



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos
República de Costa Rica

Modelo de Acompañamiento Social: Manual de capacitación para la aplicación de la “Variable Social” en Proyectos Habitacionales financiados por el SFNV.

San José, Costa Rica
Diciembre, 2024.

P.p. -188

Reúne los términos y conceptos utilizados en la institucionalidad y otros actores sociales del sector vivienda.

APROBACIÓN:

Ángela Mata Montero
Ministra de Vivienda y Asentamientos Humanos

José David Rodríguez Morera
Viceministro de Vivienda y Asentamientos Humanos

Walter Ledezma Rojas
Viceministro de Planificación

ELABORACIÓN:

Psicol. Mariam Méndez Sánchez: Conceptualización, procesos piloto y redacción.
Departamento de Orientación y Verificación de la Calidad - MIVAH.

Arq. Karolina Castro Marín: Conceptualización, procesos piloto, redacción y diseño gráfico.
Departamento de Análisis Técnico de Vivienda - MIVAH.

REVISIÓN:

DESPACHO MINISTERIAL: Dr. Manuel Morales Alpízar.

DIRECCIÓN DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS (DVAH):

Ing. Mariela Sanabria Arrieta, Directora DVAH.

Arq. James San Lee Chacón, Jefe DOVC.

Ing. Eduardo Morales Quirós, Jefe DATV.

AGRADECIMIENTO:

Al equipo técnico de la DVAH.

A la Unidad de Comunicaciones del BANHVI.

A representantes de ACENVI.

Modelo de Acompañamiento Social:

Manual de capacitación para la
aplicación de la “Variable Social”
en Proyectos Habitacionales
financiados por el SFNV.

(1era. Versión)

Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos

DICIEMBRE 2024



04

Índice



Índice de contenidos

Índice	pág. 6
Presentación	pág. 7
Siglas	pág. 9
Glosario	pág. 11
Introducción	pág. 19
Marco Estratégico	pág. 22
Marco Referencial	pág. 26
Operativización del Modelo	pág. 35
<hr/>	
Contenidos Temáticos	pág. 41
Módulo 1: Modelo de Acompañamiento Social: Estrategia de Acompañamiento y Capacitación.	pág. 43
Módulo 2: Cogestión Comunitaria para la Gobernanza del Hábitat.	pág. 65
Módulo 3: Educación Financiera para la Familia y el Grupo Organizado.	pág. 81
Módulo 4: Gestión del Proyecto Habitacional: Aspectos Normativos y Administrativos.	pág. 91
Módulo 5: Mantenimiento y Gestión Ambiental en el Proyecto Habitacional.	pág. 119
Módulo 6: Convivencia Ciudadana: Aprendiendo a vivir juntos.	pág. 135
Módulo 7: Evaluación y cierre del proceso de Acompañamiento Social.	pág. 159
<hr/>	
Anexos	pág. 177
Referencias	pág. 181

Presentación



PRESENTACIÓN

El presente documento describe el "Modelo de Acompañamiento Social, MAS: Manual de capacitación para aplicación de la "Variable Social" en Proyectos Habitacionales financiados por el SFNV.

Este modelo representa una estrategia de acompañamiento, capacitación y orientación elaborada por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH), la cual será implementada con la colaboración de los actores que participan en el desarrollo de los proyectos habitacionales.

Los esfuerzos de este modelo están enfocados en generar espacios de capacitación, participación y cogestión comunitaria que permita a las personas habitantes de los proyectos ser actores activos del desarrollo y la gestión social de su hábitat, con el acompañamiento de profesionales capacitados en el área.

Desde la experiencia del MIVAH en el acompañamiento a personas habitantes de proyectos habitacionales, se ha identificado que el habitar un nuevo espacio genera una nueva cotidianidad que puede suscitar dinámicas sociales retadoras, tanto para las familias beneficiarias como para la comunidad que recibe al nuevo proyecto. Es por esta razón que se torna indispensable para el éxito y sostenibilidad de los desarrollos habitacionales, incluir espacios que incentiven el desarrollo de habilidades sociales y organizativas para que las familias logren una sana convivencia en su nuevo hábitat.

Estos esfuerzos representan para nuestro país una nueva forma de concebir el compromiso del Estado en el acceso de la ciudadanía a la vivienda adecuada, ya no solo como un dotador de subsidios para acceder a infraestructura; sino, además como un generador de condiciones propicias para articular nuevas comunidades que repercutan en mejoras sustanciales en la calidad de vida de las personas.

Les presentamos el detalle de las acciones que implica el acompañamiento social para personas residentes de proyectos habitacionales del Sistema, así como la función de cada actor que participará en este proceso.

Siglas



SIGLAS

Para los efectos de interpretación del documento, las siguientes siglas tienen el significado que se indica:

BANHVI: Banco Hipotecario de la Vivienda

BFV: Bono Familiar de Vivienda

EA: Entidad Autorizada.

EC: Empresa Constructora.

ED: Empresa Desarrolladora.

FOSUVI: Fondo de Subsidios para la Vivienda.

FCRC: Fundación Costa Rica-Canadá.

FUPROVI: Fundación Promotora de Vivienda.

INVU: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo.

MAS: Modelo de Acompañamiento Social.

MIVAH: Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos.

SFNV: Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.

