosa mientras que en el barrio Güell el monto haciende los ₡300.000 por m². Esta situación evidencia que la presencia de cuarterías no depende del valor del suelo.

Catedral		39	Catedral			
Cant.		Total m ²	Código	Barrio	Cant.	Valor m ²
0-100	2	121	101-04-U06	Cerritos	1	₡70.000
100-200	12	1787.73	101-04-U07	Barrio Luján	6	₡110.000
200-300	12	2885.77	101-04-U08	Plaza González Víquez	2	₡225.000
300-400	8	2637.56	101-04-U13	Barrio Güell	9	₡95.000
400-500	2	868.93	101-04-U14	La Cruz	1	₡150.000
500-600	1	566.72	101-04-U15	San Cayetano	2	₡110.000
600-700	1	623.99	101-04-U17	La Dolorosa	8	₡300.000
700 o más	1	978	101-04-U18	Clínica Bíblica	1	₡400.000
Total m²:		10469.7	101-04-U19	Paseo Unión Europea	2	₡600.000
			101-04-U21	Paseo de Los Estudiantes	2	₡300.000
			101-04-U22	La Soledad	3	₡350.000
			101-04-U23	Milflor	1	₡140.000
			101-04-U24	Corte Suprema de Justicia	1	₡350.000

Imagen 6.6: Tabla 7 Distribución de cuarterías en el distrito de Catedral por metraje, barrios y valor por m². Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)



Imagen 6.7: Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Catedral. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

6.2.3 Presencia de cuarterías en Hospital

El distrito de Hospital es el segundo distrito en cuanto a cantidad de cuarterías por m², presenta un total de 52 cuarterías identificadas que rondan en su mayoría entre los 100 y los 300 m².

Los barrios con mayor presencia de cuarterías identificadas corresponden al Barrio Santa Lucía y el Barrio Bolívar Almendaris con 12 y 16 cuarterías respectivamente, estos dos barrios rondan los ₡275.000 y los ₡140.000 por m².

Hospital		52	Hospital			
Cant.		Total m ²	Código	Barrio	Cant.	Valor m ²
0-100	2	166.67	101-03-U04	Paseo Unión Europea	4	₡350.000
100-200	21	3069.85	101-03-U05	Santa Lucía	12	₡275.000
200-300	14	3446.55	101-03-U06	Avenida San Martín	3	₡500.000
300-400	5	1772.02	101-03-U07	Los Ángeles	6	₡200.000
400-500	5	2294.63	101-03-U09	Cristo Rey	5	₡75.000
500-600	1	510	101-03-U11	Barrio Cuba	5	₡65.000
600-700	2	1285.97	101-03-U18	María Auxiliadora	1	₡275.000
700 o más	1	1010.08	101-03-U23	Bolívar Almendaris	16	₡140.000
Total m ² :		13555.77				

Imagen 6.8: Tabla 8 Distribución de cuarterías en el distrito de Hospital por metraje, barrios y valor por m². Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)



Imagen 6.9: Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Hospital. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

6.2.4 Presencia de cuarterías en Merced

El distrito de Merced fue la zona en la que se identificaron más cuarterías. Fue posible establecer la ubicación de 99, gracias al levantamiento en conjunto con FUPROVI nos fue posible georeferenciar las cuarterías. Los barrios con mayor presencia de cuarterías corresponden al Mercado Paso de la vaca y el barrio Escuela República de Argentina con 22 cuarterías cada uno cuyo valor por m² está en ¢250.000 y ¢175.000 respectivamente según el mapa de valores de la Municipalidad de San José,

Merced		99	Merced			
Cant.		Total m2	Código	Barrio	Cant.	Valor m2
0-100	6	505.65	101-02-U06	Mercado Borbón	2	¢300.000
100-200	33	5139.96	101-02-U07	Mercado Paso de la Vaca	22	¢250.000
200-300	29	7271.19	101-02-U08	Museo de los Niños	5	¢75.000
300-400	11	3644.99	101-02-U14	Fidel Tristán	1	¢75.000
400-500	2	898.68	101-02-U16	Rincón Cubillos	12	¢65.000
500-600	3	1679.67	101-02-U17	Escuela Costa Rica	1	¢100.000
600-700	2	1341.74	101-02-U19	Liceo de San José	12	¢130.000
700 o más	6	50495.73	101-02-U20	Defensoría de los Habitantes	3	¢200.000
Total m2:		70977.61	101-02-U21	Escuela República Argentina	22	¢175.000
			101-02-U22	Barrio México	11	¢100.000
			101-02-U24	Iglesia Flores	6	¢45.000
			101-02-U25	Florida Norte	2	¢70.000



Imagen 6.11: Mapa ubicación de las cuarterías en el distrito de Merced. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

Imagen 6.10: Tabla 9 Distribución de cuarterías por metraje, barrios y valor por m². Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

6.3 Distrito Merced: Barrio México

Límites:

Norte: Río Torres y Cantón Tibás

Sur: Distrito Hospital

Este: Distrito El Carmen

Oeste: Distrito Mata Redonda y Uruca.

Superficie del Distrito:

2.29 Km²

Porcentaje de territorio respecto al Cantón:

5.13%

Caracterización del Distrito:

Es el Distrito Segundo del cantón y uno de los cuatro distritos centrales que forman el casco original de la ciudad, el cual ha venido experimentando un sostenido proceso de despoblamiento. Se ubica en la décimo posición en extensión, la novena en población y la octava en densidad de población. En su territorio se albergan importantes edificaciones, tales como: Edificio del Correo, el Museo de los Niños y Niñas (antigua Penitenciaría), Antigua Botica Solera, sede central del Banco Nacional de Costa Rica, Banco Central de Costa Rica, zona de mercados con el Mercado Central, Mercado Borbón, Mercado de Carnes. Está conformado por antiguos barrios centrales como Barrio México, Paso de la Vaca, Pitahaya, Coca Cola, además de Bajos de la Unión, Claret, Iglesias Flores, Las Luisas, Mántica, Rincón de Cubillos.

Se caracteriza por contar con poca dotación de parques y áreas deportivas. Sus parques más importantes son el de Barrio México y Parque Salvador.

Barrios:

Bajos de la Unión, Claret, Coca Cola, Iglesias Flores, Mántica; Centro Merced, México, Paso de la Vaca, Pitahaya

Conclusiones de Interés Cultural:

Se encuentran tres edificaciones declaradas patrimonio:

- 1) El mercado Central
- 2) Museo de los Niños (Antigua penitenciaría central)
- 3) Antigua Botica Solera
- 4) Antiguo Edificio Luis Ollé (Hoy Sucursal del Banco de Costa Rica)
- 5) Edificio Costa Rica Expeditions

- 6) Edificio de Correos
- 7) Edificio Herdocia
- 8) Edificio Siglo Nuevo
- 9) Escuela República de Argentina (2009 según página de Patrimonio Nacional)

Vialidad: Vías importantes

- 1) Ruta 108 (Ruta nacional secundaria)
- 2) Paseo Colón (Ruta nacional Primaria)

Conclusiones de amenazas de deslizamientos e inundaciones

Susceptibilidad a inundaciones en los terrenos en los márgenes del río Torres y la quebrada Lantisco.

Los terrenos cercanos al margen del río Torres y la quebrada Lantisco presentan una alta y muy alta susceptibilidad a deslizamientos con excepción de Barrio México, Iglesia Flores y Paso de la Vaca donde los sectores cercanos al Río Torres presentan una susceptibilidad moderada al deslizamiento. En el resto del distrito se presenta una baja o muy baja susceptibilidad.

Conclusiones de Fragilidad Ambiental:

En general se presenta una fragilidad baja a excepción de zonas con fragilidad moderada III-4 y fragilidad alta II-3 en algunas zonas del cauce del río Torres y la quebrada Lantisco. En el sector del Museo de los Niños se presenta un índice fragilidad moderada en grado III-5.

Incompatibilidad ambiental del Uso del suelo:

Incompatibilidad del uso del suelo con los índices de fragilidad ambiental, en la zona de Merced se presentan incompatibilidad entre baja y alta en algunas zonas aledañas a los márgenes del Río Torres y la Quebrada Lantisco. Con especial énfasis en la zona del río Torres cercana al Museo de los Niños.



Imagen 6.12: Mapa de composición del distrito. Fuente: Cambroner, V. (2022)



Imagen 6.13: Mapa de cuarterías identificadas en la zona de estudio. Fuente: Cambroner, V. (2022)

Tabla 10 y 11: Oferta educativa cercana a la zona de estudio

RANGO 1 (RADIO DE 500m DESDE LA BOTICA SOLERA)				
OFERTA	TIPO DE OFERTA	POBLACIÓN QUE BENEFICIA	BARRIO / DISTRITO	PÚBLICO / PRIVADO
Centro Infantil Manitas Creativas	Cuido / Educativo	Niños y niñas entre 0 y 5 años.	Barrio México / Merced	Privado
Escuela República Argentina y Jardín de Niños Margarita Esquivel	Educativo	Niños y niñas entre 5 y 13 años.	Barrio México / Merced	Público

Imagen 6.14: Tabla 10 Rango 1: Oferta educativa cercana a 500m de la zona de estudio. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

RANGO 2 (RADIO DE 1000m DESDE LA BOTICA SOLERA)				
OFERTA	TIPO DE OFERTA	POBLACIÓN QUE BENEFICIA	BARRIO / DISTRITO	PÚBLICO / PRIVADO
Liceo San José	Educativo	Adolescentes entre 13 y 17 años.	Barrio México / Merced	Privado
Escuela Mauro Fernández Acuña	Educativo	Niños y niñas entre 7 y 13 años.	Merced / Hospital	Público
Escuela Juan Rafael Mora Porras	Educativo	Niños y niñas entre 7 y 13 años.	Coca Cola / Merced	Público
Escuela Unificada República del Perú Vitalia Madrigal Araya	Educativo	Niños y niñas entre 7 y 13 años.	Carmen / Carmen	Público

Escuela Buena-ventura Corrales Bermúdez	Educativo	Niños y niñas entre 7 y 13 años.	Carmen / Carmen	Público
CEN CINAI Claret Barrio México	Educativo	Niños y niñas entre 0 y 13 años. 80% entre 0 y 5 años. Mujeres embarazadas y lactantes.	Claret / Merced	Público


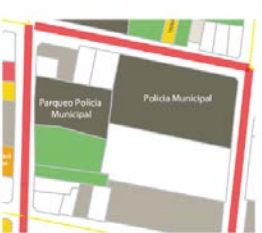



Imagen 6.15: Tabla 11 Rango 2: Oferta educativa cercana a 1000m de la zona de estudio. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

Se establecieron dos rangos de distancias para determinar la oferta educativa disponible en la zona de estudio. El rango 1 de 500m de radio delimitó la oferta educativa más próxima al barrio evidenciando la presencia de oferta educativa que solo satisface a las edades comprendidas entre los 0 y los 13 años, con un centro de cuidado infantil y la escuela República de Argentina ubicada en barrio México.

Al ampliar el rango 2 a un radio de 1000m que aún continuaba siendo una distancia caminable para los residentes del proyecto se encontró que la oferta educativa aumentó logrando satisfacer las necesidades de educación secundaria del grupo etario comprendido entre los 13 y 17 años. Además se identificó un CEN CINAI.

Por las variables analizadas el lote seleccionado para realizar la propuesta de diseño que tenía mejores oportunidades corresponde al lote número 1 (Ver Tabla 11). Este al estar ubicado dentro de barrio México cuenta con la ubicación más cercana a la escuela, está relativamente cerca de un CEN CINAI, cuenta con una red de transporte público y atención médica en el EBAIS además de estar a una distancia caminable del centro urbano, mercados y hospitales.

Tabla 11: Selección del lote para el emplazamiento del proyecto

#	Lote	Área	Uso	Posible Área x expandir	Precio por m ²	Barrio	Contexto	Retiro	Cercanía a centros educativos	Servicios de Salud	Espacio Público (Espacios de esparcimiento)	Servicios básicos cercanos
1		1000.1	Lote Vacío	1540.76	€125.000	México	Escuela Barrio México, Terminal Deldu	Retiro frontal del MOPT. Lateral Der. de 2m	108 m	Ebais: 245 m Hospital: 849 m	Parque B.M: 000 m Anfiteatro M.N: 000m	
2		1070.4	Lote Vacío	2048.9	€250.000	Paso de la Vaca	Policia Municipal, Mercado Central	Sin Retiro	543 m	Ebais: 580 m Hospital: 790 m		Mercados
3		1274.4	Lote Vacío		€250.000	Paso de la Vaca	Policia Municipal, Mercado Central	Retiro frontal del MOPT	556 m	Ebais: 593 m Hospital: 945 m		
4		811.55	Lote Vacío		€250.000	Paso de la Vaca	Terminal 7-10	Retiro frontal del MOPT	382 m	Ebais: 420 m Hospital: 1077 m		
5		2343.9	Parqueo		€400.000	Paso de la Vaca	400	Retiro frontal del MOPT	741 m	Ebais: 780 m Hospital: 1130 m		

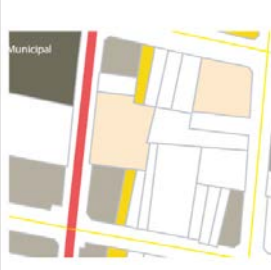
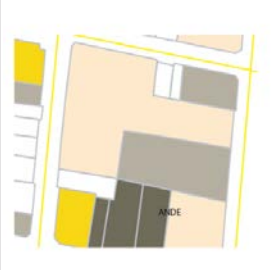
#	Lote	Área	Uso	Posible Área x expandir	Precio por m2	Barrio	Contexto	Retiro	Cercanía a centros educativos	Servicios de Salud	Espacio Público (Espacios de esparcimiento)	Servicios básicos cercanos
6		936.22	Parqueo		€250.000	Paso de la Vaca	250	Sin Retiro	655 m	Ebais: 695 m Hospital: 1045 m		
7		2574.9	Parqueo		€400.000	Paso de la Vaca	400	Retiro frontal del MOPT	821 m	Ebais: 858 m Hospital: 1209 m		

Imagen 6.16: Tabla 12 Selección del lote para emplazar el proyecto. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)



Imagen 6.17: Lote seleccionado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)



Imagen 6.18: Mapa de la composición de la zona seleccionada para el proyecto. Fuente: Cambroner, V. (2023)

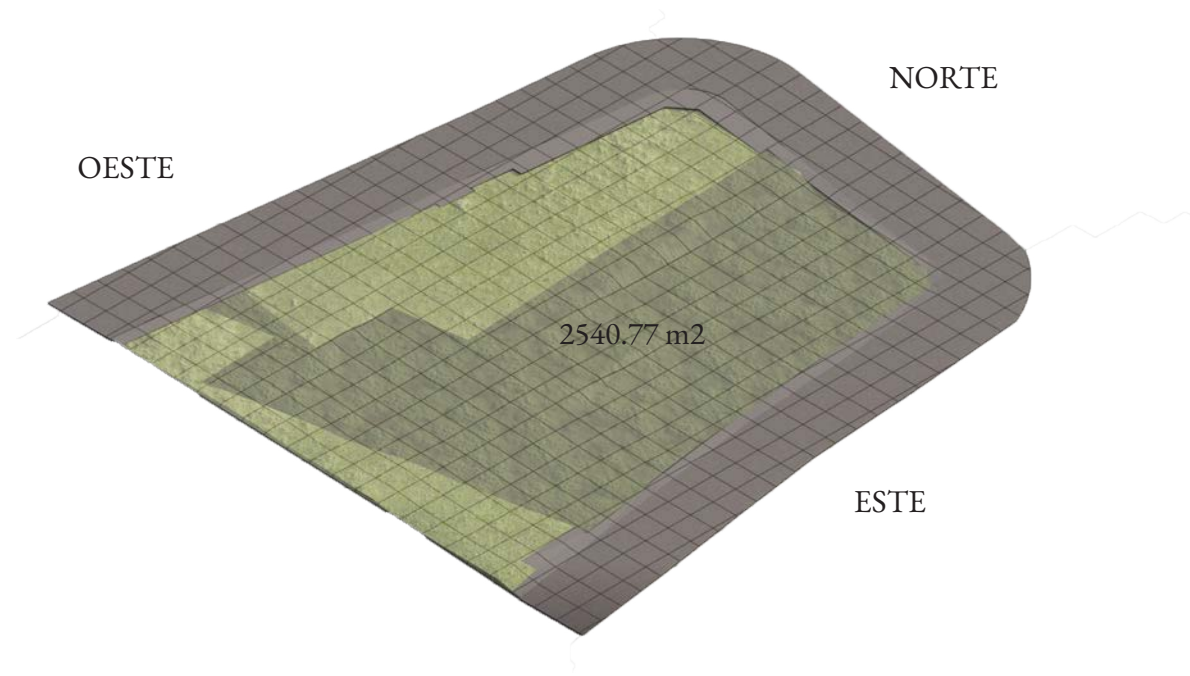


Imagen 6.19: Diagrama del lote seleccionado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

El terreno seleccionado para el emplazamiento del proyecto cuenta con un área de 2540.77 m². Está compuesto por cuatro terrenos que se anexaron para poder disponer del área necesaria para el desarrollo del proyecto.

El uso actual de las propiedades que se propone demoler y reubicar corresponde a un espacio de parqueo público en la fachada norte del proyecto y que tiene una apertura hacia la escuela República de Argentina (Ver imagen 6.20).



Imagen 6.20: Fotografía fachada este del lote seleccionado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)



Imagen 6.21: Fotografía fachada norte del proyecto y escuela República de Argentina. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

En la fachada este la más larga se caracteriza por la presencia de un terreno en desuso, un hotel que funciona como cuartería y una clínica dental (Ver imagen 6.19). Mientras que por la fachada oeste presenta la oportunidad de establecer una conexión peatonal entre el proyecto y la cuadra de uso residencial, propiciando que el proyecto tenga una relación con los vecinos en su contexto inmediato. (Ver imagen 6.21).



Imagen 6.22: Fotografía fachada oeste del lote seleccionado. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2023)

Diseño del Proyecto Arquitectónico

07

Diseño del proyecto arquitectónico

Este capítulo contempla el proceso de diseño, luego de analizar y estudiar el sitio. Como punto de partida después de identificar las fortalezas y debilidades de la zona a intervenir se elabora el programa arquitectónico tomando en cuenta las necesidades identificadas y cuales se pueden integrar al proyecto para apoyar al crecimiento social y de espacio público en el barrio. Luego las configuraciones permiten un acercamiento hasta la organización de las actividades dentro del proyecto.

Como última etapa se desarrolló el proyecto arquitectónico con toda la documentación necesaria para poder comunicar el objetivo del mismo, llegando así a la culminación del trabajo de investigación y la generación de las conclusiones.