Glosario



Para la correcta comprensión del documento, los términos listados a continuación tendrán el significado establecido según lo consultado en el documento MIVAH denominado "Glosario de términos y conceptos de uso común en el sector Vivienda, Hábitat y Territorio, 2024", y otras fuentes citadas:

1. Acerá: Franja de terreno del derecho de vía que se extiende desde la línea de propiedad hasta la línea externa del cordón y caño o franja verde en caso de existir, y que se reserva para el tránsito de peatones. Debe cumplir con las características establecidas en el Reglamento a la Ley de Igualdad de Oportunidades para Personas con Discapacidad, Decreto Ejecutivo N°26831-MP, sus reformas y normativa que le sustituya.[1]

2. Administrador: es la persona física o jurídica que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.[2]

3. Actores locales: Se refiere a entes públicos y privados emplazados en el territorio, que inciden en el desarrollo de una comunidad, tales como gobierno local, asociaciones de desarrollo, empresa privada, comités, instituciones públicas entre otros.

4. Aguas residuales: Aquellas que han recibido un uso y cuya calidad ha sido modificada por la incorporación de agentes contaminantes.[3]

5. Alcantarillado pluvial: Red pública de tuberías que se utilizan para recolectar y transportar las aguas de lluvia hasta su punto de vertido.[4]

6. Alineamiento: Distancia o límite físico mínimo para el emplazamiento de una edificación respecto a vías públicas, vías fluviales, arroyos, manantiales, lagos, lagunas, esteros, nacientes, zona marítimo terrestre, vías férreas, líneas eléctricas de alta tensión, zonas especiales; es emitido por la entidad competente. [5]

7. Antejardín: Distancia entre la línea de propiedad y la línea de construcción, que debe reservarse como área verde. Implica la emisión de un alineamiento otorgado por el Ministerio de Obras Públicas y Transportes o la Municipalidad, según corresponda, que establece una restricción para construir, sin que por ello la porción del predio pierda su condición de propiedad privada.[6]

8. Área común: cosas y bienes de uso general o restringido, independientemente de si están construidas o no y según se destinen al uso y aprovechamiento de todas las fincas filiales o de sólo algunas de ellas. Se compone para efectos de este reglamento del área común libre y del área común construida.[7]

9. Área no urbanizable: Aquella sobre la que recaen restricciones para fraccionar o urbanizar, tales como: reservas establecidas, zonas de amenaza según la Comisión Nacional de Prevención de Riesgo y Atención de Emergencia, servidumbres y alineamientos establecidos por las entidades competentes.[8]

10. Área común libre: es la parte de terreno que pasa a ser propiedad de todos los condóminos y se destina a uso general y no soportan ninguna construcción. [9]

[1] Reglamento de Fraccionamiento Y Urbanizaciones.

[2] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[3] Reglamento de Fraccionamiento Y Urbanizaciones.

[4] Reglamento de Fraccionamiento Y Urbanizaciones.

[5] Reglamento de Fraccionamiento Y Urbanizaciones.

[6] Reglamento de Fraccionamiento Y Urbanizaciones.

[7] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[8] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[9] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

11.Área común construida: corresponde a las construcciones que quedan en copropiedad, son áreas indivisibles y de uso general y común. [10]

12.Área privativa construida: área construida de cada finca filial, que excluye los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. [11]

13.Área privativa no construida: superficie privada descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. [12]

14.Área urbanizable: Aquella sobre la que no recaen restricciones, apta para el desarrollo de fraccionamientos y urbanizaciones. Comprende según su tipo, áreas de vialidad, lotes, juegos infantiles, parques y facilidades comunales. [13]

15.Asamblea de condóminos: es el órgano supremo del condominio en donde conforme a su competencia, se tratan, discuten y resuelven, en su caso, asuntos de interés común. [14]

16.Bono Familiar de Vivienda (BFV): Subsidio que el Estado da, por medio del Fondo de Subsidios para Vivienda, a las familias, las personas adultas mayores sin núcleo familiar y las personas con discapacidad sin núcleo familiar. [15]

17.Calzada: Parte del derecho de vía destinada al tránsito vehicular, comprendida entre cordones, cunetas o zanjas de drenaje. [16]

18.Cobertura: Es la proyección horizontal de una estructura o el área de un terreno cubierta por tal estructura.[17]

19.Comunidad: Conjunto de personas que, en tanto que habitan en un espacio geográfico delimitado y delimitable, operan en redes estables de comunicación dentro de la misma, pueden compartir equipamientos y servicios comunes, y desarrollan un sentimiento de pertenencia o identificación con algún símbolo local; y, como consecuencia de ello, pueden desempeñar funciones sociales a nivel local, de tipo económico (producción, distribución y/o consumo de bienes y servicios), de socialización, de control social, de participación social y de apoyo mutuo (M., Aguilar)[18].

20.Condominio: inmueble susceptible de aprovechamiento independiente por parte de distintos propietarios, con elementos comunes de carácter indivisible. [19]

21.Condominio de interés social: Proyecto habitacional financiado con recursos del Fondo de Subsidios para la Vivienda, declarado expresamente por el Banco Hipotecario de la Vivienda. Son complejos habitacionales en los que se disfrutarán de todos los derechos especiales, los programas, las normas específicas, las facilidades crediticias, las subvenciones, los controles y las obligaciones de que goza la vivienda de interés social, sin perder por ello ninguna de las prerrogativas de la propiedad en condominio. [20]

22.Condominio horizontal: la modalidad donde cada condómino es propietario exclusivo de un terreno propio y de la edificación construida sobre él y copropietario de las áreas comunes. [21]

[10] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[11] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[12] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[13] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[14] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[15] Ley 7052, Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.

[16] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[17] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[18] Tomado del blog: <https://mariajoseaguilaridanez.wordpress.com/2013/11/30/participacioncomunitaria-que-es/>

[19] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[20] Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[21] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

23. Condominio vertical: modalidad mediante la cual cada condómino es propietario exclusivo de parte de la edificación conformada por varios pisos y en común de todo el terreno y edificaciones o instalaciones de uso general. [22]

24. Conjunto residencial: Es el desarrollo de urbanizaciones que incluye, además de la habilitación de predios mediante la apertura de vías y provisión de servicios, la construcción de unidades habitacionales. [23]

25. Constructor: Empresa contratada por un Desarrollador para que ejecute material y físicamente un proyecto de vivienda de interés social. Las condiciones de constructor y desarrollador pueden estar reunidas en la misma persona. [24]

26. Derecho de vía: Aquella área o superficie de terreno, propiedad del Estado, destinada al uso de una vía, que incluye la calzada, zonas verdes y aceras, con zonas adyacentes utilizadas para todas las instalaciones y obras complementarias. Esta área está delimitada a ambos lados por los linderos de las propiedades colindantes en su línea de propiedad. [25]

27. Desarrollador: Empresa, grupo organizado con personalidad jurídica propia, o persona física que recibe del SFNV, financiamiento total o parcial, para la ejecución de un proyecto de vivienda dentro del Sistema, constituyéndose en deudor de una EA y asumiendo ante ella y ante los beneficiarios del proyecto, las respectivas responsabilidades. [26]

28. Diseño participativo: Diseño del espacio arquitectónico de un proyecto habitacional o urbano, en el cual las

personas beneficiarias participan activamente del proceso creativo y propositivo, por medio de talleres y actividades con un lenguaje accesible para todas las personas.

29. Entidad Autorizada: Ente público o privado que de conformidad con la Ley y la autorización del BANHVI, puede operar dentro del Sistema [27].

30. Facilidades comunales: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinadas a la construcción de infraestructura comunitaria, de educación, salud, recreación, beneficencia u otras actividades para uso público, mismas que determina el Concejo Municipal. [28]

31. Finca filial: unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes, comunicada directamente con la vía pública o con determinado espacio común que conduzca a ella. [29]

32. Finca filial matriz: Es toda finca filial que, por sus características propias en cuanto a tamaño, disponibilidad de accesos y servicios, permite constituir un nuevo condominio, sea una huella o fincas filiales primarias individualizadas, dentro del condominio inicial. [30]

33. Finca matriz: inmueble que da origen al condominio, constituido por dos o más fincas filiales y sus correspondientes áreas comunes. [31]

34. Infiltración: Disposición de aguas residuales en el subsuelo. [32]

[22] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[23] Glosario, MIVAH; Reglamento de Fraccionamientos y Urbanizaciones, INVU.

[24] Ídem.

[25] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[26] Tomado de: Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[27] Ídem.

[28] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[29] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[30] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[31] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[32] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

35. Inmueble: Es la unidad física inscrita o no en el Registro Inmobiliaria, según el Reglamento a la Ley de Catastro Nacional, Decreto Ejecutivo N°34331-J, y sus reformas o la normativa que lo sustituya.[33]

36. Juegos infantiles: Áreas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, que contiene equipamiento destinado específicamente para el juego de infantes.[34]

37. Línea de construcción: Una línea por lo general paralela a la del frente de propiedad, que indica la distancia del retiro frontal de la edificación o antejardín requerido. La misma demarca el límite de edificación permitido dentro de la propiedad.[35]

38. Línea de propiedad: La que demarca los límites de la propiedad o terreno en particular; también conocida como linderos.[36]

39. Mayoría simple: el 50% más uno del total de votos o condóminos, según sea el caso. [37]

40. Obras de infraestructura urbana: Aquellas que brindan soporte al desarrollo de las actividades y al funcionamiento de las ciudades, de manera tal que permiten el uso del suelo urbano. Lo anterior contemplando aspectos como la vialidad, el servicio de energía eléctrica, agua potable, gas, red de alcantarillado sanitario, de telecomunicaciones, saneamiento de aguas pluviales, evacuación de desechos sólidos, entre otros.[38]

41. Parque: Áreas arborizadas y enzacatas de uso público dentro de un fraccionamiento con fines urbanísticos, una urbanización o un conjunto residencial, destinada a fines de recreación, descanso y ornamentación para la comunidad.[39]

42. Participación comunitaria: El proceso social en virtud del cual grupos específicos de población, que comparten alguna necesidad, problema o centro de interés y viven en una misma comunidad, tratan activamente de identificar esas necesidades, problemas o centros de interés, toman decisiones y establecen mecanismos para atenderlas (M., Aguilar) [40].

43. Persona Gestora Social: Persona física o jurídica contratada por el desarrollador o el constructor encargado de capacitar, asesorar y acompañar a la población beneficiaria de los proyectos de vivienda de interés social en cualquiera de sus modalidades. [41]

44. Planta de tratamiento de aguas residuales: Conjunto de infraestructura, equipamiento y demás elementos necesarios para ejecutar los procesos de tratamiento de las aguas residuales, incluidas las de tipo ordinario, las de tipo especial y los aportes por infiltración; incluye tratamientos especiales o no convencionales requeridos para cumplir con la calidad de vertido del agua residual. También incluye la correcta disposición de los desechos que se generen de cada unidad de tratamiento, según la legislación nacional y normativa técnica aplicable.[42]

[33] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[34] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[35] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[36] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[37] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[38] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[39] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[40] Tomado del blog: <https://marijoseaguilaridanez.wordpress.com/2013/11/30/participacioncomunitaria-que-es/>

[41] Ídem.