7.1 Programa Arquitectónico

	Unidad	Cantidad de Unidades	Sub-unidad	Usuario	Espacio	Cantidad de espacios	Mobiliario especial				
Área Habitacional	Circulación general	2	N/A	N/A	N/A	1					
	Tipología Familiar	16	N/A	Familia biparental o monoparental con 1 ó 2 hijos	Habitación	2		Considerar si se va a incluir dispositivos de seguridad 7600			
					Baño	1					
					Cocina	1					
					Sala	1					
					Comedor	1					
	Tipología Familia ampliada	8	N/A	Familia biparental o monoparental con 3 o más hijos	Habitación	2					
					Habitación Flexible	1		Cosiderar espacio productivo			
					Baño	1		Considerar si se va a incluir dispositivos de seguridad 7600			
					Cocina	1					
					Sala	1					
	Cuartería	Unidad de cuartería	4	Núcleo compartido	Closet de Cocina	1					
					Zona ocio / Entretenimiento	1					
					Circulación general	1					
					Lavandería	1					
Terraza					1						
Parejas o Personas Solas				8		Zonas de tendido / Balcón					
Espacio Privado				Habitación Flexible individual + baño	5		Cosiderar espacio productivo				
				Habitación Flexible + Habitación extra + baño	3		Cosiderar espacio productivo				
				Área de integración Comunitaria	Centro de Apoyo Comunitario	1	Espacio Público	Vestíbulo + 1 Recepción	2		
								Plazoleta Cubierta / Espacio comunal	1		
	Circulación general	1									
Servicio Sanitario Mujeres	1										
Servicio Sanitario Hombres	1										
Población en general	6		Estacionamiento reglamentario								
Espacio Semi-Público	Mediateca	1					Escritorios / Sillas Estanterías				
	Talleres	2					Escritorios / Sillas Estanterías				
		Bodega de Sillas y Mesas	1								
	Espacio Privado	Oficinas Administrativas	2								
		Zona de Empleados	1								
Comercios por alquilar con baño		2									
Tienda de abarrotes con baño	1										
Esparcimiento	Área para niños	1	Espacio Público	Niños	1		Juego Infantil				
	Área de Calistenia			1		Máquinas Fijas					
	Área Verde			1		Mobiliario de descanso					
Área de servicios Complementarios	Circulación	2	Circulación vertical	1	1		Escalera principal				
				2	2		Escalera de emergencia				
				1	1		Elevadores				
	Residuos	Disposición de residuos	1	0,50 m de diámetro				Ducto basura orgánica			
			1	0,30 m x 0,30 m				Ducto de basura reciclable			
	Eléctrico/mecánica				1			Cuarto Eléctrico / Mecánico			

Otros requerimientos	Cantidad de usuarios	Metros cuadrados x persona	Área x espacio	Área preliminar de la unidad	% Circulación	Área de la unidad	Área Total				
			103	103	N/A	103	206	206			
			16,5								
	2-4		3,0								
		5,0									
		6,5									
		7,5			38,5	8,5%	46	736	736		
		16,5									
	5 (o más)		7,5								
		5,0									
		5,0									
		6,5									
		7,5			48	8,5%	65	520	520		
	11-22	0,625	7,5	5,4		5,4	5,4				
		1	12	15,2	15,00%	17,48	17,48				
		N/A		52	N/A	52	52				
		1,25	7,5	10,8	10,00%	11,88	11,88				
		3	16	20,8	10,00%	22,88	22,88				
	-	-	-	-	-	4	32	363,14			
Cocineta: plantilla, fregadero. (Tomas para	1-2	7	14	14	10,00%	23,9	119,5				
Cocineta: plantilla, fregadero. (Tomas para	2-4	7	14	14	10,00%	34	102	2914,56			
	5	2	10	20,5	15,00%	23,575	47,15				
	45	4	180	180	10,00%	198	198				
	N/A	N/A	54,8	54,8	N/A	54,8	54,8				
	7	2,5	19	20,5	10,00%	22,55	22,55				
	8	2,5	20	20,5	10,00%	22,55	22,55				
	N/A	N/A	18	18	N/A	18	108				
Computadoras	20	4	80	80	10,00%	88	88				
Proyector											
Equipo multimedia	20	4	72	72	10,00%	79,2	158,4				
Proyector	2	6,5	13	13	10,00%	14,3	14,3				
Equipo de audio	1	13,5	13,5	13,5	10,00%	14,85	29,7				
Equipo multimedia	10	3	30	30	10,00%	33	33				
	N/A	N/A	60,5	60,5	N/A	60,5	121				
	N/A	N/A	54,6	54,6	N/A	54,6	54,6	1598,05	1598,05		
área para padres	20	5,4	108			72	72				
Bebedores	6	3	18			18	33	105			
	N/A	N/A				541	541	646			
	N/A	N/A	22,85	22,85	N/A	-	22,85				
	N/A	N/A	18,9	18,9	N/A	18,9	37,8				
	N/A	N/A		3	N/A	5	5	65,65			
	N/A	N/A	1	1	N/A		1				
	N/A	N/A	1	1	N/A		1	2			
	N/A	N/A	9	9	10,00%	9,5	9,5	77,15	5235,76		

Imagen 7.1: Programa Arquitectónico. Fuente: Rodríguez, N., Cambroner, V. (2022)

7.1.2 Desarrollo Conceptual

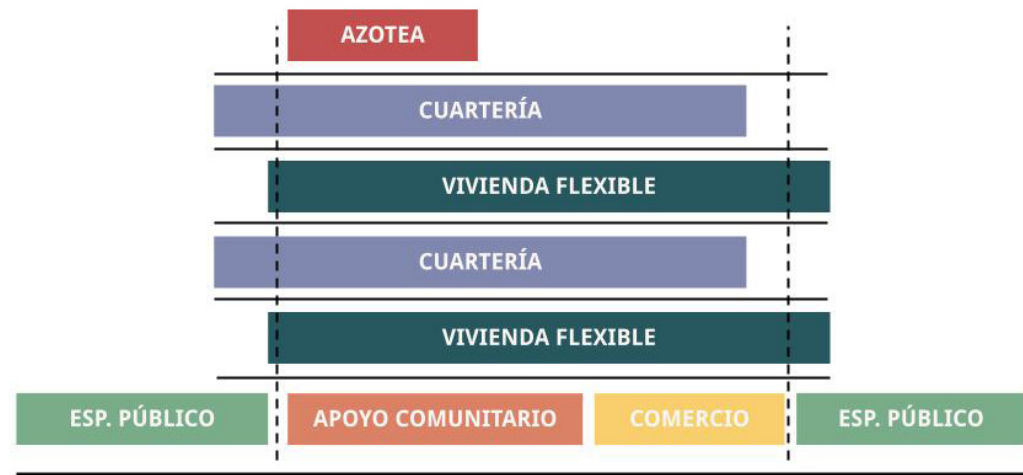


Imagen 7.2 Diagrama de zonificación. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

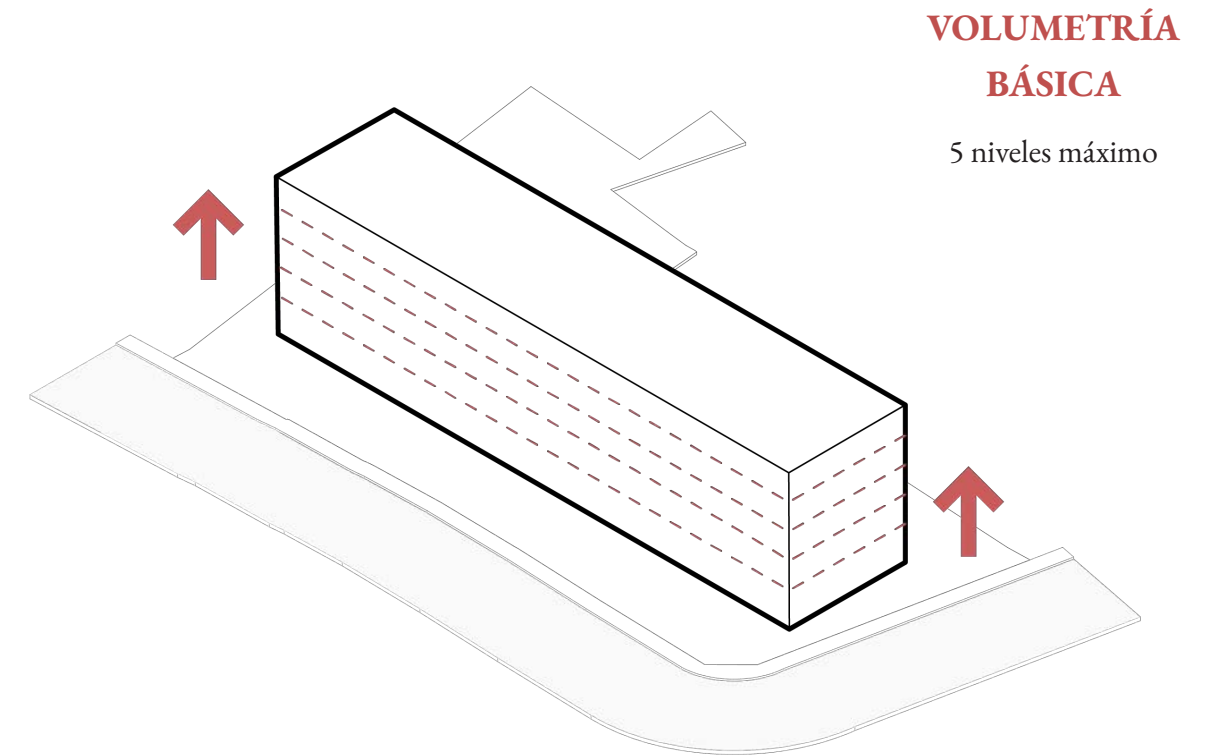


Imagen 7.4 Diagrama de volumetría básica. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

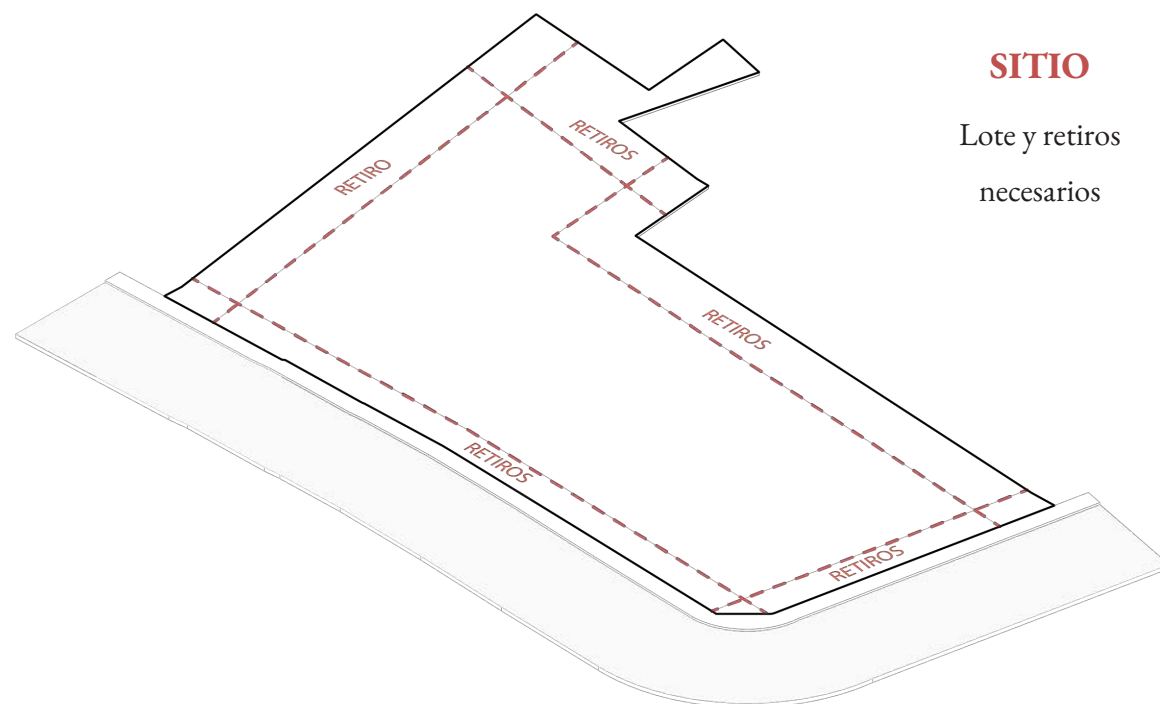


Imagen 7.3 Diagrama del lote y retiros. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

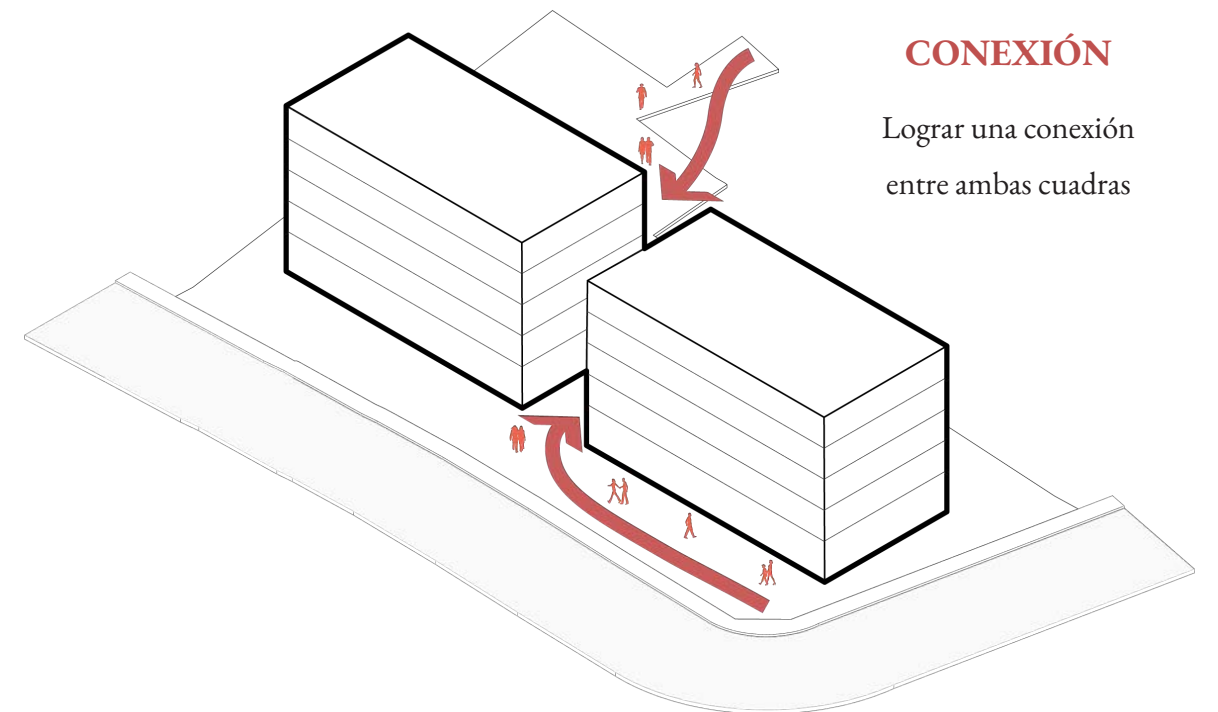


Imagen 7.5 Diagrama de conexión Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

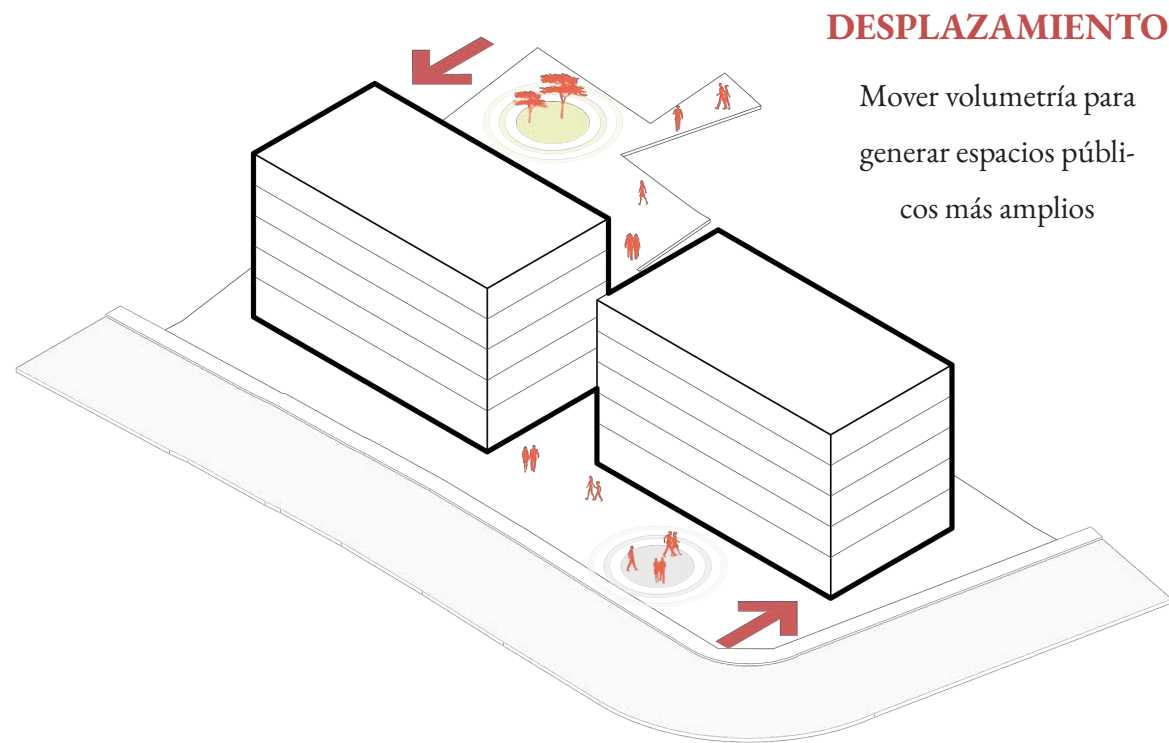


Imagen 7.6 Diagrama de desplazamiento. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

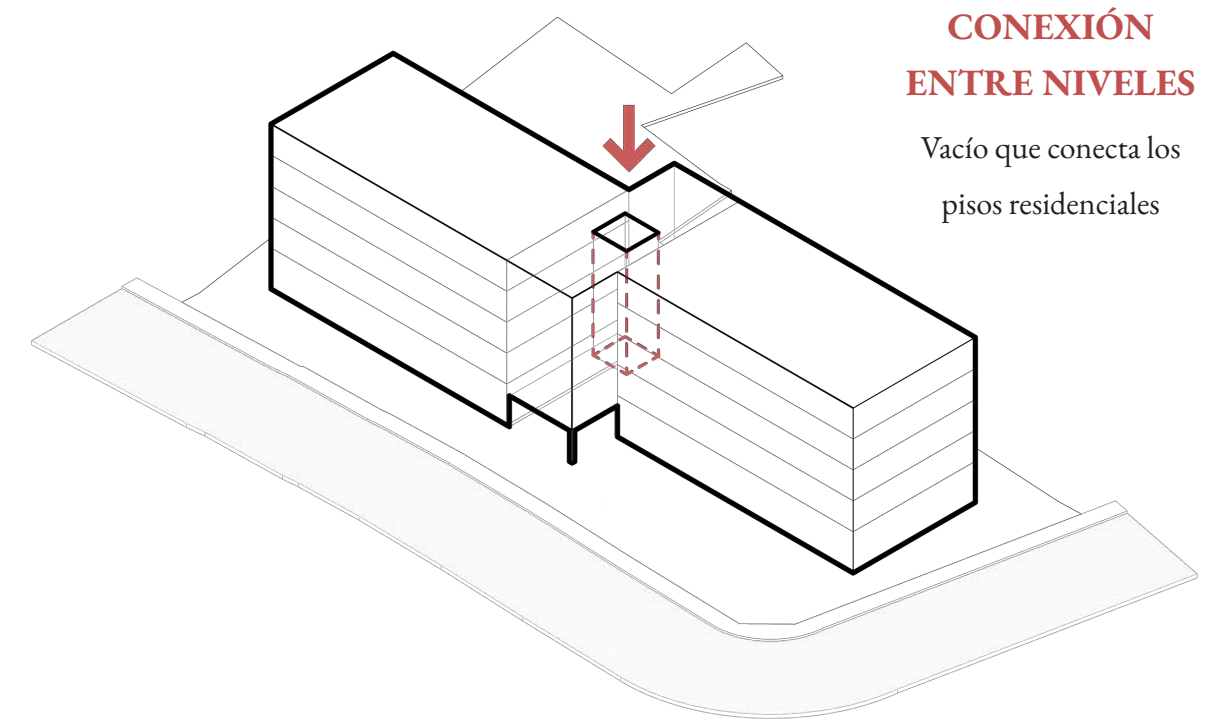


Imagen 7.8 Diagrama de conexión entre niveles. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

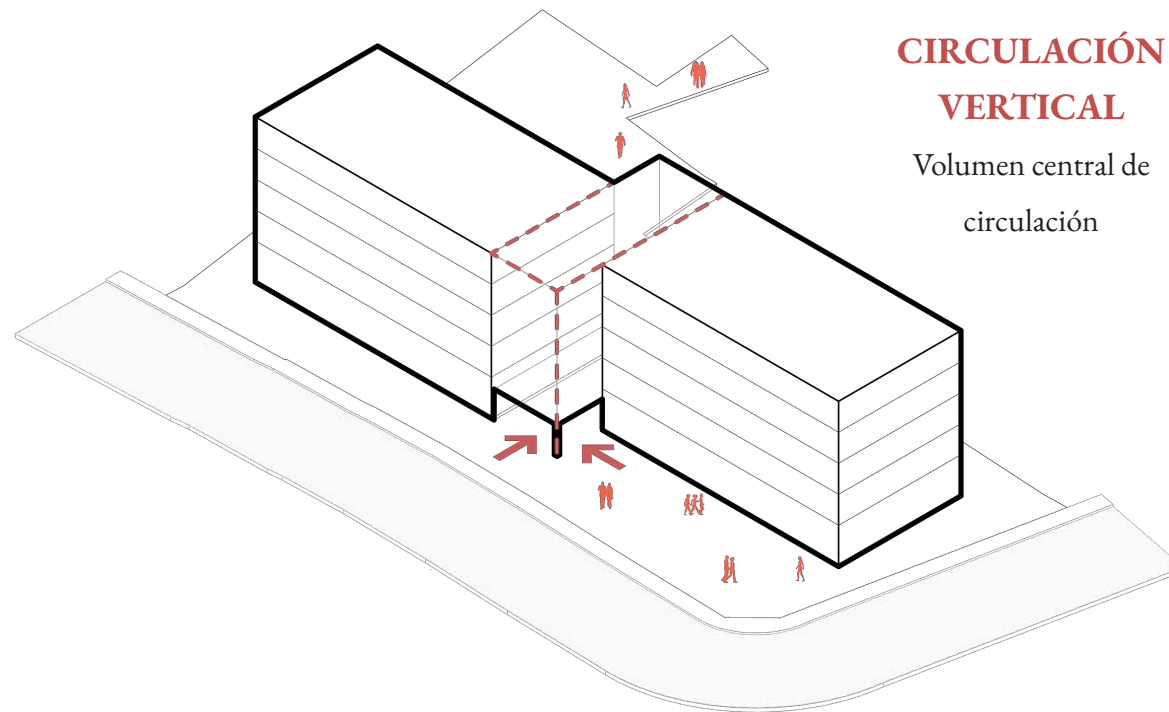


Imagen 7.7 Diagrama de circulación vertical. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