[42] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

45. Población beneficiaria: Son aquellas personas o núcleos familiares que cumplen con los requisitos legales para acceder al BFV y que de conformidad con la potestad del BANHVI otorgada en el artículo N.º 57 de la LFSNV son beneficiarios de un proyecto de vivienda de interés social (con las exclusiones que se indicarán más adelante) establecidos en la Ley del SFNV. [43]

46. Población Potencial Beneficiaria: Son aquellas personas o núcleos familiares que solicitan el BFV, y cumplen con los requisitos establecidos en el Ordenamiento Jurídico. [44]

47. Proyecto de vivienda de interés social: Conjunto de unidades habitacionales susceptible de ser financiada por medio de los recursos del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. [45]

48. Régimen de propiedad en condominio: régimen especial de propiedad constituido por lotes y/o edificaciones, susceptibles de aprovechamiento independiente, que atribuye al titular de cada uno de ellos además de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble. [46]

49. Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio: es el instrumento jurídico que complementa y especifica las disposiciones de la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio y del presente Reglamento de acuerdo con las características de cada condominio.

Es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad en condominio. [47]

50. Retiros: Los espacios abiertos no edificados comprendidos entre una estructura y los linderos del respectivo predio. [48]

51. Retiro frontal: Término equivalente al de antejardín. [49]

52. Retiro lateral: Espacio abierto no edificable, comprendido entre el lindero lateral del inmueble y la parte más cercana de la edificación. [50]

53. Retiro posterior: Espacio abierto no edificable comprendido entre el lindero posterior del inmueble y la parte más cercana de la edificación. [51]

54. Tanque séptico: Unidad que recibe las aguas residuales ordinarias o especiales para dar un tratamiento primario que consiste en una separación de fases. [52]

55. Unidad habitacional: Toda aquella edificación destinada a una vivienda. [53]

56. Urbanización: Es el fraccionamiento y habilitación de un terreno para fines urbanos, mediante apertura de calles y provisión de servicios. [54]

57. Urbanización de uso residencial: Toda aquella urbanización donde los lotes resultantes son destinados a vivienda; además se asigna un número de lotes comerciales y de servicios particulares para satisfacer la necesidad de este tipo de servicios en la urbanización. [55]

[43] Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[44] Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[45] Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[46] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[47] Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.

[48] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[49] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[50] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[51] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[52] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[53] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[54] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[55] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

58.Uso de suelo: Es la utilización de un terreno, de la estructura física asentada o incorporada a él, o de ambos casos, en cuanto a clase, forma o intensidad de su aprovechamiento.[56]

59.Variable Social: Proceso de acompañamiento socio-organizativo que es financiado con fondos de FOSUVI, implementado por la empresa desarrolladora y/o la empresa constructora por medio de las personas gestoras sociales utilizando los instrumentos definidos para tal fin, dirigido a la población beneficiaria de proyectos de vivienda de interés social, durante el período comprendido entre la aprobación del proyecto y hasta un año después de haber concluido la construcción de éste, que permita que las personas beneficiarias desarrollen destrezas y habilidades interpersonales que promuevan la sana convivencia, el mantenimiento adecuado de la infraestructura y las viviendas el desarrollo de comunidades organizadas, seguras, solidarias, inclusivas, amigables con el ambiente, articuladas con su entorno y gobierno local. [57]

60.Vías internas: calles colectoras que sirven para canalizar el flujo vehicular dentro del condominio.[58]

61.Vivienda unifamiliar: Edificación provista a áreas habitacionales destinadas a dar albergue a una sola familia.[59]

[56] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[57] Reglamento a la Variable Social, BANHVI, 2024.

[58] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.

[59] Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones.



Introducción



INTRODUCCIÓN

El acceso a una vivienda justa y digna para toda la población de Costa Rica, el déficit habitacional que según datos del ENAHO 2021 es de 168 895 (11% del total de los hogares); el acceso limitado al suelo urbano, y las consecuencias socioeconómicas generadas por la pandemia de la COVID 19; son algunas de las principales justificantes para que el Estado continúe desarrollando proyectos habitacionales financiados por el Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, algunos de estos bajo el modelo residencial y otros bajo la figura de propiedad de condominio.

Si bien es cierto, el desarrollo de los proyectos habitacionales procuran mejorar la calidad de vida de las personas mediante la dotación de vivienda e infraestructura, conllevan también una serie de desafíos en cuanto a su gestión social, entre los que se pueden mencionar: la adaptación al nuevo hábitat, la dinámica de convivencia con otros núcleos familiares, el uso y disfrute de áreas comunes, el cuidado y mantenimiento de la infraestructura, la participación y funcionamiento en espacios de toma de decisiones, la atención de pago cuotas de mantenimiento, entre otras.

Las problemáticas presentadas en algunos de estos desarrollos habitacionales son de diversa índole, algunos relacionados con incumplimiento de normas de convivencia como tenencia de mascotas, el ruido y el uso inadecuado de áreas comunes. Otros de estos conflictos han escalado al punto de terminar en procesos de cobro judicial, demandas por malversación de fondos, presencia de violencia

entre vecinos (as), constantes denuncias por negligencia con menores de edad, presencia de grupos delictivos y amenazas entre vecinos por disputas de poder, así como fuertes problemas de mantenimiento que generan el deterioro de la infraestructura de estos.

Ante esta problemática, se han generado diversas iniciativas promovidas por actores involucrados en el desarrollo de proyectos habitacionales. Esto con el fin de generar espacios de capacitación y orientación dirigidos a las personas beneficiarias para el desarrollo de habilidades interpersonales y orientación en la resolución de los conflictos presentados; con el inconveniente de que dichas iniciativas carecían de fondos específicos para darles sostenibilidad.

A partir de lo anterior y debido al convencimiento de las partes de que era indispensable encontrar una solución que permitiera contar con profesionales destacados en el acompañamiento a estas poblaciones, se logra aprobar la ley N.º10260 que adiciona el inciso d) al artículo 177 de la Ley del SFNV y creación del BANHVI, ley N.º7052; el cual incorpora los costos para la capacitación y acompañamiento socio-organizativo entre los servicios que brinda el Sistema, con el fin de que las familias beneficiarias de los programas de subsidio de la vivienda en proyectos habitacionales desarrollen destrezas y habilidades interpersonales que faciliten la convivencia y procuren una mayor sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura.

El reglamento a dicha ley fue elaborado por el por el MIVAH en coordinación con el BANHVI y fue aprobado mediante Acuerdo 1 de la Sesión 66-2023 del 18 de diciembre del 2023 de la Junta Directiva del BANHVI. Dicho reglamento contiene el

INTRODUCCIÓN

detalle con las generalidades, actores, etapas, metodología y evaluación del proceso de acompañamiento social que las personas gestoras sociales estarán facilitando y que estará dirigido a la población habitante de proyectos del SFNV.

El Modelo de Acompañamiento Social (MAS), es un insumo generado desde la Dirección de Vivienda y Asentamientos Humanos del MIVAH que recopila información valiosa para la aplicación de la denominada “variable social”. Consta de una serie de módulos con contenidos temáticos y propuestas metodológicas que buscan la construcción y sensibilización en el conocimiento necesario para que las personas participantes desarrollen habilidades para la gestión social de su hábitat.

El MAS fue implementado de forma piloto en el Condominio Las Trojas en Sarchí y el Condominio Vistas de Guadalupe en Goicoechea, además incorpora la experiencia adquirida en el acompañamiento a personas habitantes de proyectos como Almendares I, La Hoja Dorada, Torres de la Montaña entre otros.

Los contenidos de esta estrategia deben considerarse un punto de partida para el acompañamiento a la población, por lo que su aplicación debe ser retroalimentada a partir del criterio del profesional social a cargo de su facilitación, así como las particularidades y necesidades del grupo social.

Esperamos que los esfuerzos presentados en este tema faciliten a nivel nacional el fortalecimiento del tejido social, así como el acceso y el derecho a la ciudad de las personas beneficiarias.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto Trojas de Sarchí, 2022. Elaboración propia.

Marco Estratégico



2.2 OBJETIVOS

OBJETIVOS

El presente capítulo incluye la definición del objetivo general y los objetivos específicos del Modelo MAS, así como el alcance, la población meta a la que está dirigido, y los enfoques y principios que fundamentan estos procesos.

2.2.1. Objetivo General

El objetivo general del Modelo es el siguiente:

Orientar la aplicación de los procesos de acompañamiento social dirigido a la población y núcleos familiares beneficiarios de proyectos habitacionales de interés social, en modalidad de condominio o conjunto residencial, con el fin de promover el desarrollo de habilidades personales e interpersonales que faciliten condiciones de convivencia sana en entornos pacíficos, mejoras integrales en su calidad de vida y que fortalezcan la sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura.

2.2. Objetivos Específicos

Para alcanzar el objetivo general, el Modelo plantea los siguientes objetivos específicos:

2.2.1. Implementar el desarrollo del Modelo de Acompañamiento Social: MAS como la estrategia de capacitación y acompañamiento base a utilizar por las personas gestoras sociales durante el proceso de desarrollo de los proyectos habitacionales financiados por el SFNV y la aplicación de la Variable Social.

2.2.2. Facilitar una metodología de capacitación y acompañamientos social a partir del MAS, por medio de material didáctico accesible a las personas gestoras sociales, con el fin de que cuenten con las herramientas necesarias para implementar este modelo con las familias de los proyectos habitacionales desarrollados con fondos del SFNV.

2.2.3. Evaluar periódicamente el Modelo de Acompañamiento Social implementado en proyectos piloto, para identificar el cumplimiento de los objetivos propuestos.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto Trojas de Sarchí, 2022. Elaboración propia.

2.3 ALCANCE

El Modelo de Acompañamiento Social tiene un alcance nacional. Sus contenidos temáticos sirven de base metodológica para la implementación de la Variable Social en los proyectos financiados por el SFNV, por parte de las personas gestoras sociales.

Además, participan en este proceso de acompañamiento los diferentes actores del SFNV (BANVHI, MIVAH, EA, ED), así como las personas y núcleos familiares que forman parte de la Población Beneficiaria de proyectos de vivienda.

El Modelo MAS se implementó de forma piloto en los proyectos Las Trojas de Sarchí, Vistas de Guadalupe; además, sus contenidos temáticos apoyaron el acompañamiento que se ha brindado en proyectos como Almendares II y La Hoja Dorada.

Durante el proceso de implementación se estará evaluando la pertinencia de sus contenidos a partir de la retroalimentación que brinden las personas gestoras sociales, la población participante y los diferentes actores del Sistema.

2.4 POBLACIÓN META

El Modelo está dirigido a las siguientes poblaciones meta:

- Personas gestoras sociales contratadas para implementar los procesos de acompañamiento social a las personas beneficiarias de los proyectos de vivienda de interés social.
- Personas y núcleos familiares que forman parte de la población potencial beneficiaria de proyectos de vivienda de interés social.
- BANHVI, Entidades Autorizadas, Empresas Desarrolladoras, Empresas Constructoras y otros actores involucrados del SFNV.



IMAGEN 54. Sesión de cierre, implementación del MAS en proyecto piloto Trojas de Sarchí, 2023.
Elaboración propia.