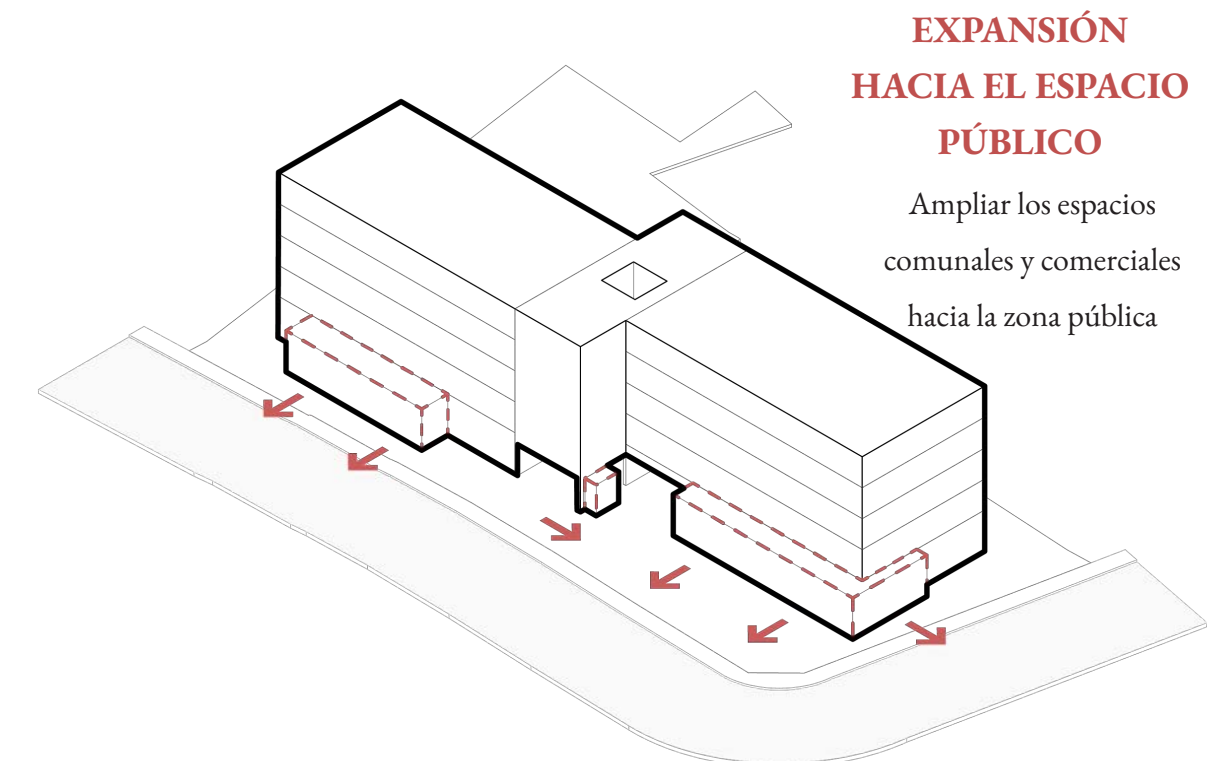


Imagen 7.9 Diagrama de expansión hacia el espacio público. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

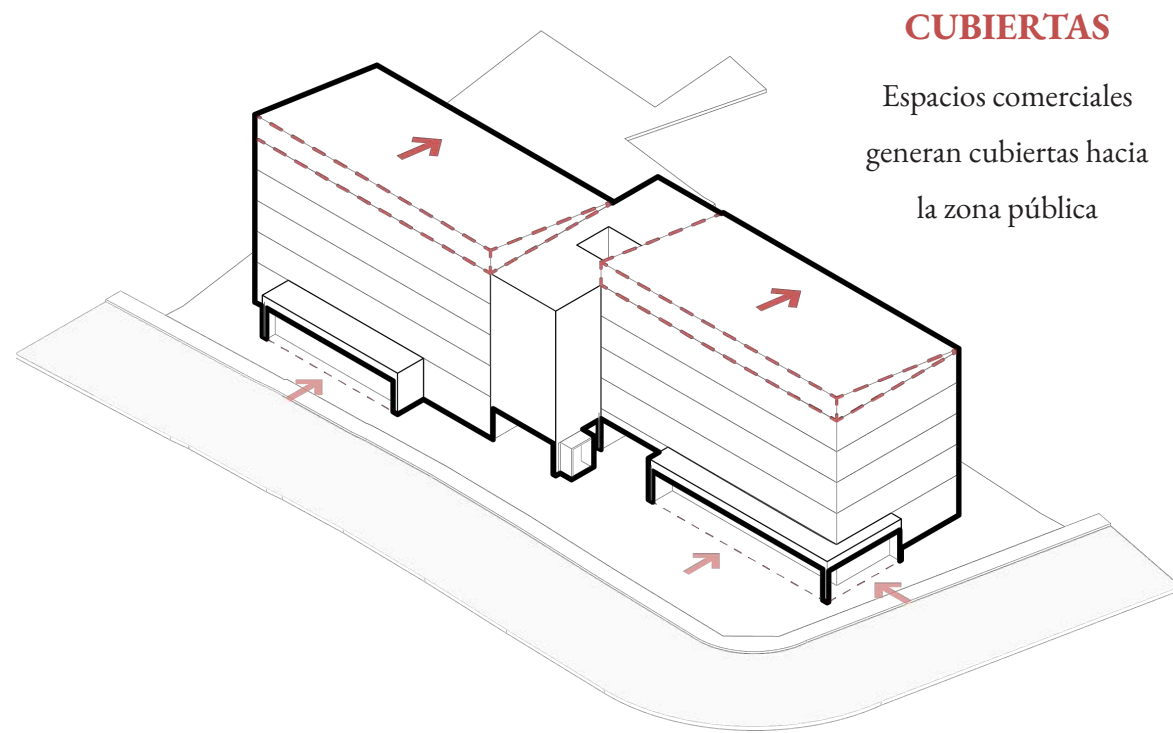


Imagen 7.10 Diagrama de cubiertas. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

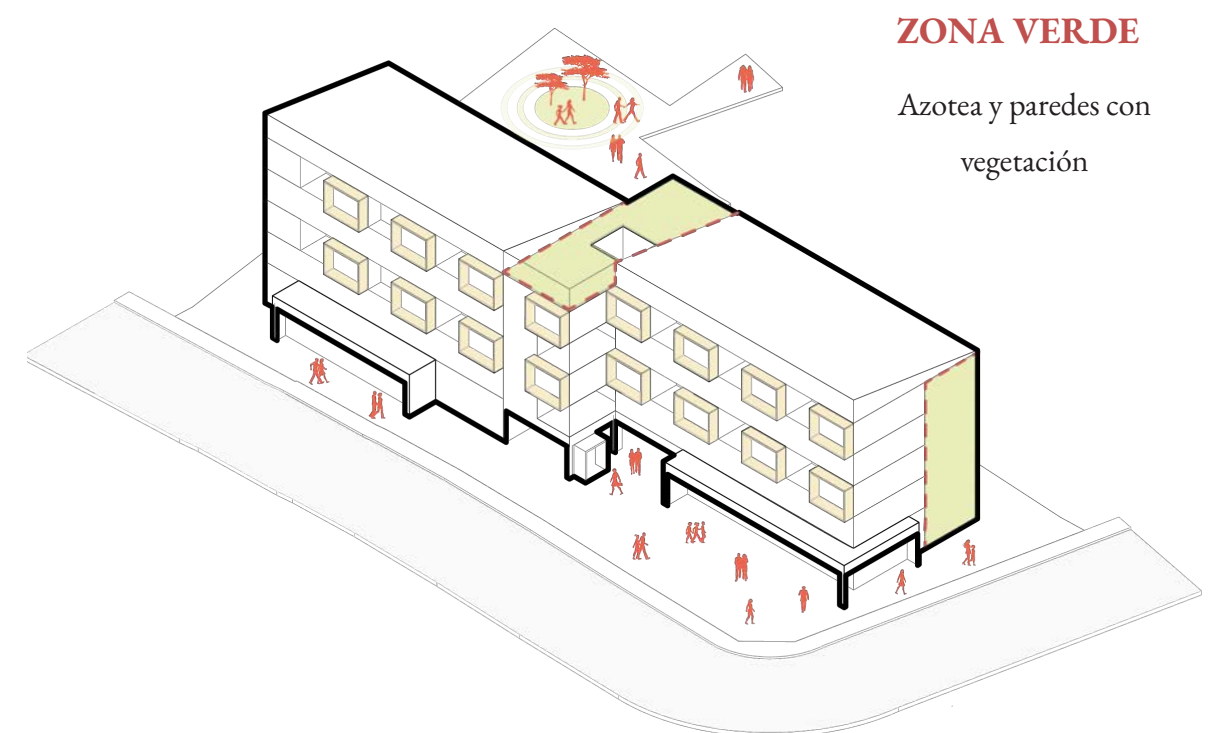


Imagen 7.12 Diagrama de zona verde. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

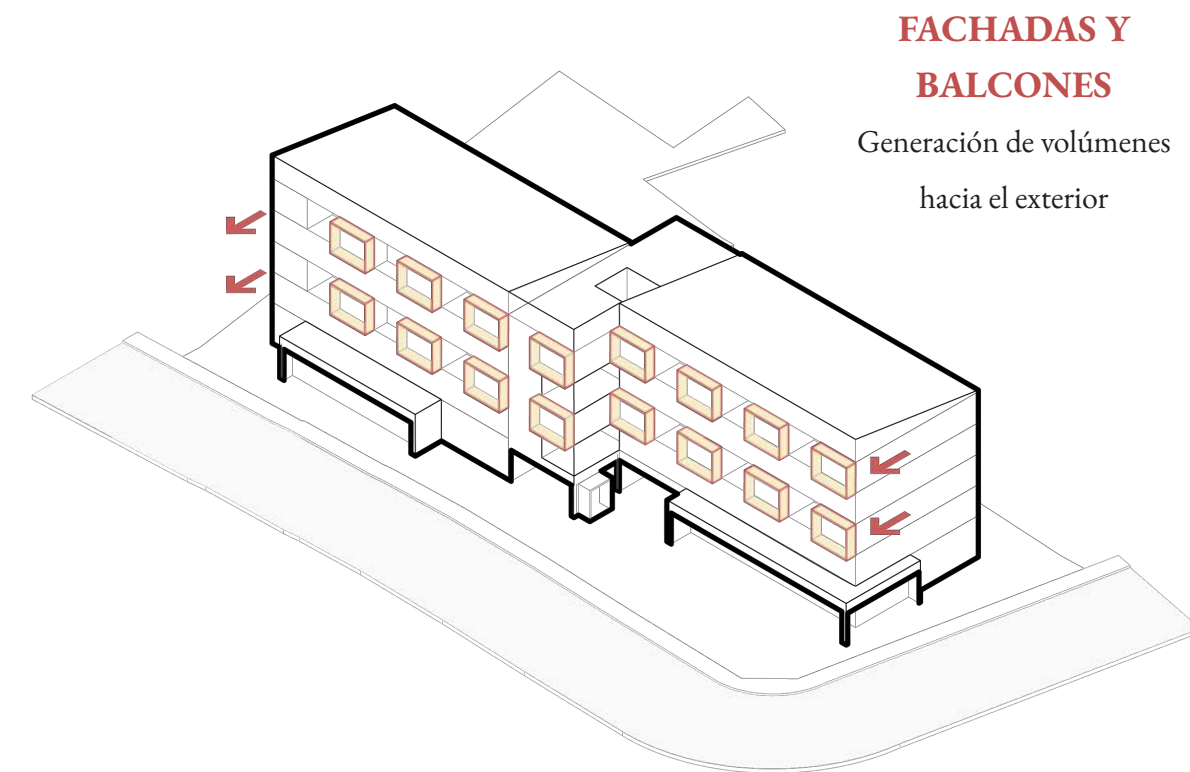


Imagen 7.11 Diagrama de fachadas y balcones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

7.1.3 Planimetrías del proyecto

Primer nivel - Centro de apoyo comunitario

El Centro de apoyo comunitario tiene como objetivo primordial establecer una relación directa entre el proyecto y su contexto inmediato.

Espacios que contempla este nivel

- Espacios de taller
- Mediateca
- Espacio Multiusos (Salón comunal)
- Espacios comerciales
- Área administrativa

Espacio Público

- Área de calistenia
- Área para niños
- Zona Verde

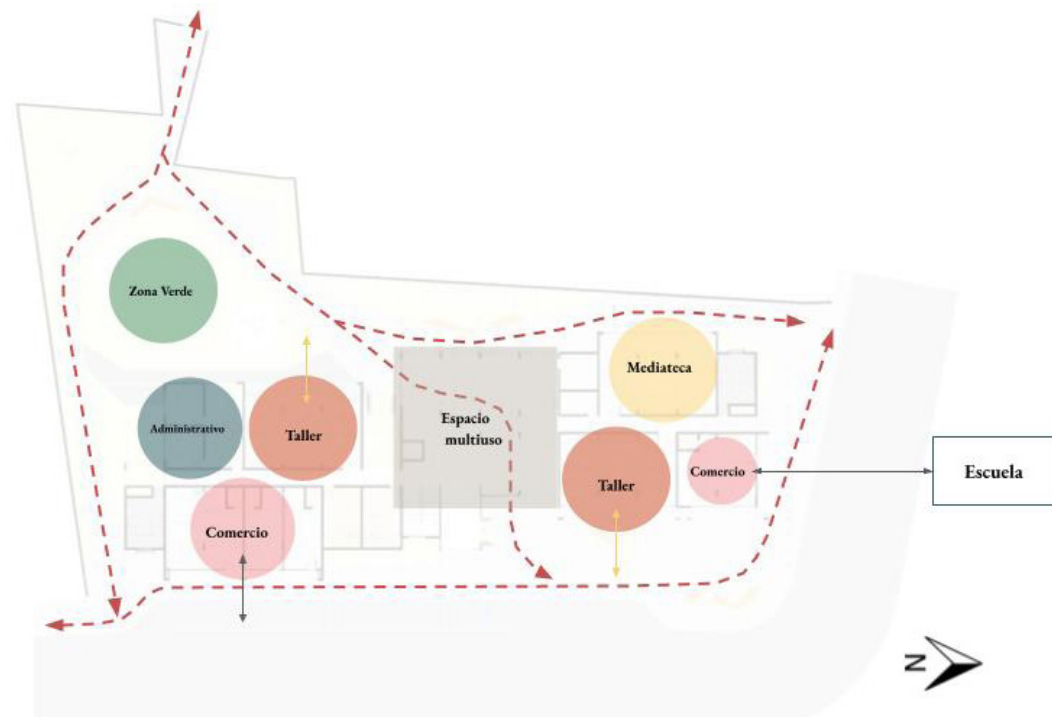


Imagen 7.13 Diagrama zonificación de actividades. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.14 Planta de conjunto. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.15 Isométrico primer nivel. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

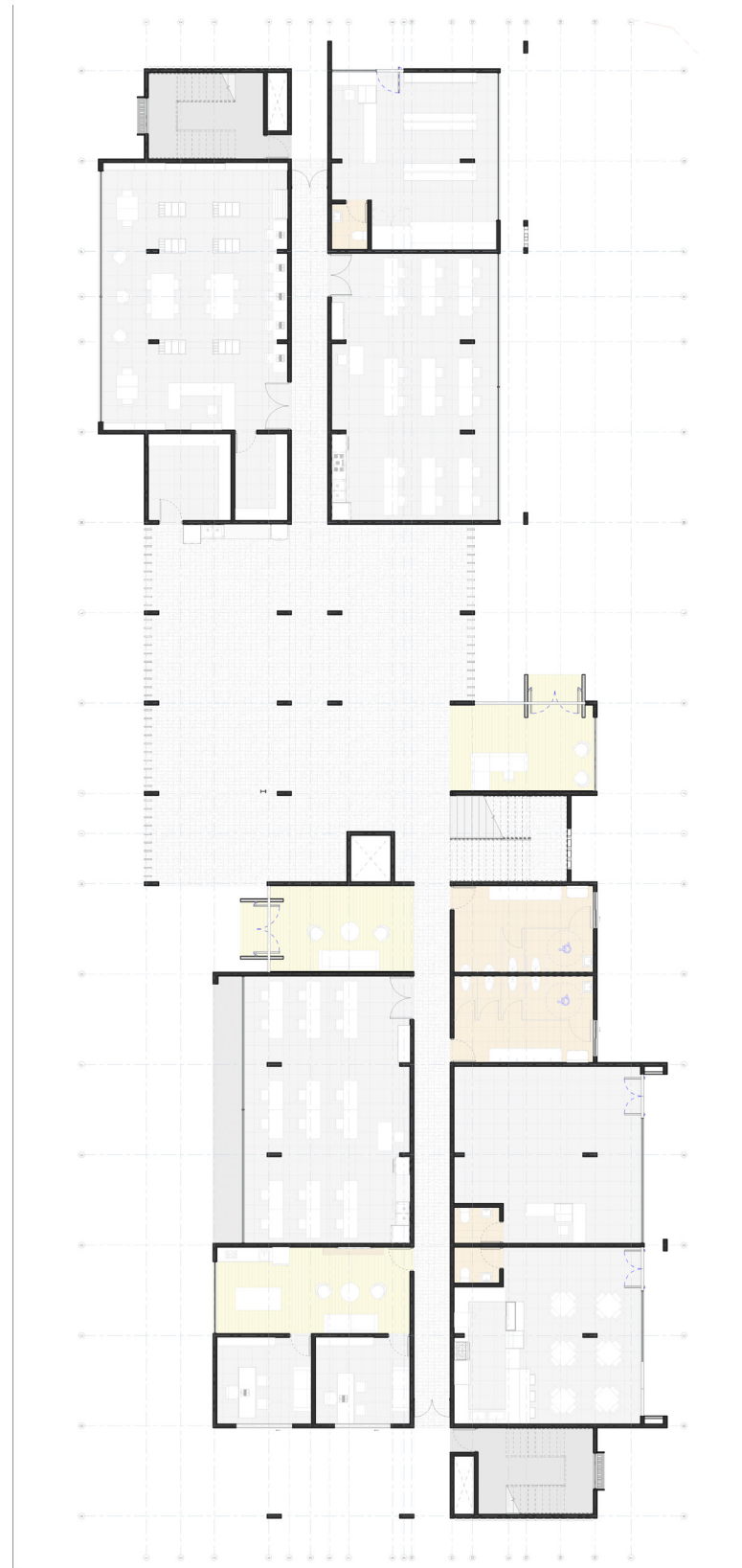


Imagen 7.16 Planta de distribución arquitectónica ampliada primer nivel. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.17 Vista interna espacio de taller. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.18 Vista interna espacio de mediateca. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Segundo y Cuarto nivel - Vivienda Flexible

El segundo y cuarto nivel del proyecto están destinados a albergar viviendas unifamiliares de dos dormitorios y viviendas para familias ampliadas que constan de tres dormitorios.

Las viviendas fueron diseñadas siguiendo los lineamientos de flexibilidad, permitiendo destinar un área de la vivienda las actividades que por su funcionamiento no permitían la posibilidad de mutar y se confinaron en un núcleo rígido. Mientras que los otros espacios de la vivienda tienen la posibilidad de adaptarse a medida que el usuario lo necesita.

Además el piso cuenta con un espacio de terraza compartida para propiciar los espacios de encuentro entre los vecinos.



Imagen 7.19 Isométrico tipología de vivienda flexible, nivel 2 y 4. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

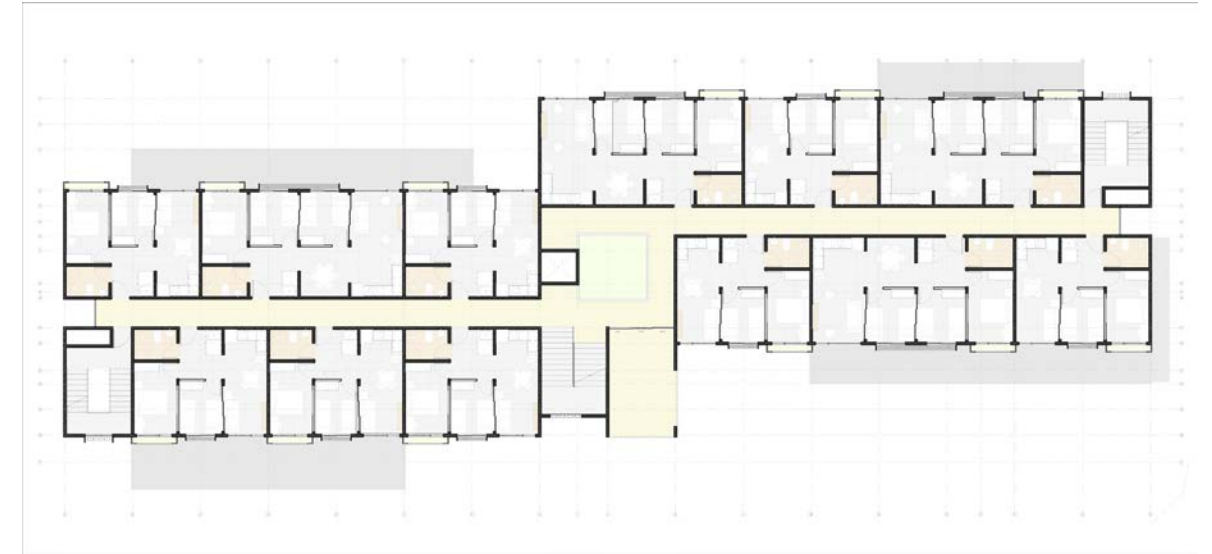


Imagen 7.20 Planta de distribución arquitectónica tipología de vivienda flexible, nivel 2 y 4.

Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.21 Vista interna de la terraza compartida. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

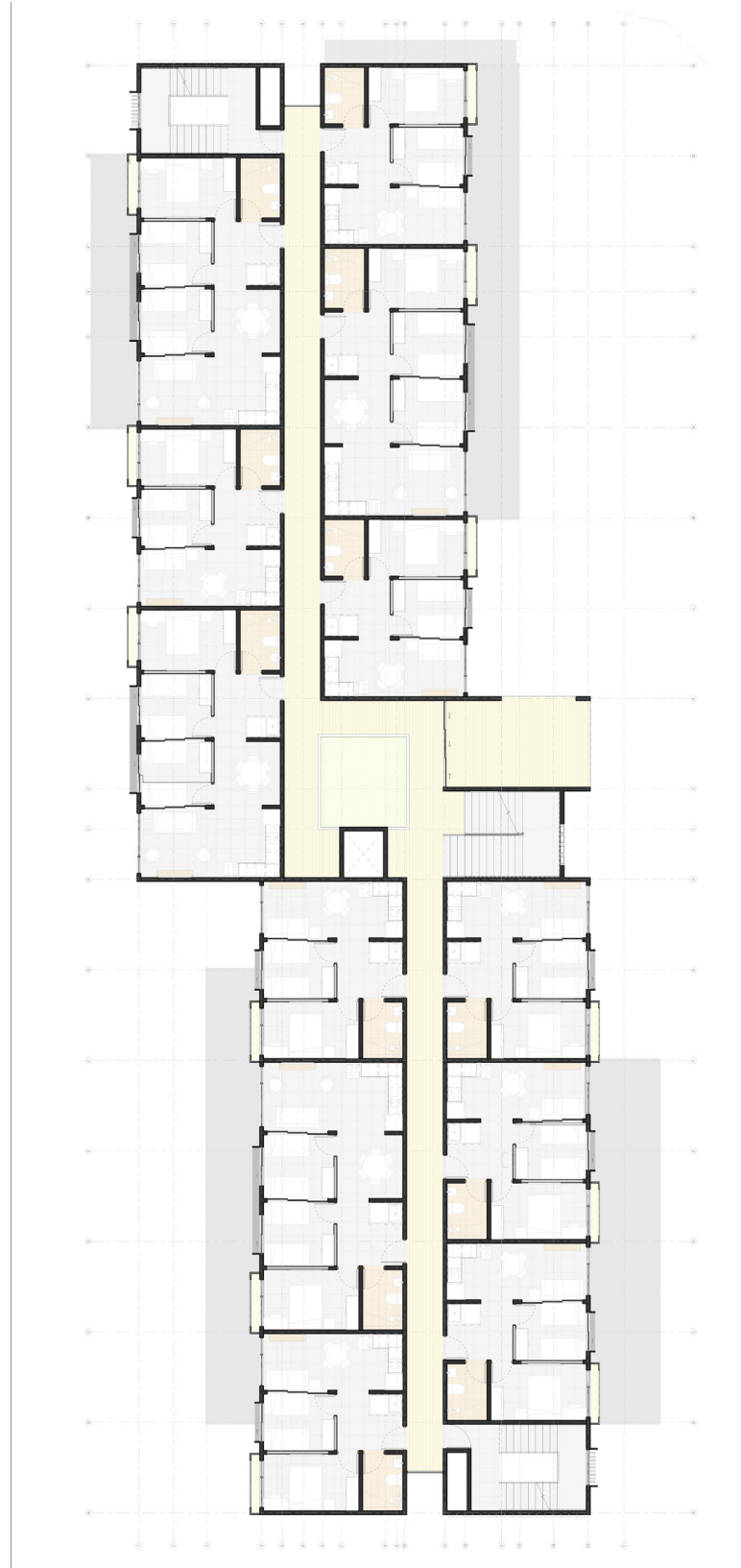


Imagen 7.22 Planta de distribución arquitectónica tipología de vivienda unifamiliar tradicional, nivel 2 y 4. . Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

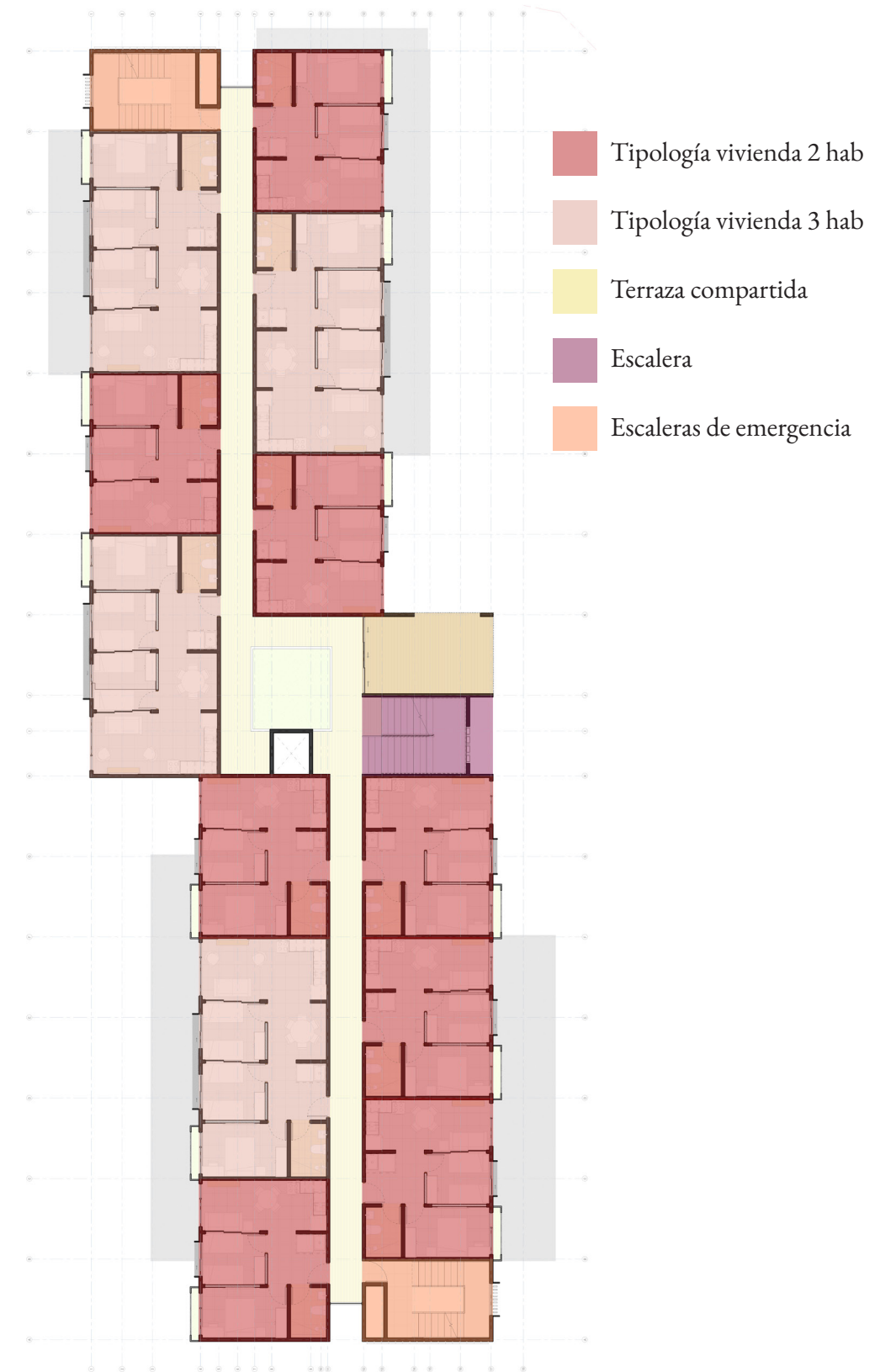


Imagen 7.23 Planta de zonificaciones por espacio en viviendas unifamiliares nivel 2 y 4. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Vivienda Tipología 1 - Vivienda Flexible

Vivienda unifamiliar de hasta 4 personas. Modalidad en alquiler o compra por medio del bono de la vivienda.

Usuario: 3 a 4 personas

Área interna: 46m²

Espacios propuestos:

- 2 Dormitorios
- Cocina
- Baño
- Sala/Comedor
- Pilas



Materialidad:

- Muros en Mampostería confinada para la estructura principal y cerramientos fijos.
- Cerramientos internos en sistemas livianos

Imagen 7.24 Isometrico de vivienda flexible de 2 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

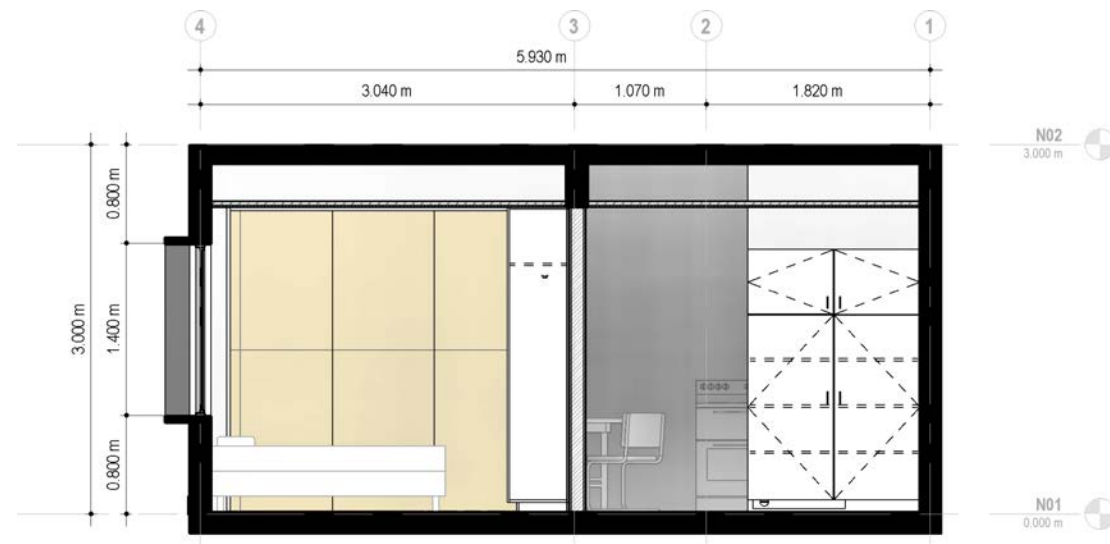


Imagen 7.25 Sección ampliada vivienda flexible. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

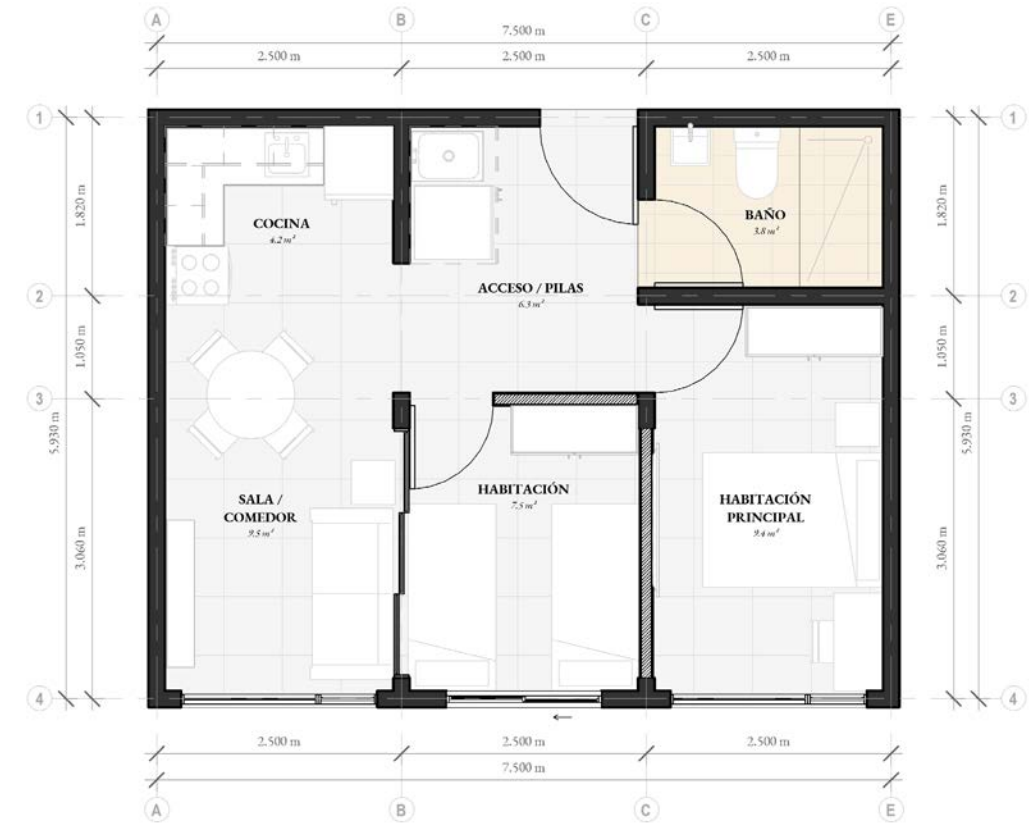


Imagen 7.26 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología de 2 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

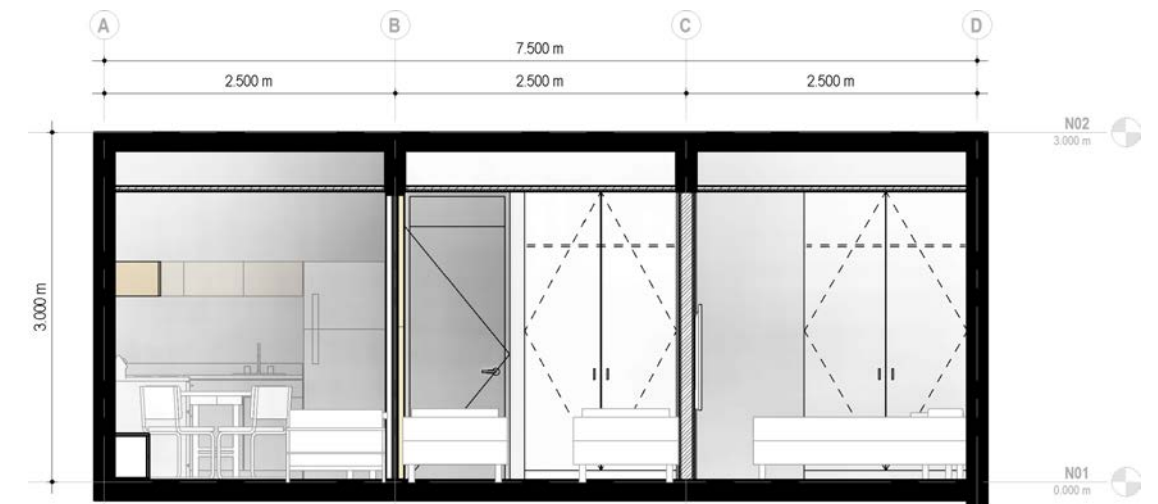


Imagen 7.27 Sección vivienda flexible de 2 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

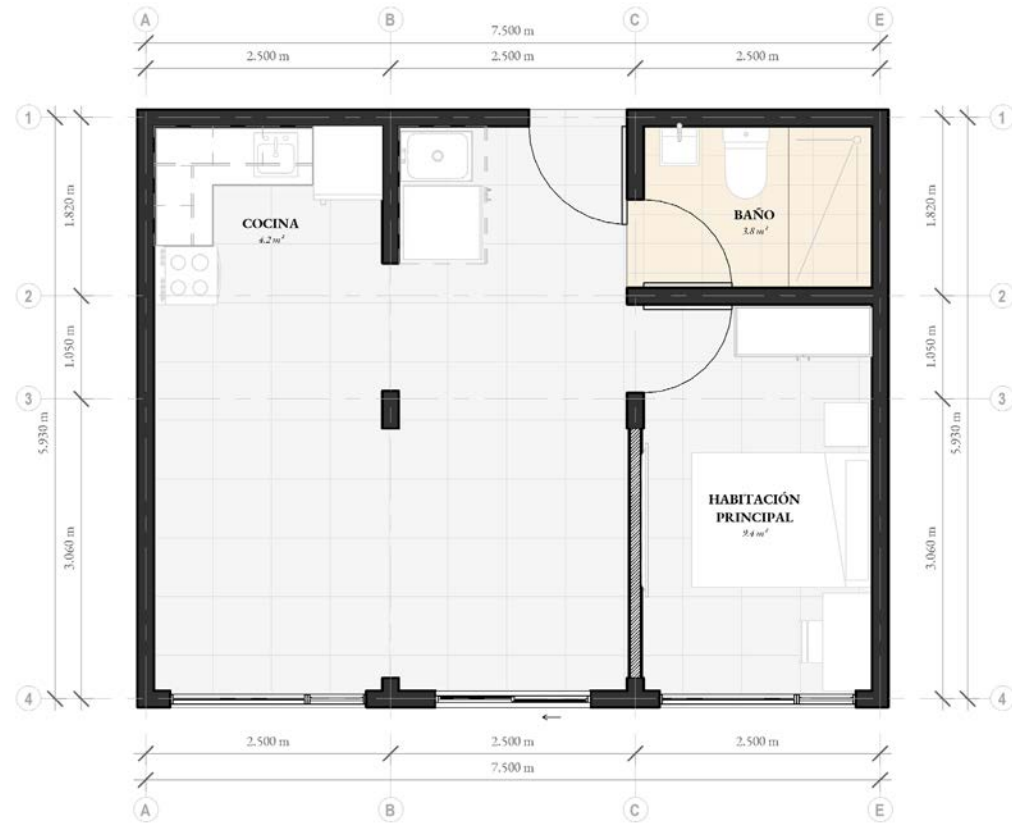


Imagen 7.28 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología adaptada a una habitación. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Vivienda Tipología 2 - Vivienda Flexible

Vivienda unifamiliar de hasta 6 personas. Modalidad en alquiler o compra por medio del bono de la vivienda.

Usuario: 5 a 6 personas

Área interna: 65m²

Espacios propuestos:

- 3 Dormitorios
- Cocina
- Baño
- Sala/Comedor
- Pilas

Materialidad:

- Muros en Mampostería confinada para la estructura principal y cerramientos fijos.
- Cerramientos internos en sistemas livianos

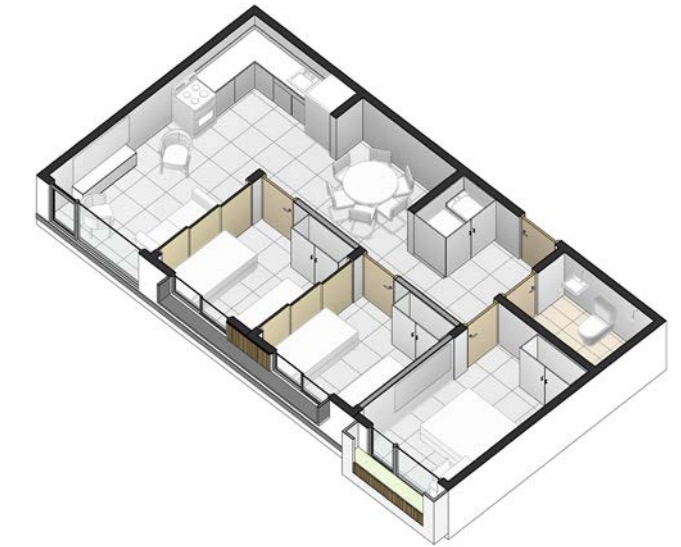


Imagen 7.29 Isométrico vivienda flexible tipología de 3 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

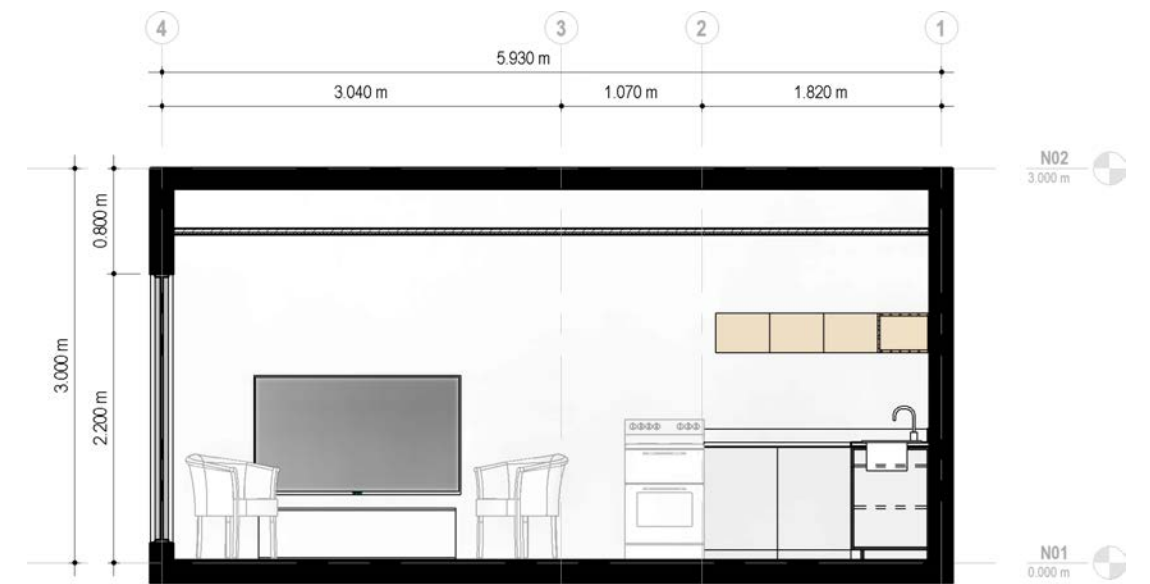


Imagen 7.30 Sección vivienda flexible tipología 3 habitaciones espacio social. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