2.5 ENFOQUES Y PRINCIPIOS

En concordancia con la Política Nacional del Hábitat 2020-2040, el Modelo integra transversal y complementariamente los siguientes enfoques:

2.5.1. Derechos Humanos: "Garantiza el acceso de todas las personas a un hábitat de calidad, a la ciudad, la vivienda y el ambiente sano y ecológicamente equilibrado; entendiendo que el hábitat es un factor determinante para el ejercicio adecuado de los derechos y las libertades fundamentales, así como para el desarrollo humano de las personas, sin distinción de etnia, sexo, orientación sexual e identidad o expresión de género, religión, opinión política, edad, discapacidad, nacimiento o cualquier otra condición (...) incluye el principio de accesibilidad universal, entendiéndose que los territorios y las ciudades deben ser seguros, inclusivos, accesibles y funcionales" (MIVAH, 2021, p.13).

2.5.2. Igualdad y equidad de género: "Procura mejorar la efectividad de las intervenciones en el territorio, reconociendo las diferencias existentes entre las personas, atendiendo a sus necesidades particulares en el diseño del hábitat y sus efectos en la calidad de vida y la seguridad" (MIVAH 2021, p.13).

2.5.3. Participativo: Se promoverá la participación auténtica, siguiendo la escalera de participación planteada por Hart, R. (UNICEF, 1993), en el cual se parte que la población participa acorde a la información que maneja y el nivel de intervención en la toma de decisiones. Por ende, se promoverá la mayor participación auténtica posible en las diferentes escalas de la

gobernanza territorial. Este enfoque es esencial para encontrar solución a los problemas concretos en las materias atinentes a la política, así como dar legitimidad y corresponsabilidad a las decisiones y actuaciones públicas. (MIVAH, 2021, p.12).

2.5.4. Sostenibilidad: Aspira a un modelo de desarrollo que procure la preservación y regeneración del equilibrio ecológico, social y económico, asegurando la satisfacción de las necesidades de las generaciones futuras. El desarrollo sostenible se debe fundamentar en cinco factores importantes: sociedad, ambiente, economía, cultura y resiliencia. (MIVAH, 2021, p.12).



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto Trojas de Sarchí, 2022. Elaboración propia.

Marco Referencial



1.1 MARCO JURÍDICO

CAPÍTULO 1. MARCO JURÍDICO Y ANTECEDENTES.

El presente capítulo incluye el marco jurídico sobre el cual se fundamenta este Modelo en Costa Rica, y el contexto nacional e internacional que enmarca el acompañamiento social de este tipo de proyectos financiados con fondos públicos del SFNV.

1.1 Marco Jurídico.

Este Modelo tiene sus bases en la siguiente normativa y política pública:

Normativa

- Ley N° 7052. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI.
- Ley N.º10260 "Adición de un inciso d) al artículo 177 de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y creación del BANHVI Reglamento
- Reglamento a la Variable Social. BANHVI. Acuerdo de Junta Directiva tomado en la Sesión Ordinaria N° 66-2023 del 18 de diciembre de 2023.
- Ley N° 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio.
- Reglamento a la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio, N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR.
- Decreto N° 43713-MP-MIVAH. Lineamientos para la definición de territorios y población objetivo para el desarrollo de vivienda individual y proyectos habitacionales financiados con recursos del sistema financiero nacional para la vivienda.
- Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones, INVU. Acuerdo de Junta Directiva tomado en Sesión Ordinaria N°6411, Artículo II, Inc. 2) celebrada el 24 de octubre del 2019.

Política pública vigente

- Política Nacional del Hábitat 2020-2040. Ordenamiento Territorial, Desarrollo Urbano y Vivienda.



1.2 CONTEXTO INTERNACIONAL

A nivel internacional existen muchas experiencias exitosas que pueden tomarse como referencia para el Modelo MAS. En los trabajos realizados por los Gobiernos de Ecuador, Brasil y Paraguay, se considera importante destacar que el acompañamiento social es un proceso oficializado para la implementación de proyectos de vivienda social. Se pueden mencionar los siguientes proyectos:

1. Barrio San Francisco, Paraguay.

Alrededor de 1000 reasentadas en un nuevo proyecto y que vivían en condiciones precarias en una zona de inundación del país. Se retoman las siguientes buenas prácticas:

- a. Acceso a una vivienda y entorno adecuado, fase de postulación e información a las familias.
- b. Acompañamiento en el proceso de mudanza temporal de las familias durante la construcción del proyecto nuevo.
- c. Organización comunitaria, procesos participativos.
- d. Diagnóstico comunitario, sistematización y trazabilidad de la información.



IMAGEN 54. ITAIPU BINACIONAL, 2017. El Barrio San Francisco y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), Recuperado de: <https://www.itaipu.gov.py/es/sala-de-prensa/noticia/el-barrio-san-francisco-y-los-objetivos-de-desarrollo-sostenible-ods>

1.2 CONTEXTO INTERNACIONAL

2. Misión Casa para Todos, Ecuador: Estrategia de Fortalecimiento Comunitario (EFC). Es una estrategia de acompañamiento familiar y comunitario para facilitar procesos de inserción social y comunitaria de beneficiarios y beneficiarias.

- a. Incrementar las capacidades y habilidades a través de la participación y el empoderamiento colectivo para el uso, aprovechamiento y mantenimiento de los espacios comunes de interacción.
- b. El acompañamiento social integral constituye uno de los pilares de la sostenibilidad del hábitat y la vivienda.
- c. Su objetivo general busca formular mecanismos de participación comunitaria que permitan construir, reconstruir o fortalecer la estructura comunitaria, basada en el reconocimiento de los derechos, la paz y la convivencia ciudadana, que respondan a las necesidades de la realidad territorial y aspiraciones socioeconómicas, para que los actores sean protagonistas de sus propios proyectos de desarrollo.