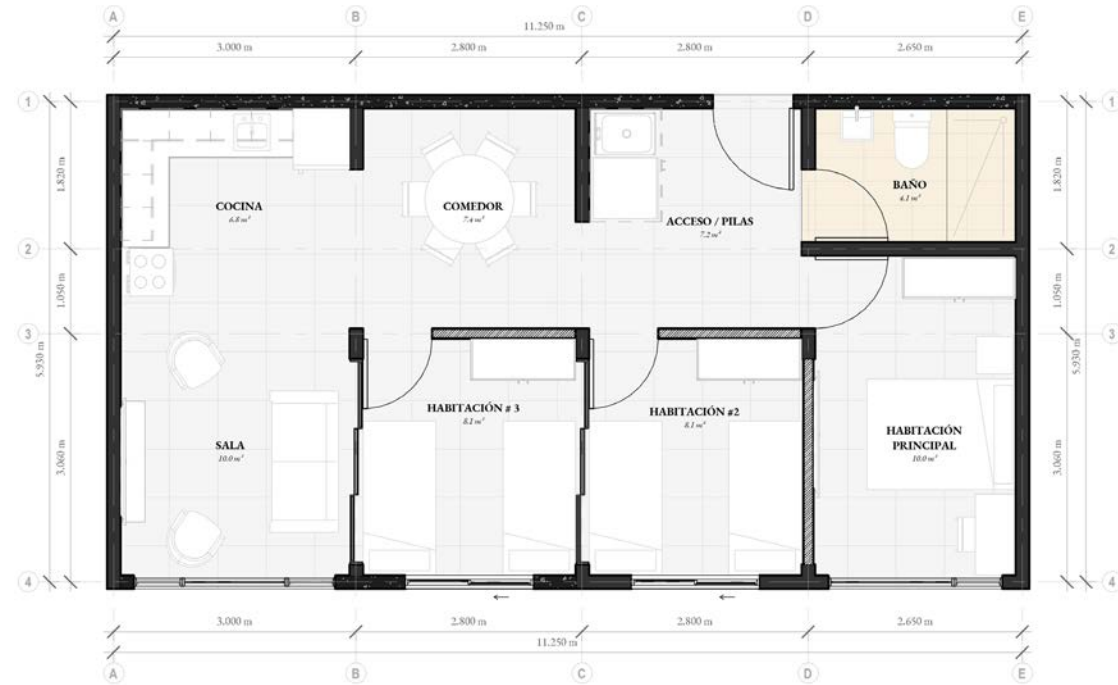


Imagen 7.31 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 3 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

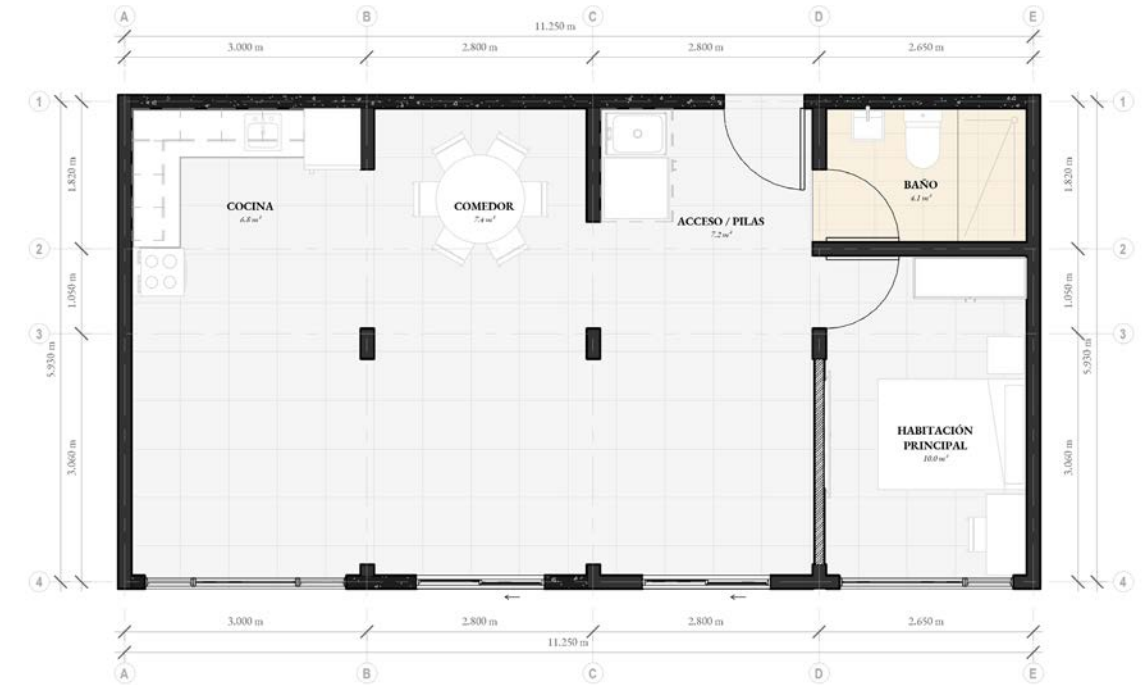


Imagen 7.33 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 1 habitación. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

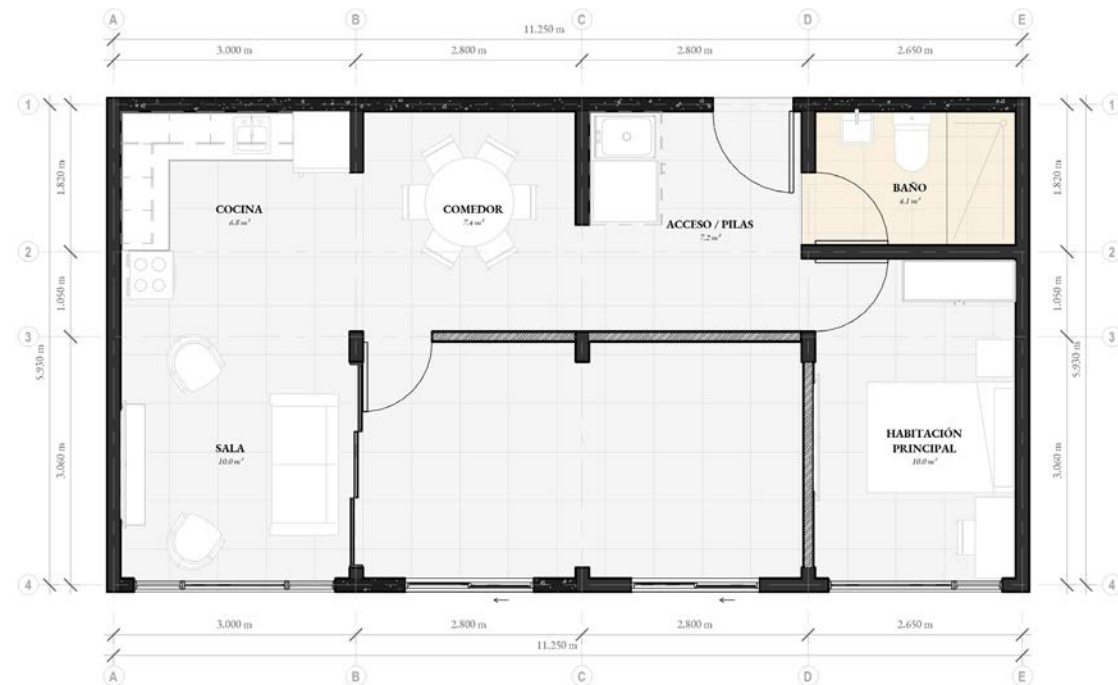


Imagen 7.32 Planta de distribución arquitectónica ampliada vivienda flexible tipología 2 de 2 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

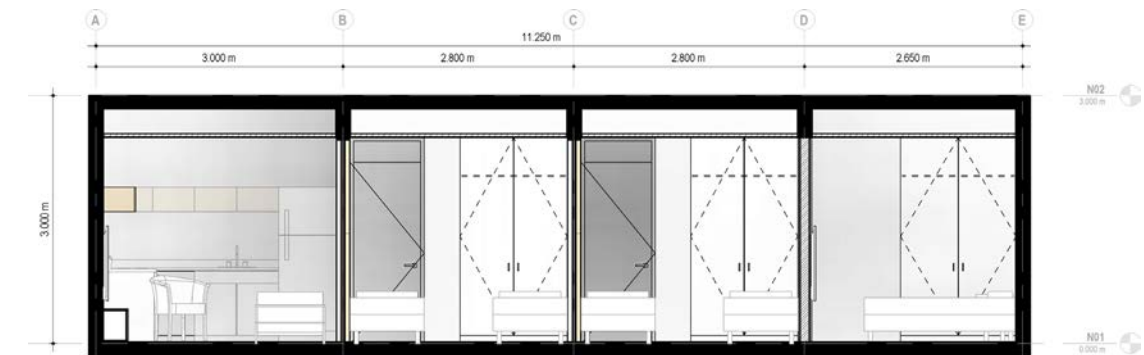


Imagen 7.34 Sección vivienda flexible tipología 3 habitaciones. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Tercer y Quinto nivel - Cuartos en Cuartería

El tercer y quinto nivel corresponden al área del proyecto destinada a reinterpretar los espacios en cuartería. La propuesta viene a dar una solución espacial a las necesidades que poseen los usuarios que dependen de este tipo de formas de habitar la ciudad.

Se determinó que para cada cuarto era necesario dotar al usuario de su propio núcleo de baño para propiciar un ambiente más seguro, ya que se considera que el área de servicio sanitario contempla actividades de carácter privado y al encontrarse mujeres solas y niños en el proyecto es importante brindar seguridad. Se adiciona un espacio de cocineta para solventar la necesidad que tienen los inquilinos de un espacio propio para cocinar, además de minimizar el riesgo de poseer instalaciones eléctricas inadecuadas en el proyecto.

Las unidades cuentan con un balcón que permite establecer una relación entre el contexto exterior y el interior de la habitación, además permite que se realicen actividades como el secado de ropa.

En cuanto a los espacios compartidos fue importante adicionar un espacio de lavandería para solventar esta necesidad, una terraza compartida para establecer relaciones de convivencia y fue importante incluir una cocina equipada para asegurar el acceso a la correcta preparación de los alimentos a los residentes que no realizarán largas estancias y no pueden equipar sus propias cocinas.



Imagen 7.35 Isométrico tipología cuartería, nivel 3 y 5. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

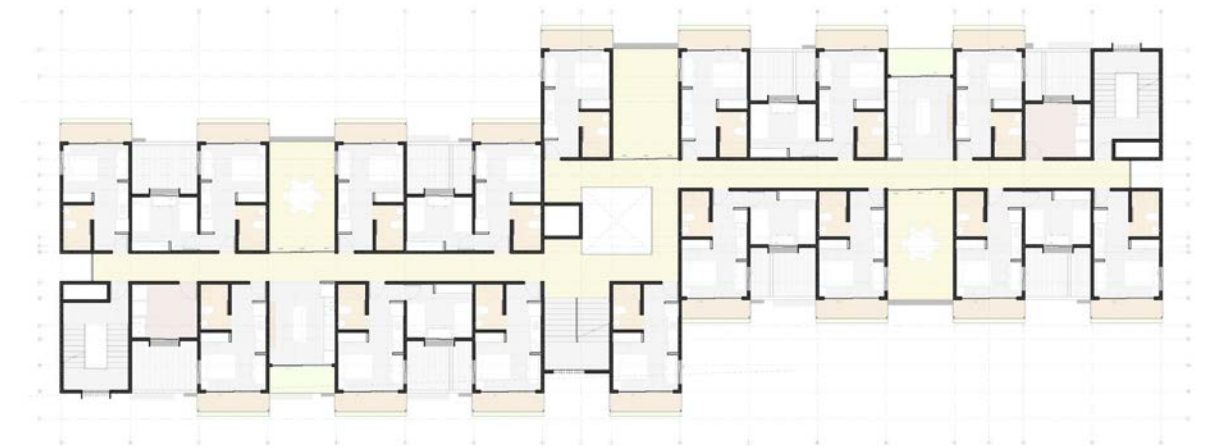


Imagen 7.36 Planta de distribución arquitectónica tipología de cuartería, nivel 3 y 5. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

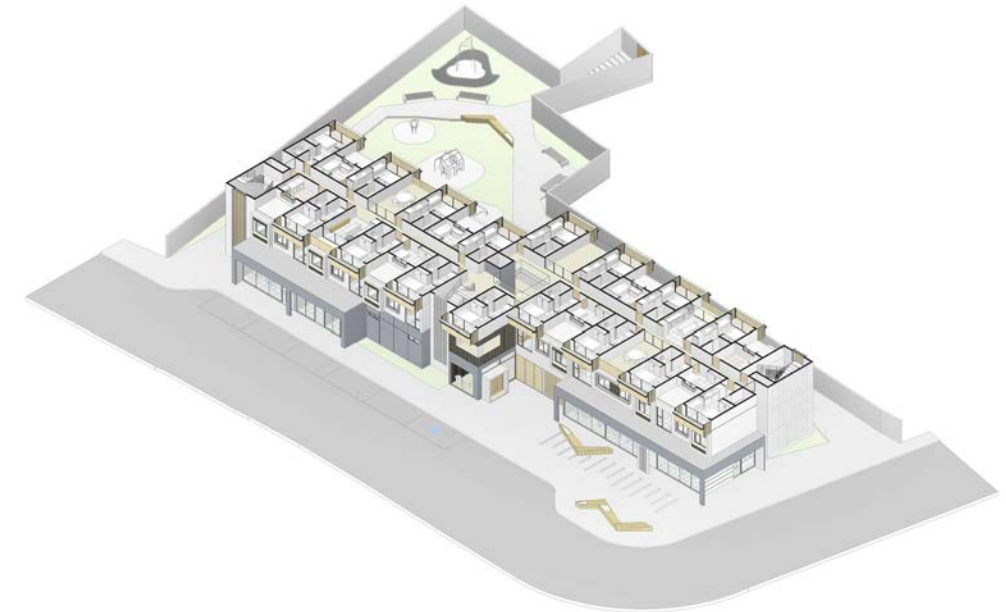


Imagen 7.37 Isométrico tipología de cuartería, nivel 3 y 5. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

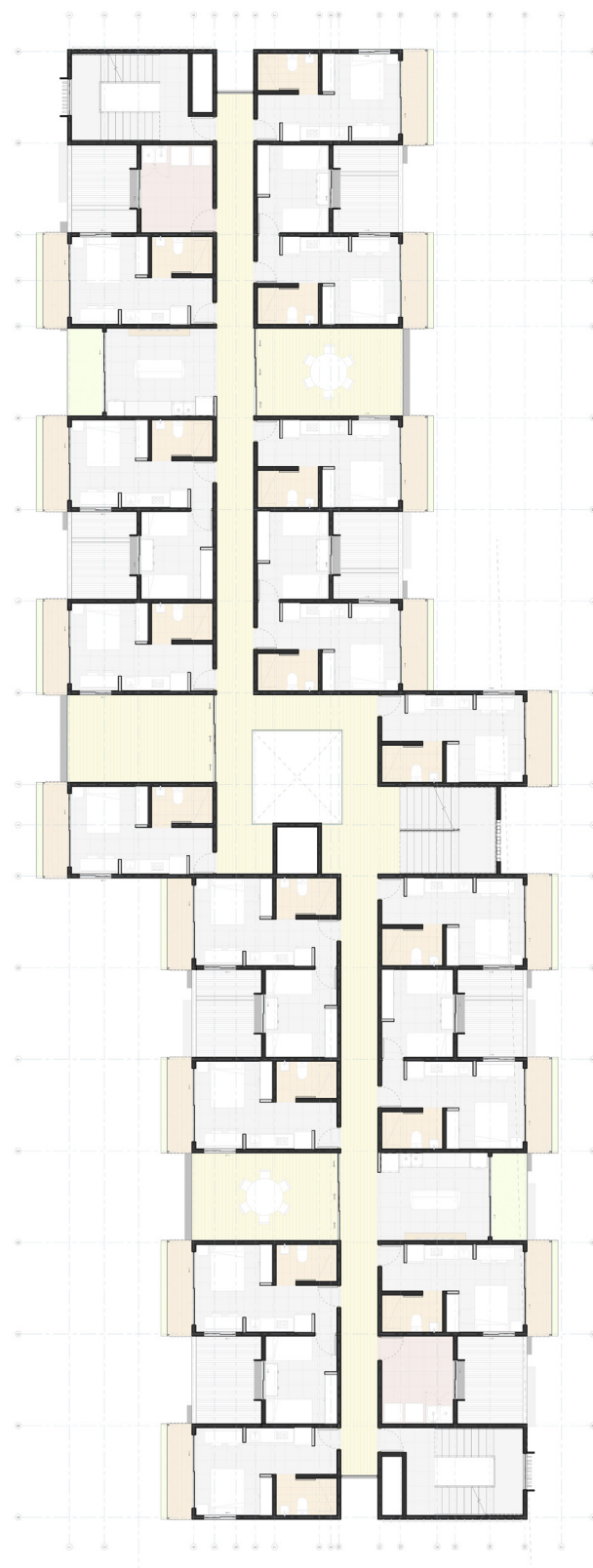


Imagen 7.38 Planta de distribución arquitectónica ampliada tipología de cuartería, nivel 3 y 5.
Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

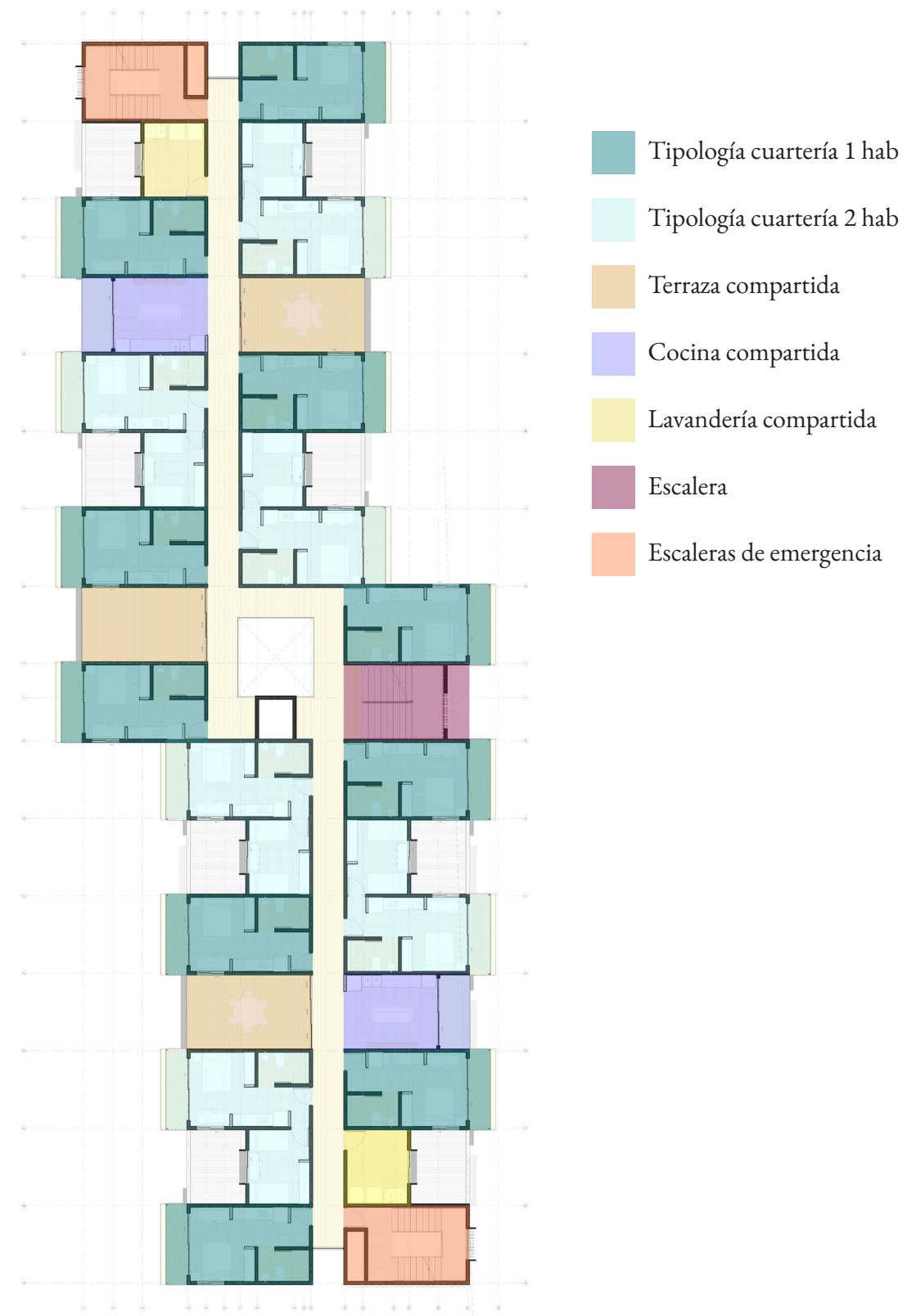


Imagen 7.39 Planta de zonificaciones por espacio en cuarterías, nivel 3 y 5 . Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Cuarto Individual - Cuartería

Cuarto para personas solas o parejas

Modalidad en alquiler

Usuario: 1 o 2 personas

Área interna: 23,9m²

Área del balcón: 4m²

Espacios propuestos:

- Dormitorio con escritorio
- Cocineta
- Baño
- Balcón

Materialidad:

- Muros en Mampostería confinada para la estructura principal y cerramientos fijos.
- Cerramientos internos en sistemas livianos

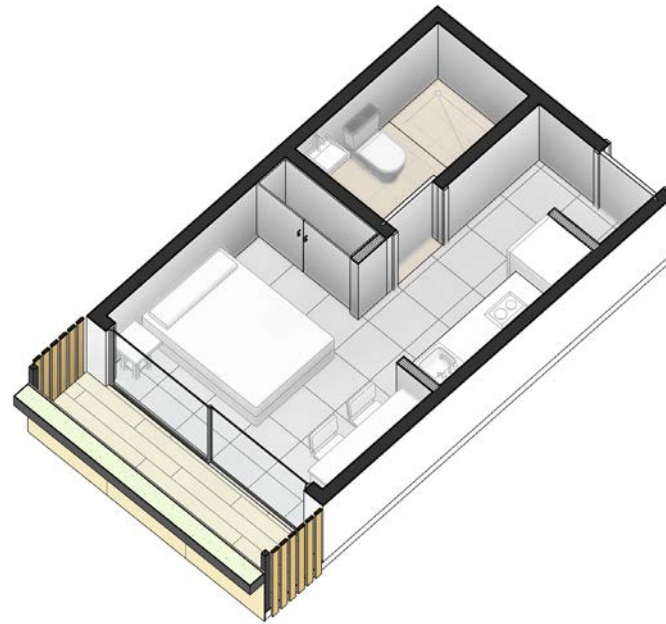


Imagen 7.40 Isométrico tipología de cuartería de un dormitorio. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

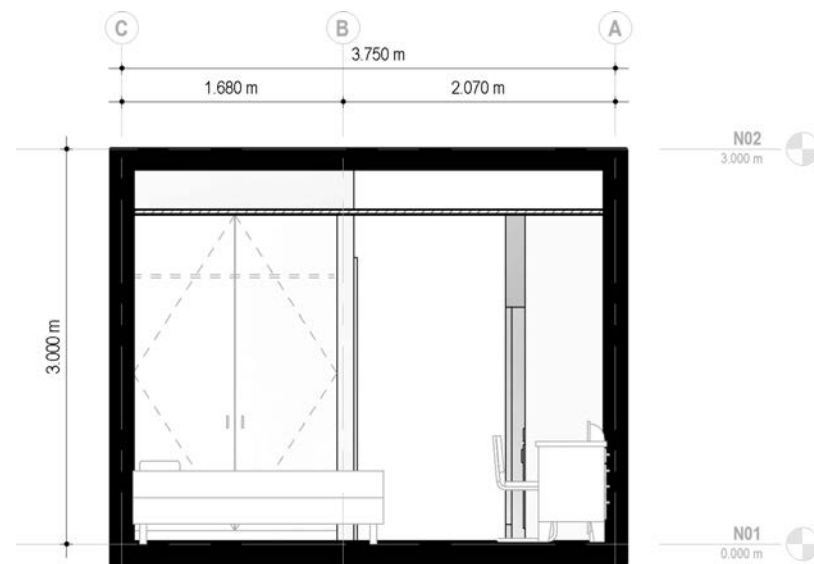


Imagen 7.41 Sección tipología de cuartería de un dormitorio. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.42 Planta de distribución arquitectónica ampliada tipología de cuartería de un dormitorio. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

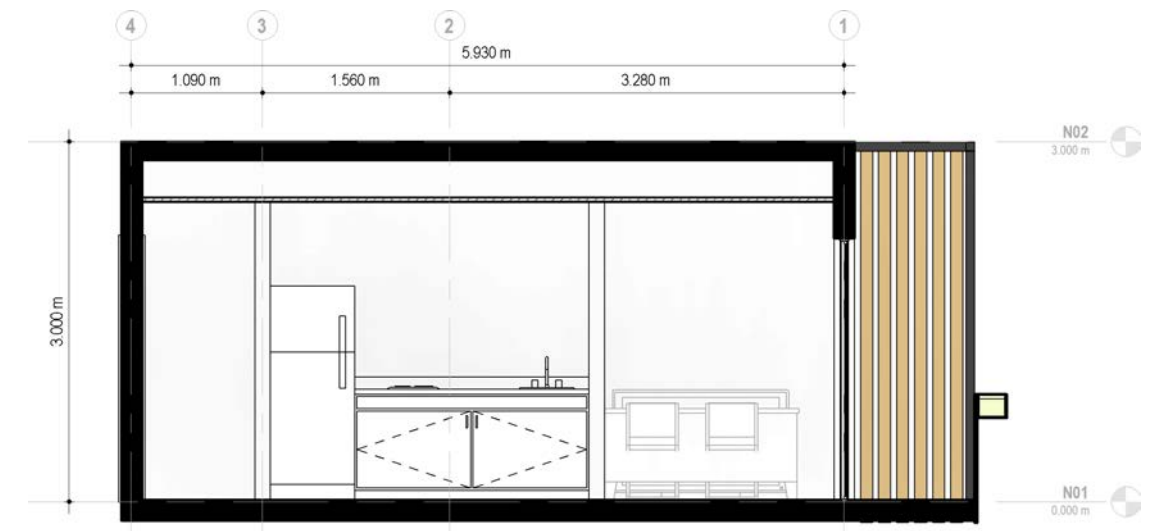


Imagen 7.43 Sección longitudinal tipología de cuartería de un dormitorio. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

Cuarto Doble - Cuartería

Cuarto para máximo 4 personas

Modalidad en alquiler

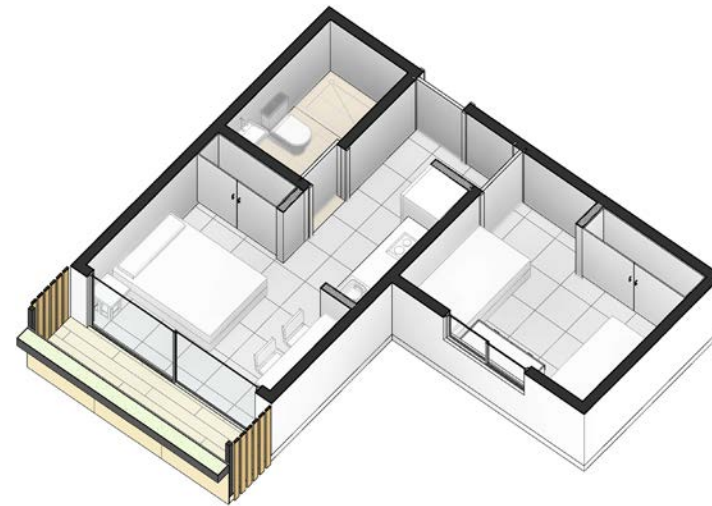
Usuario: 2 o 4 personas

Área interna: 34m²

Área del balcón: 4m²

Espacios propuestos:

- Dormitorio con escritorio
- Cocineta
- Baño
- Balcón
- Habitación individual



Materialidad:

- Muros en Mampostería confinada para la estructura principal y cerramientos fijos.
- Cerramientos internos en sistemas livianos

Imagen 7.44 Isométrico tipología de cuartería de dos dormitorios. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)

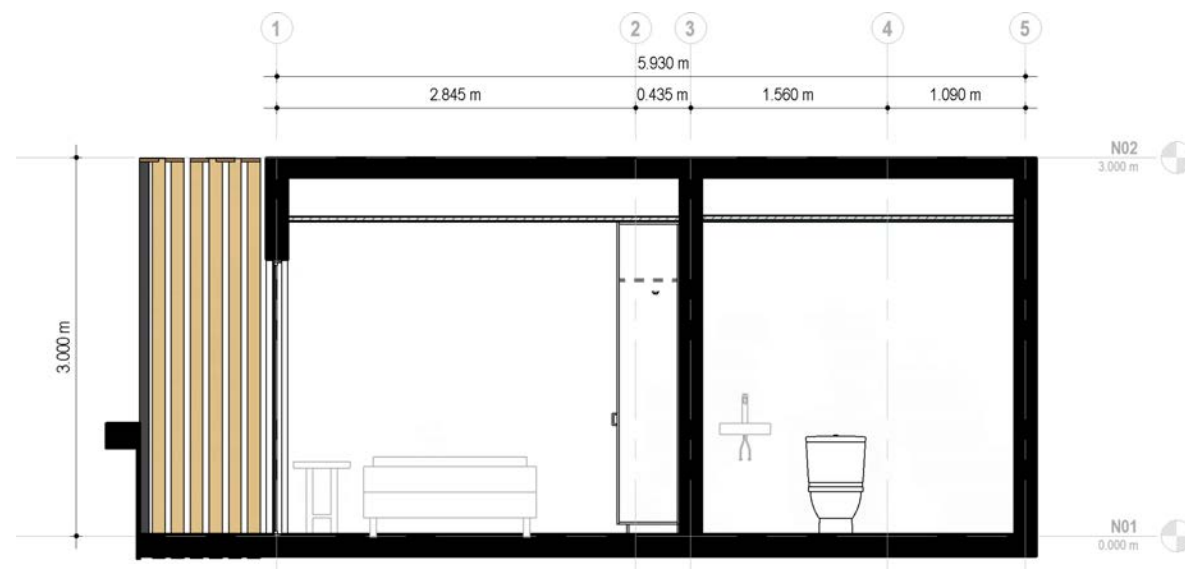


Imagen 7.45 Sección transversal tipología de cuartería de dos dormitorios. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)

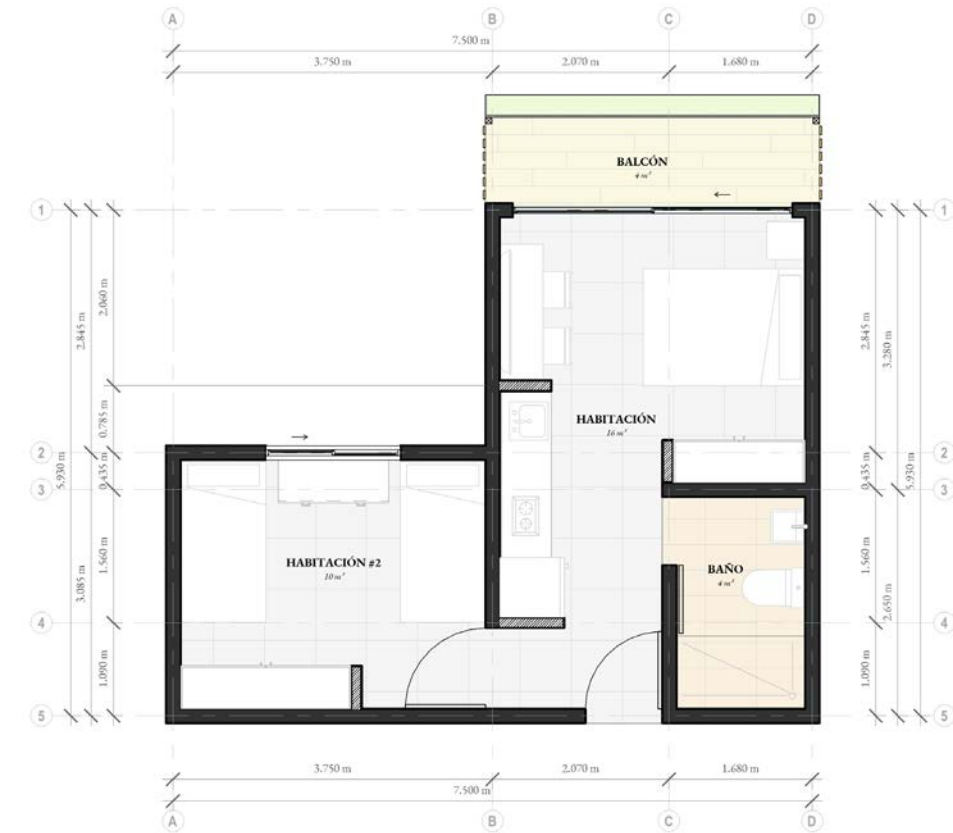


Imagen 7.46 Planta de distribución arquitectónica ampliada tipología de cuartería de dos dormitorios. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.47 Sección longitudinal tipología de cuartería de dos dormitorios. Fuente: Cambrone-ro, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.48 Planta de cubiertas y azotea propuesta. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.49 Elevación Norte. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.50 Elevación Sur. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.51 Elevación Este. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.52 Elevación Oeste. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.53 Sección 1. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.54 Sección 2. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.55 Sección 3. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

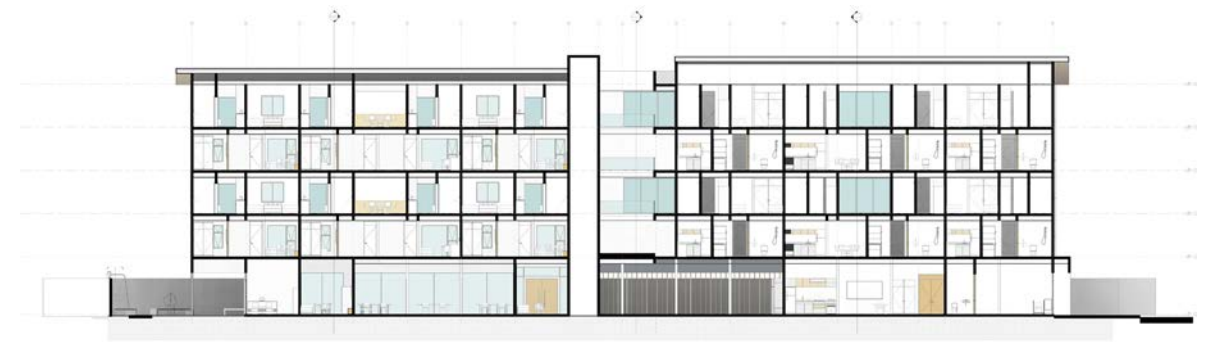


Imagen 7.56 Sección longitudinal 1. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.57 Sección longitudinal 2. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

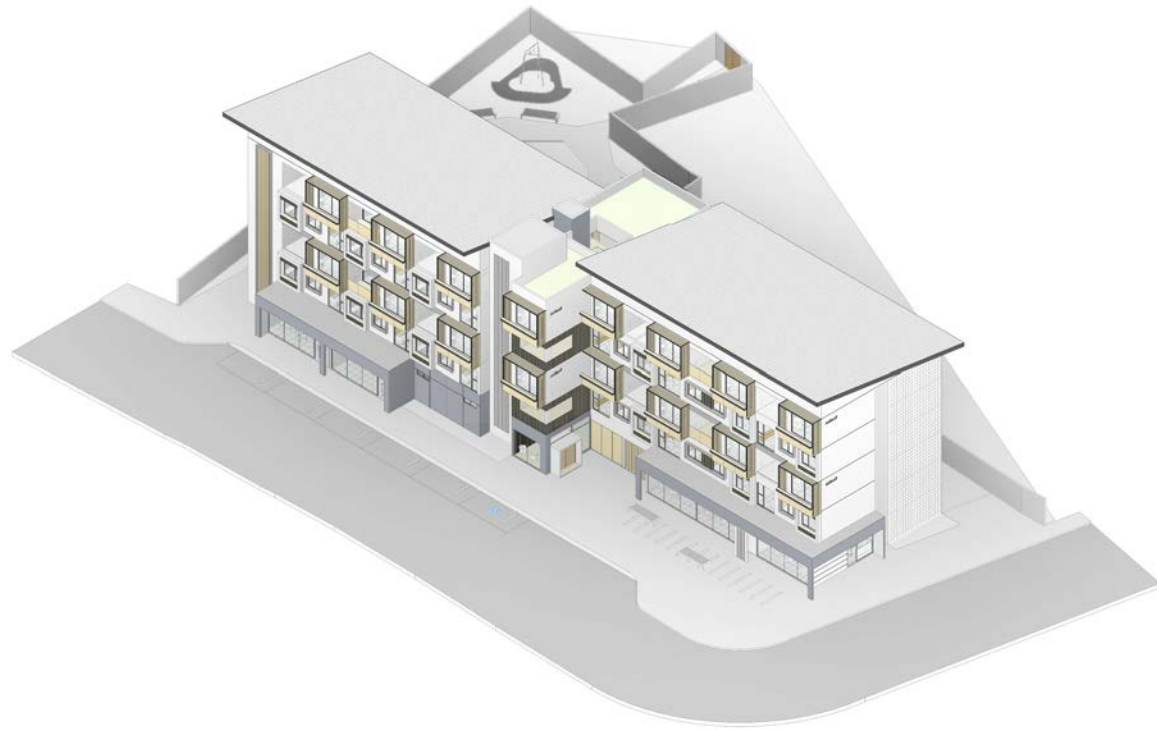


Imagen 7.58 Isométrico fachada Este. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.60 Isométrico fachada Este. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.59 Isométrico fachada oeste. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.61 Isométrico fachada oeste. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)

7.1.4 Vistas del proyecto



Imagen 7.62 Vista entrada principal del proyecto. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.64 Vista fachada oeste del proyecto. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.63 Vista fachada principal del proyecto. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.65 Vista espacio público del proyecto. Fuente: Cambronero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.66 Vista espacio de taller. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.68 Vista espacio de mediateca. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.67 Vista espacio de uso comunitario. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.69 Vista espacio de cocina compartida. Fuente: Cambroner, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.70 Vista espacio de cuartería de un dormitorio. Fuente: Cambrero, V., Rodríguez, N. (2023)



Imagen 7.71 Vista espacio de vivienda flexible tipología de dos dormitorios. Fuente: Cambrero, V., Rodríguez, N. (2023)

7.2 Conclusiones finales

Recomendaciones espaciales

- Crear propuestas verticales que apuesten por la transformación de la vivienda y que sea el habitante quién decida cómo apropiarse del espacio.
- Explorar propuestas que apuesten por poner en valor el espacio público y que este integre el proyecto con su entorno inmediato.
- Proponer espacios comunes multifuncionales: crear espacios que permitan llevar a cabo diversos usos en simultáneo e integren a la comunidad con los proyectos.
- Espacios no jerarquizados: espacios que no sean determinados por su arquitectura si no por el uso que se les da.

Recomendaciones para instituciones

- Creación de una figura que aborde el fenómeno de la cuartería y que se encargue de regularla y fiscalizarla.
- Inclusión y mayor visibilización del fenómeno de la cuartería en políticas públicas de vivienda. Buscando no su erradicación, sino la mejora de sus condiciones de habitabilidad.
- Creación de una definición del fenómeno de la cuartería, que no sea solamente descriptiva, sino que contemple las dinámicas sociales y económicas que la constituyen.
- Involucrar a los gobiernos locales en el levantamiento y análisis de las cuarterías por cantones o distritos, con el fin de establecer un plan de acción con un abordaje más integral a la realidad de la cuartería y su entorno.

¿Cómo se podría lograr?

- Estableciendo un subsidio estatal destinado a la creación de vivienda social en condición de alquiler.
- Promoviendo la creación o adaptación de soluciones de vivienda asequible en centros urbanos.
- Apoyando proyectos que apuesten por modalidades de vivienda compartida.

Otros Complementarios

08

Otros complementos

Dentro de este apartado se anexaron documentos importantes para la elaboración del proyecto de graduación. Así como las referencias pertinentes para los insumos bibliográficos, fotográficos, tablas y procesos de investigación que fueron claves.