Como base para la implementación de esta estrategia se consideran: la justicia social en el territorio, el Derecho a la Ciudad, el fomento de capacidades y habilidades para la integración económico productiva de los habitantes de proyectos de vivienda de interés social, el empoderamiento y fortalecimiento del tejido social. [61]

Orientación Estratégica

Justicia Espacial



Medios de Vida Sostenibles



Empoderamiento, resiliencia y sentido de pertenencia



IMAGEN 54. Orientaciones estratégicas de la EFC. Recuperado de:
https://issuu.com/todaunavida/docs/folleto_bid

[61] BID, Ecuador. Evaluación cualitativa de la estrategia de acompañamiento familiar y comunitario correspondiente al proyecto de vivienda de interés social Misión Casa para Todos, como mecanismo para facilitar procesos de inserción social y comunitaria de beneficiarios y beneficiarias. Recuperado de: https://issuu.com/todaunavida/docs/folleto_bid



IMÁGENES 54. Orientaciones estratégicas de la EFC. Recuperado de:
https://issuu.com/todaunavida/docs/folleto_bid

1.2 CONTEXTO INTERNACIONAL

3. Cabe mencionar también, que a nivel internacional el Banco Interamericano de Desarrollo, **BID, desde la División de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD), define el Acompañamiento Social a Proyectos Habitacionales (ASPH)** como "... un proceso que facilita el acceso y uso de vivienda y espacios públicos a ciudadanos/as. Es un generador de encuentros para el diálogo, de toma de decisiones consensuadas, de intercambio de conocimientos técnicos y experiencias entre vecinos/as y promotores/as. El propósito del ASPH es fortalecer aptitudes, capacidades, responsabilidades y fomentar la organización de tal manera que se logre la convivencia armónica y el mantenimiento adecuado de la infraestructura (vivienda y espacios públicos)." (Acosta, 2021). [1]

4. Programa Minha Casa Minha Vida (MCMV)[1]: Uno de los principales programas de vivienda social en Brasil, tomando en cuenta los siguientes aspectos:

- Componente de acompañamiento social:** capacitación y orientación para el proceso de adaptación al nuevo proyecto de vivienda;
- Capacitación integral:** gestión financiera, mantenimiento de las obras, nuevas responsabilidades de las personas usuarias.

5. Programa urbanización de Favelas[1]: Es un programa que también desarrolla el Gobierno de Brasil en busca de mejorar las condiciones de vida de las familias que habitan en favelas, reurbanizando la comunidad, construyendo nuevas viviendas e involucrando a las personas en los procesos de desarrollo, así como, mejorando la infraestructura y brindando acompañamiento social por medio de:

- Procesos de diálogo y participación comunitaria entre las familias y los diferentes actores de los proyectos.
- Actividades de integración social, educación y capacitación laboral.
- Asesoría legal, técnica, servicios de salud y educación.



IMÁGENES 54. Programa Minha Casa Minha Vida.
Recuperado de:
https://pt.wikipedia.org/wiki/Minha_Casa,_Minha_Vida

[61] BID. Recuperado de: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida>
[61] Minha Casa Minha Vida, Ministério das Cidades. Recuperado de: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida>
[61] Recuperado de: <https://www.gov.br/cidades/pt-br/assuntos/publicacoes/arquivos/arquivos/su-lessons-from-brazil-spanish.pdf>

1.2 CONTEXTO NACIONAL

A partir de la década de los 80 se da un aumento en la generación de proyectos de vivienda de interés social en urbanización, promovidos por movimientos pro-vivienda; sin embargo, es hasta alrededor de la primera década del año 2000 que se comienzan a desarrollar proyectos bajo la figura de condominio. Algunos proyectos clave que se realizaron son:

Conjuntos residenciales / urbanización: Ciudad Neily (Zona Sur), Urbanización La Unión (San José); Vivienda Popular en Limón (Región Caribe); Urbanización Río Azul (San José); Urbanización Los Hatillos; Urbanización La Roca (San José); Urbanización Bosque de la Trinidad (Alajuela); Proyecto Vivienda Popular Alajuela.

Condominios: Los Laureles, Brisas del Río (Cartago); El Paraíso (Heredia); Los Olivos en Hatillo (FCRC), Las Mandarinas en Patarrá de Desamparados (FCRC), Condominio Los Bosques (Alajuela); Linda Vista y La Esperanza en Purral Guadalupe (FUPROVI), Las Anas en Los Guido de Desamparados (FUPROVI). Así como otros condominios verticales bajo tipología constructiva de torres de 3 y hasta 4 pisos, tales como: Torres de la Montaña - Los Guido de Desamparados, La Arboleda- León XIII, Fénix - Concepción de Tres Ríos, estos últimos 4 desarrollados por FUPROVI; y el condominio Río Damas en San Antonio de Desamparados desarrollado por Estructuras Villalta.