8.1 Referencias

- Barrantes C, A. (15 de diciembre de 2013). 11.000 personas sobreviven arrinconadas en cuarterías; Inquilinos viven en cuartos de 12m² y pagan desde ₡40000 por mes. La Nación. Recuperado de: <https://www.nacion.com/el-pais/11-000-personas-sobreviven-arrinconadas-en-cuarterias/XEV2ECH5IJBQPPFNLFARSVHVA/story/>
- Benemérito Cuerpo de Bomberos de Costa Rica (2020). Reglamento nacional de protección contra incendios. Recuperado de: <https://www.bomberos.go.cr/wp-content/uploads/2020/11/Reglamento-Nacional-de-Proteccion-Contra-Incendios-VF.pdf>
- Borja, J. y Muxí, Z. (2000, Barcelona). El espacio público, ciudad y ciudadanía. Versión PDF, recuperada de: https://www.researchgate.net/profile/Zaida_Martinez3/publication/31731154_El_espacio_publico_ciudad_y_ciudadania_J_Borja_Z_Muxi_prol_de_O_Bohigas/links/543fbc00cf2be1758cf9779/El-espacio-publico-ciudad-y-ciudadania-J-Borja-Z-Muxi-prol-de-O-Bohigas.pdf
- Carboni, I. (2015). La flexibilidad en la vivienda colectiva contemporánea. Propuesta de seis modelos tipológicos. (Tesis de Maestría) Laboratorio de la Vivienda Sostenible del Siglo XXI, Barcelona: España. Recuperado de: https://issuu.com/icarboni/docs/la_flexibilidad_en_la_vivienda_cole
- Comberg, E. (27 junio, 2018). Lecciones por aprender de la nueva guía de vivienda social de Nueva York. Plataforma Arquitectura. Recuperado de: https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/897155/7-lecciones-por-aprender-de-la-nueva-guia-de-vivienda-social-de-nueva-york?ad_source=search&ad_medium=search_result_all
- Fernández L, P. (2012) La Casa Abierta, Hacia una vivienda variable y sostenible concebida como si el habitante importara. (Tesis de Doctorado) Universidad Politécnica de Madrid, Madrid: España. [archivo PDF]. Recuperado de: http://oa.upm.es/21971/1/PABLO_FERNANDEZ_LORENZO.pdf
- Fiorentini, P. (2002). Herman Hetzbejer: Spazi a misura d'uomo, Torino: Italia, Universale di Architettura, Testo & Imagine.
- Fumero, P. (2009). La ciudad fragmentada: la Gran Área Metropolitana (GAM). Revista Herencia, 22 (2), 7-12. Recuperado de: <https://revistas.ucr.ac.cr/index.php/herencia/article/view/3532>
- FUPROVI. (2012). Fundación Promotora de la Vivienda. Situación de Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica. San José, C. Recuperado de: <https://www.fuprovi.org/wp-content/uploads/2018/02/situacion-de-la-vivienda-y-desarrollo-urbano-en-costa-rica-2012-ii-parte.pdf>
- FUPROVI. (2018). Situación de la Vivienda y Desarrollo Urbano en Costa Rica. Recuperado de: <https://www.fuprovi.org/wp-content/uploads/2018/02/Situacion-de-la-Vivienda-y-Desarrollo-Urbano-en-Costa-Rica-2018.pdf>
- FUPROVI. (2021). Informe nacional de vivienda y desarrollo urbano en Costa Rica. Recuperado de: <https://www.fuprovi.org/wp-content/uploads/2021/11/Informe-Nacional-de-Vivienda-2020-liberado-nov-2021.pdf>
- García F, R., & Paniagua A, L. (2008). De La Puebla a La Carpio: segregación y exclusión en la ciudad de San José. Diálogos Revista Electrónica, 9, 1483-1509.
- Gobierno de Costa Rica. (2019). La Arboleda: 64 familias de León XIII estrenan moderno proyecto de vivienda. Recuperado de: <https://presidencia.go.cr/comunicados/2019/07/la-arboleda-64-familias-de-leon-xiii-estrenan-moderno-proyecto-de-vivienda/>
- Guber, R. (2001). La Etnografía. Método, Campo y Reflexividad. Ed. Norma. Bogotá.
- Habraken, N.J.,(1975). Soportes: Una Alternativa Al Alojamiento de Masas. Madrid, España: Alberto Corazón Editor
- Habraken, N.J.,(1979). El Diseño de Soportes, Barcelona, España: Ed. Gustavo Gili
- INEC (2013). Encuesta Nacional de Hogares - Conceptos y definiciones. Recuperado de: http://sistemas.inec.cr:8080/redinec/encuestas/enaho/ConceptosDefiniciones/Conceptos_definiciones_2013.pdf
- INVU (2018). Reglamento de construcciones. Recuperado de: <https://www.invu.go.cr/documents/20181/33489/Reglamento+de+Construcciones>
- Klotchkov, V. (2013). Regeneración y repoblamiento de San José: ¿dónde estamos?. Ambienticos UNA. (Vol, 234), P. 6-14. Recuperado de: <http://www.ambientico.una.ac.cr/pdfs/ambientico/234.pdf>
- La Borda (2016). Cooperativa de viviendas en cesión de uso. Recuperado de: <http://www.labor-da.coop/es/>
- Malavassi, R. y Vargas, V. (2010) Proyecto Barrios Costa Rica, Barrio Luján y Barrio México, San José: Ministerio de Cultura y Juventud, Museo de Arte Costarricense: Imprenta GEDI, ICE. Recuperado de: https://issuu.com/decolores/docs/barrios_de_costa_rica_libro1
- Martín, L. (2016). La casa crecedera; El crecimiento programado de la vivienda con innovación europea y economía de medios latinoamericana. (Tesis Doctoral) Universidad Politécnica de Madrid, Madrid: España. Recuperado de: http://oa.upm.es/40064/1/LUCIA_MARTIN_LOPEZ_01.pdf

- MIVAH (2014). Política Nacional de Vivienda y Asentamientos Humanos 2013 a 2030 y su plan de acción. San José, Costa Rica. [archivo PDF]. Recuperado de: https://www.mivah.go.cr/Documentos/politicas_directrices_planes/PNVAH_2013-2030.pdf
- Ministerio de la Presidencia. (31 de julio de 2019). La Arboleda: 64 familias de León XIII estrenan moderno proyecto de vivienda. Recuperado de: <https://www.presidencia.go.cr/comunicados/2019/07/la-arboleda-64-familias-de-leon-xiii-estrenan-moderno-proyecto-de-vivienda/>
- Montaner, J.M.,(2015). La arquitectura de la vivienda colectiva. Políticas y proyectos en la ciudad contemporánea. Barcelona, España: Reverté
- Montaner, J.M. y Muxí, Z. (2008, 24 de setiembre).John Habraken y el sistema de los ‘soportes’, Culturas La Vanguardia, pp. 22-23. [archivo PDF]. Recuperado de: https://nanopdf.com/download/habraken_pdf
- Moreira, L y Valenzuela, E. (2019). Proyecto Inmobiliaria Popular. Recuperado de: http://www.recoletatransparente.cl/archivos_2019/sai/octubre/Recoleta_PROYECTO_INMOBILIARIA_POPULAR.pdf
- Morgan Ball, Daniel. (2001). Informe Final de investigación de septiembre del 2001; Evaluación de la implementación de la política de vivienda de interés social a partir de 1986.
- Municipalidad de San José. (s.f.). Explicación sobre el plan de regeneración y repoblamiento de San José. [archivo PDF]. Recuperado de: https://www.msj.go.cr/MSJ/Capital/SiteAssets/canton/expli_plan_regen_repop_sanjose.pdf
- Municipalidad de San José. (2019). San José Vive: Regenerando el Centro (Plan 4D-2050) Plan maestro de regeneración urbana y reconversión productiva de los cuatro distritos centrales de San José, Costa Rica. [archivo PDF]. Recuperado de: <http://hub.arcgis.com/datasets/3495d9d96f0f4fcbad8f7fd85de72d02>
- Municipalidad de San José, Instituto Tecnológico de Costa Rica. (2016) Plan de Acción para la recuperación del Centro Histórico San José 1851, Estrategia 2016-2021. [archivo PDF]. Recuperado de: https://www.tec.ac.cr/sites/default/files/media/doc/ob1_plan_de_accion_para_la_recuperacion_del_centro_historico_san_jose_1851_estrategia_2016-2021_0.pdf
- Municipalidad de San José (2020). Dirección de desarrollo urbano: Diagnóstico Cantonal 2020. Recuperado de: <https://www.msj.go.cr/docu/Informes%20y%20Estudios%20de%20Desarrollo%20Urbano/Diagn%C3%B3stico%20Cantonal%202020.pdf>
- Muñoz, D. (6 de julio, 2020). Hambre y desesperación acechan a habitantes de cuarterías en aislamiento. Semanario Universidad. Recuperado de: <https://semanariouniversidad.com/pais/hambre-y-desesperacion-acechan-a-habitantes-de-cuarterias-en-aislamiento/>

- New York City Public Design Commission. (2018). Designing New York: Quality Affordable Housing. [archivo PDF]. Recuperado de: https://www1.nyc.gov/assets/designcommission/downloads/pdf/5-8-2018_PDC_Designing_NY_Quality_Affordable_Housing_lowres.pdf?utm_medium=website&utm_source=plataformaarquitectura.cl
- Rojas R, M. (2016). De la arquitectura sólida a la arquitectura líquida. Guía de diseño y modificación para viviendas de bono, desde la experiencia en Las Mandarinas, en Los Guido de Desamparados; Villa Paola, en Guararí de Heredia y Juan Rafael Mora en Tejarillos de Alajuelita.(Tesis de pregrado). Universidad de Costa Rica, San José, Costa Rica.
- Rojas, P. (07 de Julio de 2020) Cuarterías de ₡1.000 la noche: una “bomba” antigua que desnuda el COVID-19. San José, Costa Rica: Crhoy.com. Recuperado de: <https://www.crhoy.com/nacionales/cuarterias-de-%E2%82%A11-000-la-noche-una-bomba-antigua-que-desnuda-el-covid-19/>
- Román, J.G. (21 de agosto de 2015) Las cuarterías en la Región Centroamericana y República Dominicana.[Mensaje en un blog].Territorios y Territorialidad Un espacio para publicar reflexiones y trabajos sobre vivienda, asentamientos humanos y planificación territorial. Recuperado de <https://jogaroman.blogspot.com/2015/08/las-cuartearias-en-la-region.html>
- Sánchez Lovell, A., & Paniagua Arguedas, L., & Brenes Montoya, M. (2012). San José, una ciudad en perpetua transformación. Reflexiones sobre el espacio. Revista de Ciencias Sociales (Cr), 3 (137), 25-39. Recuperado de: <https://www.redalyc.org/pdf/153/15325492003.pdf>
- Sandí, S. (8 de julio de 2020). ¿Cómo es vivir con el COVID-19 en una cuartería?. La Teja. <https://www.lateja.cr/nacional/como-es-vivir-con-el-covid-19-en-una-cuarteria/LEWL3A6PFZF5BMRLNCWQTFDNNI/story/>
- Sanou, O. (2004). Historia de Costa Rica en el siglo XX: “La Arquitectura”.
- Sauré Guichou, G. (25 de Junio del 2020). La Nación, Chile. Entregan primeras viviendas del condominio popular “Justicia Social 1” en Recoleta. Recuperado de: <https://www.lanacion.cl/entregan-primeras-viviendas-del-condominio-popular-justicia-social-1-en-recoleta/>
- Schneider, T y Till, T. (2007). Flexible housing: The means to the end, U.K: School of Architecture University of Sheffield.
- Schweizer, Peter J. (1977). Vivienda de interés social en Costa Rica: El caso PROVIS. Habitar. Volumen 5. Pp. 25-32.
- Vargas, J. Tres escenarios diferentes en que San José actúa Simultáneamente. Ambienticos UNA. (Vol, 234), P. 34-38. Recuperado de: <http://www.ambientico.una.ac.cr/pdfs/ambientico/234.pdf>

Vargas, J. Tres escenarios diferentes en que San José actúa Simultáneamente. Ambienticos UNA. (Vol, 234), P. 34-38. Recuperado de: <http://www.ambientico.una.ac.cr/pdfs/ambientico/234.pdf>

Vives, I. (1998). Historia de la Arquitectura en Costa Rica: Una Arquitectura para el Cambio.

8.2 Anexos

Preguntas		Respuesta
	Nombre de la cuartería:	
1	¿En qué zona del centro de San José están ubicados exactamente? ¿Qué servicios tiene cerca? (Escuela, paradas de autobús, clínica etc)	
2	¿Se solicita un depósito?, ¿Los pagos se hacen por quincena o por mes?	
3	¿El cuarto cuenta con muebles?. Si sí los incluye: ¿Cuáles son? ¿Qué incluye el cuarto y qué espacios son compartidos?.	
4	¿Qué servicios están incluidos con el cuarto?	
5	¿Cuál es el máximo de personas que admiten por cuarto?	
6	¿Admiten niños?. Si se admiten niños ¿De qué edades se admiten?, ¿Hay alguna restricción?	
7	¿Es seguro dejar pertenencias en el cuarto?	
8	En caso de ser un cuarto ¿Tienen un horario establecido para llegar o de funcionamiento? hipotéticamente trabajo de noche.	
9	Opcional: Si está todo reservado ¿cada cuánto se desocupa un cuarto aproximadamente?.	

Imagen 8.1: Entrevista telefónica aplicada a los arrendatarios de cuarterías anunciadas en redes sociales. Fuente: Rodríguez, N., Cambrero, V. (2023)

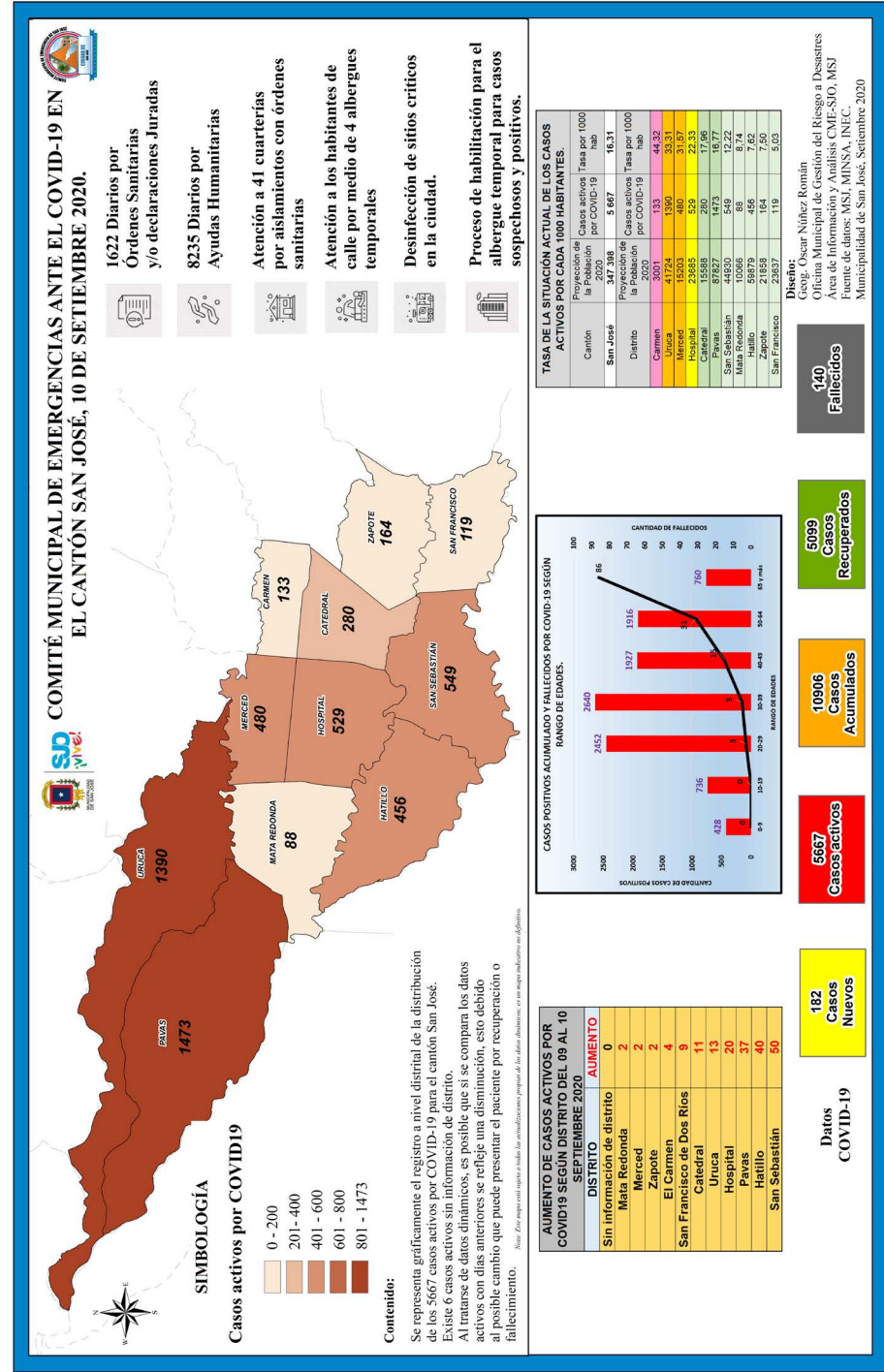


Imagen 8.2: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (10 de setiembre, 2020)

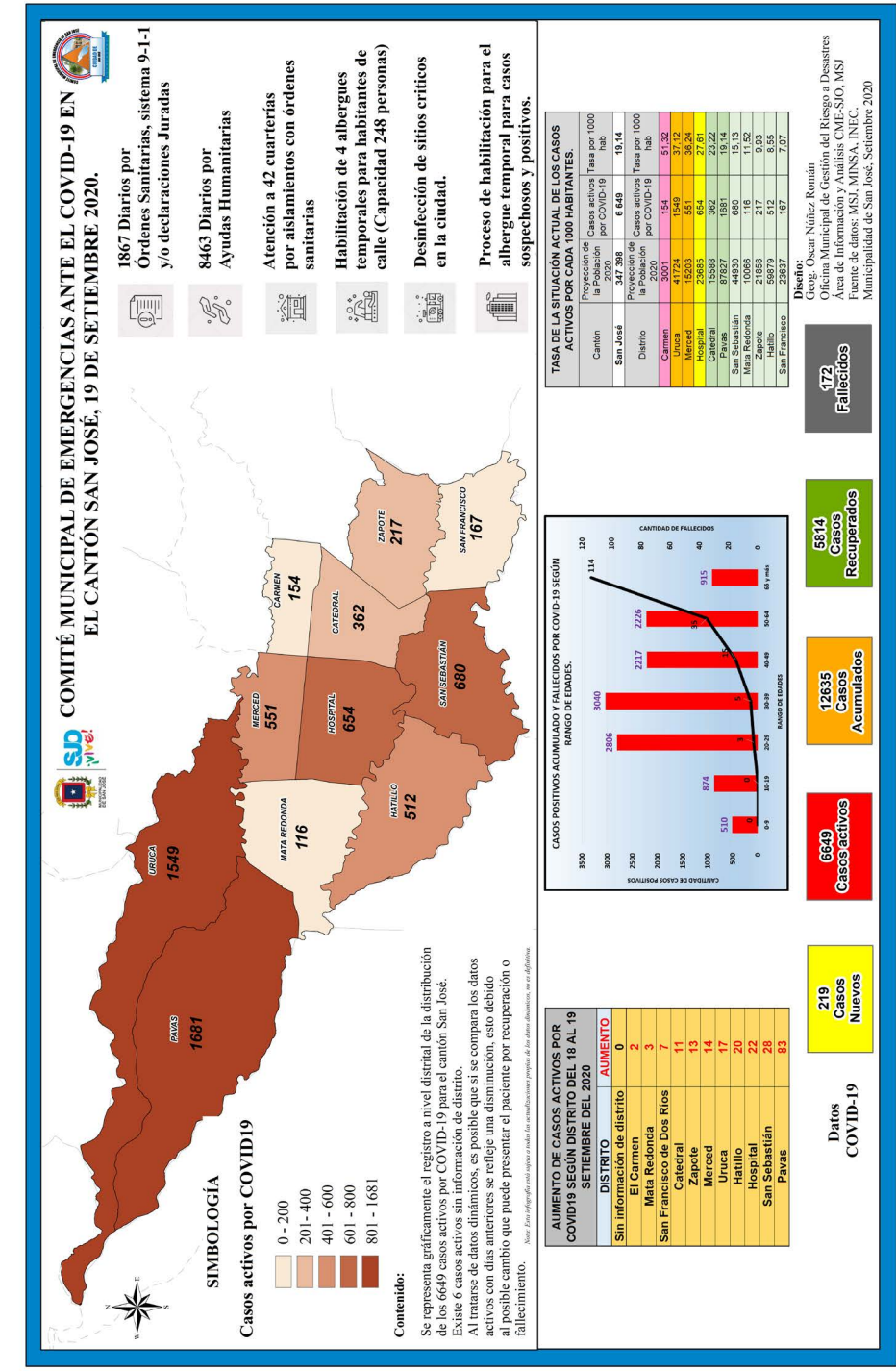


Imagen 8.3: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (19 de setiembre, 2020)

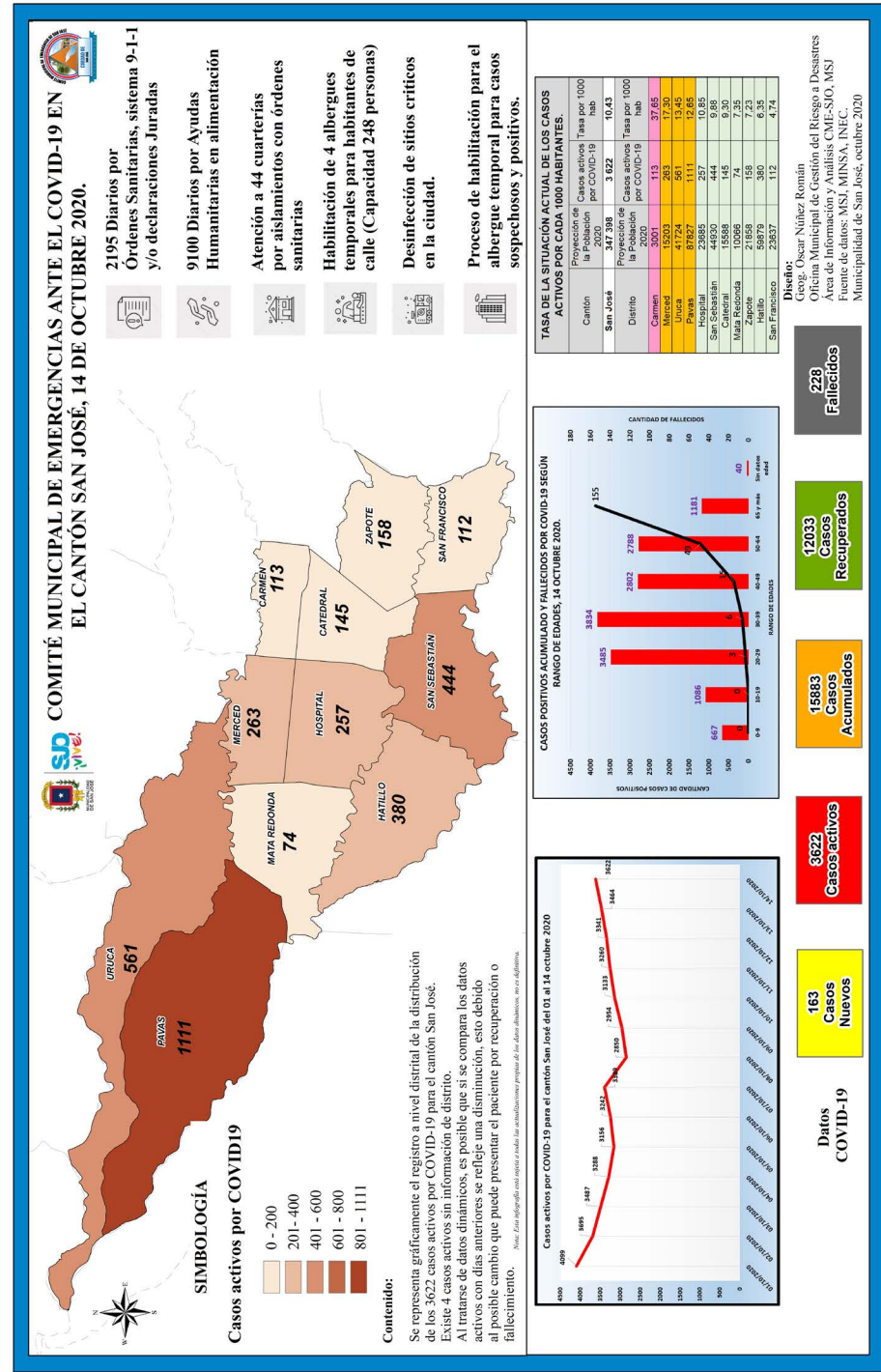


Imagen 8.4: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (14 de octubre, 2020)

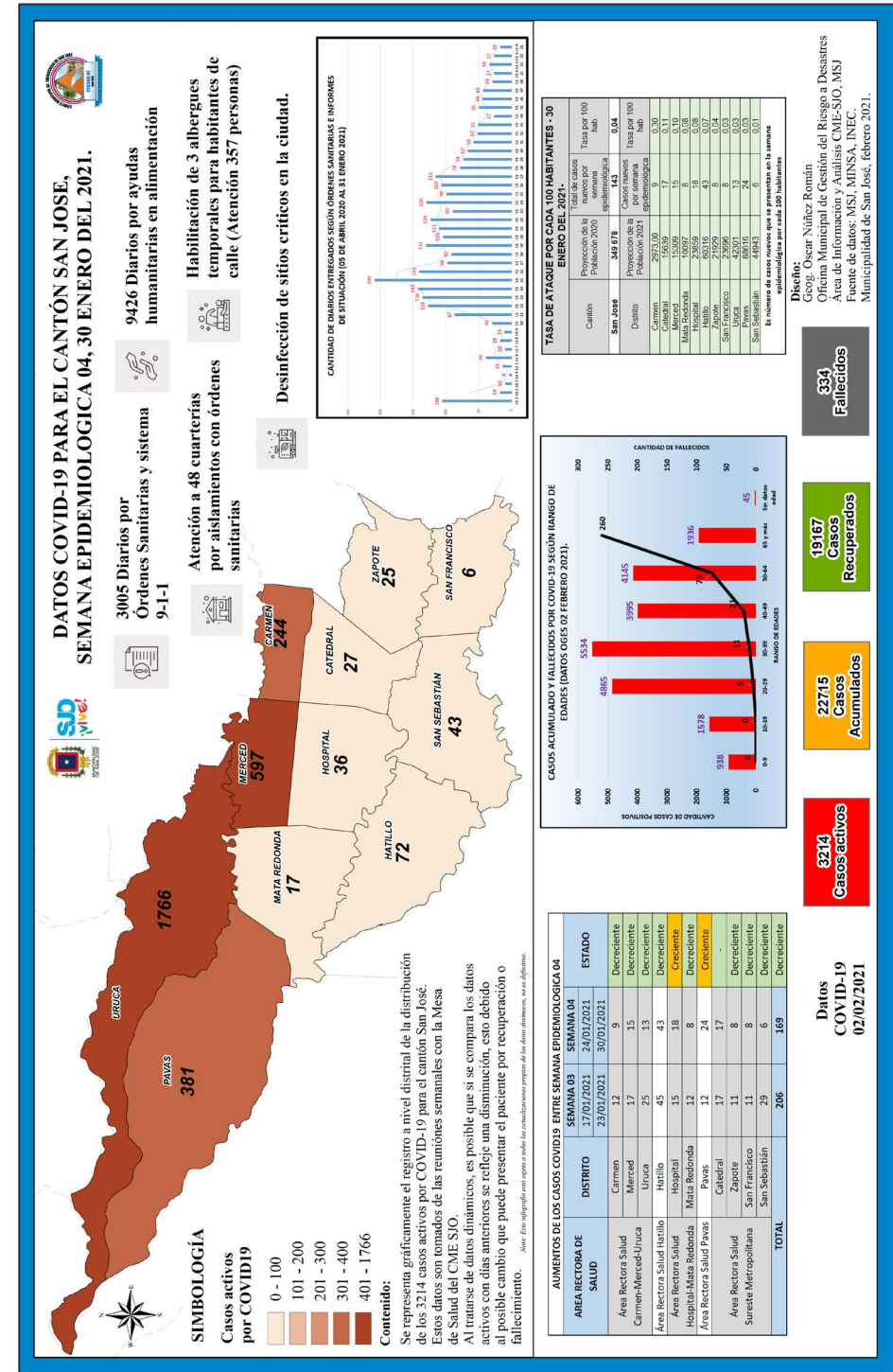


Imagen 8.5: Infografía de atención de COVID-19 Comité municipal de emergencias de la Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (30 de enero, 2021)

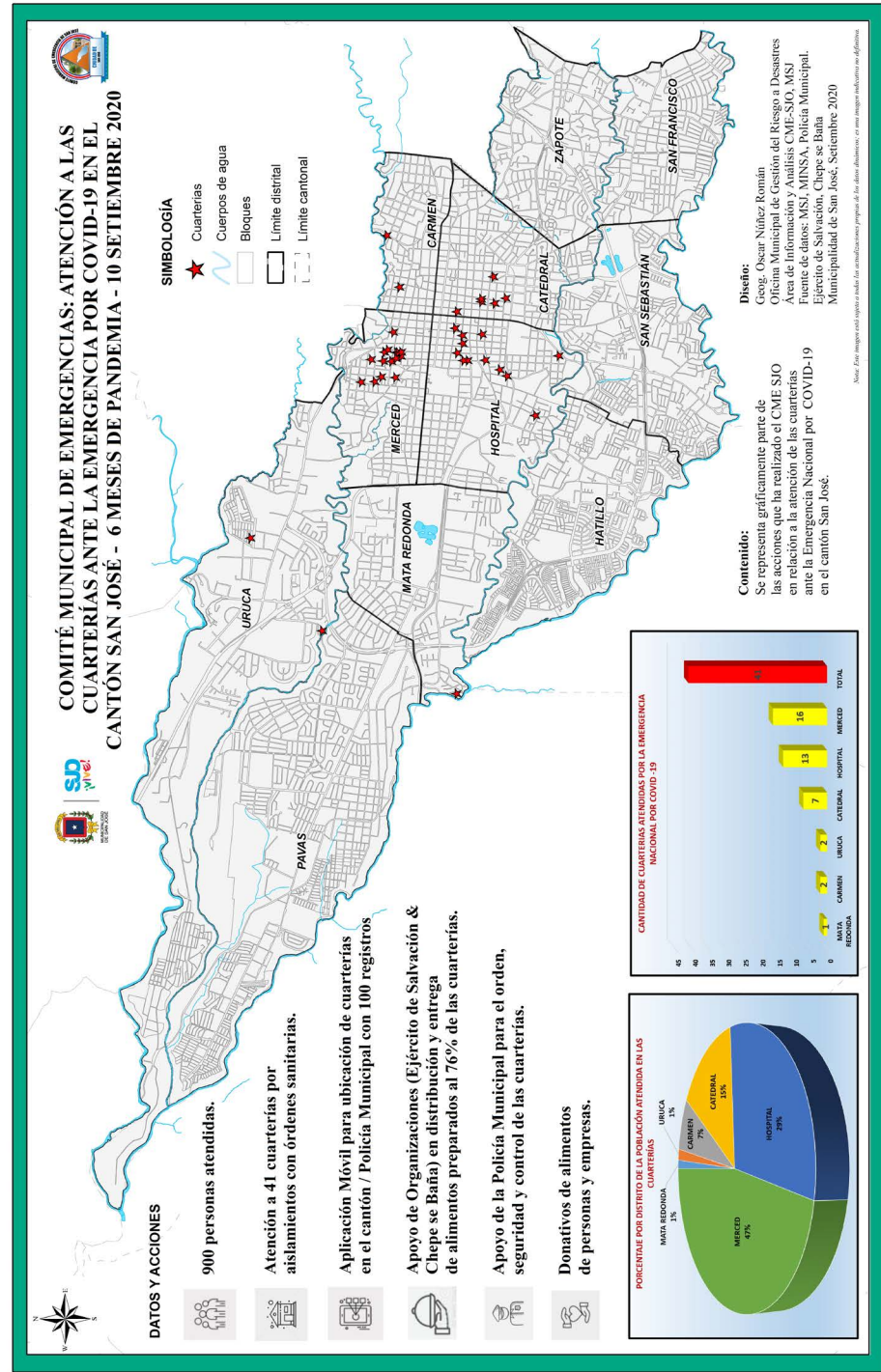


Imagen 8.6: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (10 de setiembre, 2020)

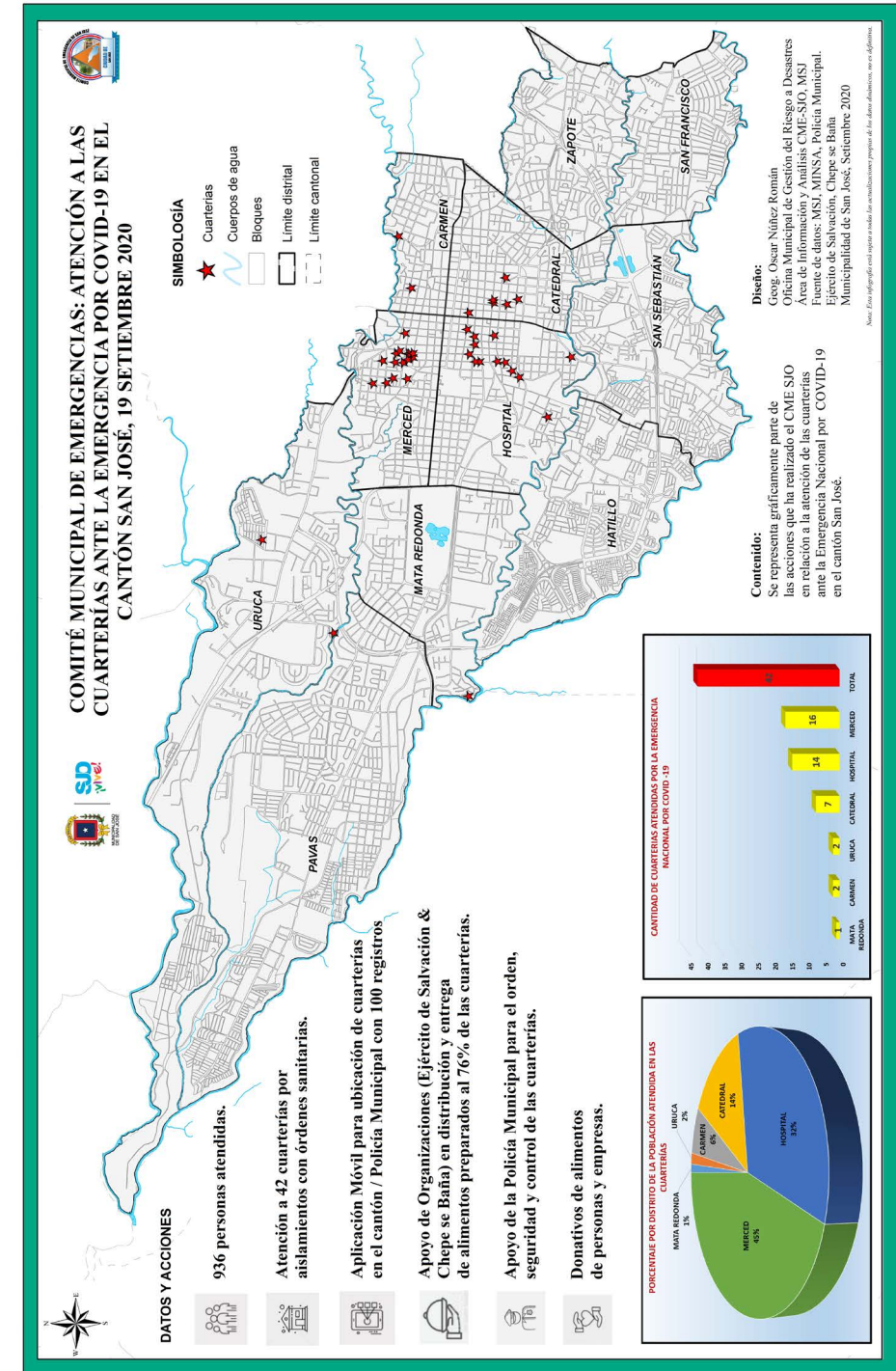


Imagen 8.7: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (19 de setiembre, 2020)

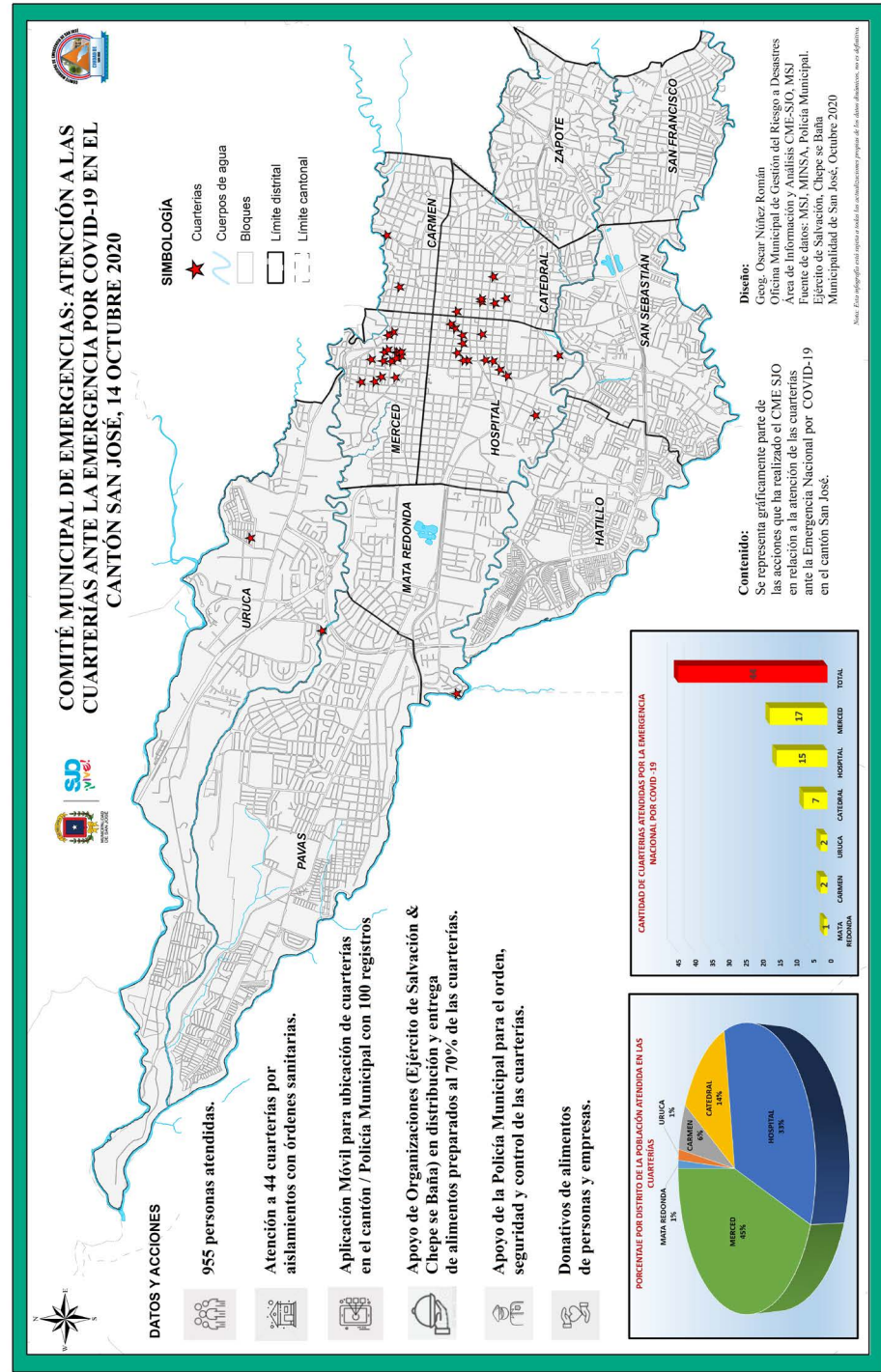


Imagen 8.8: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (14 de octubre, 2020)

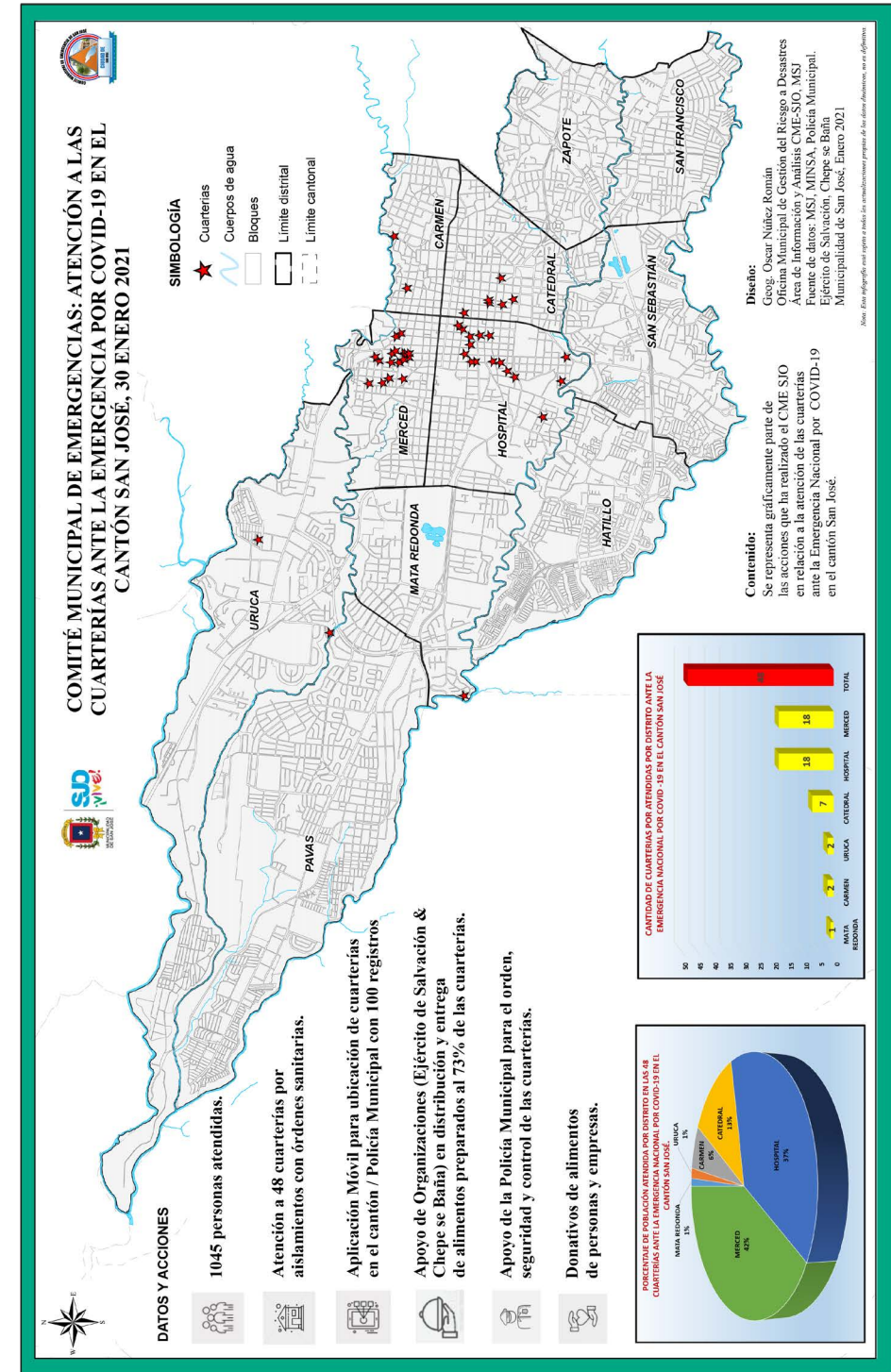


Imagen 8.9: Infografía de atención de cuarterías por COVID-19 en el cantón de San José, Comité municipal de emergencias Municipalidad de San José. Fuente: Acuña, O. Oficina Municipal de Gestión del Riesgo a Desastres. (30 de enero, 2021)

SE
ALQUILA
CUARTO