Es importante mencionar, según las experiencias y testimonios de las familias que ocupan estos y otros proyectos similares, que la capacitación y el acompañamiento social son vitales para el éxito de la sana convivencia entre las

familias que los habitan, así como una normativa base que respalde la figura habitacional en condominio y que promueva la gestión comunal en los conjuntos habitacionales. Según Miranda, en su Trabajo Final de Graduación "Una mirada a la vivienda vertical de interés social a partir de los proyectos La Esperanza y Las Anas", entes como FUPROVI y la FCRC brindaron apoyo y acompañamiento social a las familias que ocuparían los proyectos habitacionales; tanto en condominio como en urbanización, que estas fundaciones desarrollaron a lo largo de estos últimos 20 años, a pesar de que los costos que implicaba este tipo de apoyo técnico no estaban siendo contemplados dentro de los montos que cubre el financiamiento del SFNV de estos proyectos.

Además, como lo indica Miranda [60], de estas experiencias se pueden destacar los siguientes aprendizajes y oportunidades de mejora que, para fines del Modelo MAS, son más que una justificación para potenciar estas capacitaciones a las familias en este tipo de proyectos, ya no solo como una ayuda adicional al proyecto, sino como un proceso obligatorio cada vez que se desarrolle un proyecto de vivienda de interés social en el país:

- Necesidad de generar un diagnóstico social del proyecto.
- Conocer la organización de las familias beneficiarias.
- Desarrollar una estrategia de comunicación.
- Brindar el seguimiento social al proceso constructivo.
- Generar una estrategia de acompañamiento social en el traslado de las familias al condominio.
- Sistematización y financiamiento de procesos formativos y de capacitación.
- Generar procesos que permitan el acompañamiento real de las familias.
- Apoyo y respaldo constante de las instituciones que conforman el SFNV y de otras instituciones del Estado.

[60] M., Miranda. Una Mirada a la vivienda vertical de interés social a partir de los proyectos La Esperanza y Las Anas. San José, CR, 2018. TFG, Universidad de Costa Rica.

- Las familias deben acceder a un pleno conocimiento de las implicaciones del régimen de condominio (deberes y derechos), de los reglamentos y normas, tanto de la normativa nacional como del reglamento interno del propio condominio.
- Conocimiento de la obligatoriedad del pago de la cuota condominal previo a integrarse a este tipo de proyectos.
- Garantizar la ubicación del proyecto dentro de un contexto accesible a todo tipo de servicios y equipamiento social en la comunidad.
- Generar diseños que se adecuen a las necesidades reales de la dinámica social de cada grupo de familias y según las tipologías de familias como tal, así como estar adecuados a las condiciones del terreno y climáticas.
- Evitar repetir patrones de segregación social dentro del condominio.

Implementar procesos de acompañamiento social y técnico, respondiendo a las experiencias que ya han sido analizadas por diferentes actores a lo largo de más de 20 años, podría impactar positivamente en la generación de proyectos habitacionales financiados por el SNFV que fomenten los siguientes aspectos:

- Relaciones vecinales sanas y de convivencia pacífica.
- Seguridad ciudadana dentro y fuera de los proyectos habitacionales y reducción de conflictos dentro de los condominios.
- Mejoramiento en la calidad de vida de familias que habitan bajo condiciones de extrema pobreza y bajo grandes limitaciones sociales y económicas.
- Sostenibilidad de la inversión pública de estos proyectos.
- Más eficiente inversión de los recursos del Estado.
- Arraigo y apropiación de las familias hacia sus nuevas viviendas y proyectos.

- Integración social de los grupos organizados y proyección a futuro para el trabajo constante de proyectos de mejora del condominio y de los conjuntos residenciales, en colaboración con los gobiernos locales.
- Fortalecimiento de las redes comunales y organizativas.
- Proyectos modelo, donde los nuevos líderes y lideresas puedan compartir la experiencia y conocimiento adquiridos con otras comunidades que inicien procesos de este tipo.
- Proyectos más eficientes, eficaces y, por ende, exitosos.

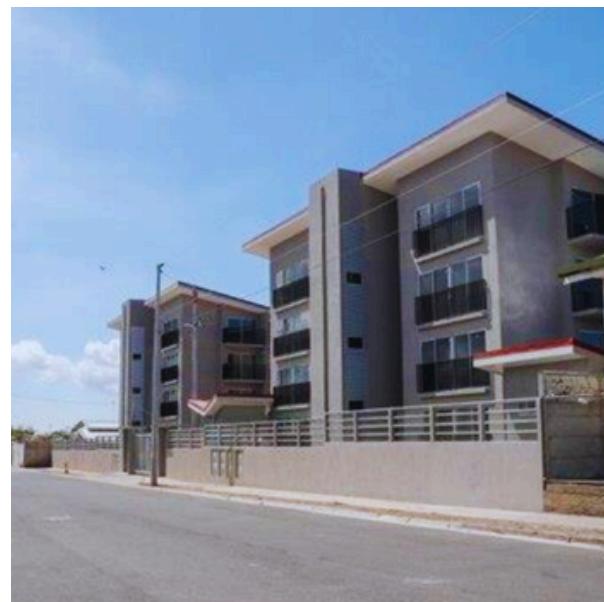


IMAGEN 54. Observatorio de la vivienda sostenible, TEC, 2017. Condominio La Arboleda, Recuperado en agosto 2024 de: <https://www.itaipu.gov.py/es/sala-de-prensa/noticia/el-barrio-san-francisco-y-los-objetivos-de-desarrollo-sostenible-ods>

- Algunos proyectos habitacionales desarrollados por FUPROVI durante la segunda y tercera década de los 2000, bajo metodologías participativas y procesos integrales de acompañamiento y fortalecimiento de liderazgos comunitarios por medio de lo que fuera la Escuela de Liderazgo, son: La Arboleda (León XIII, Tibás), Torres de la Montaña y Las Anas (Los Guido de Desamparados), Linda Vista y La Esperanza (Purral de Goicoechea).

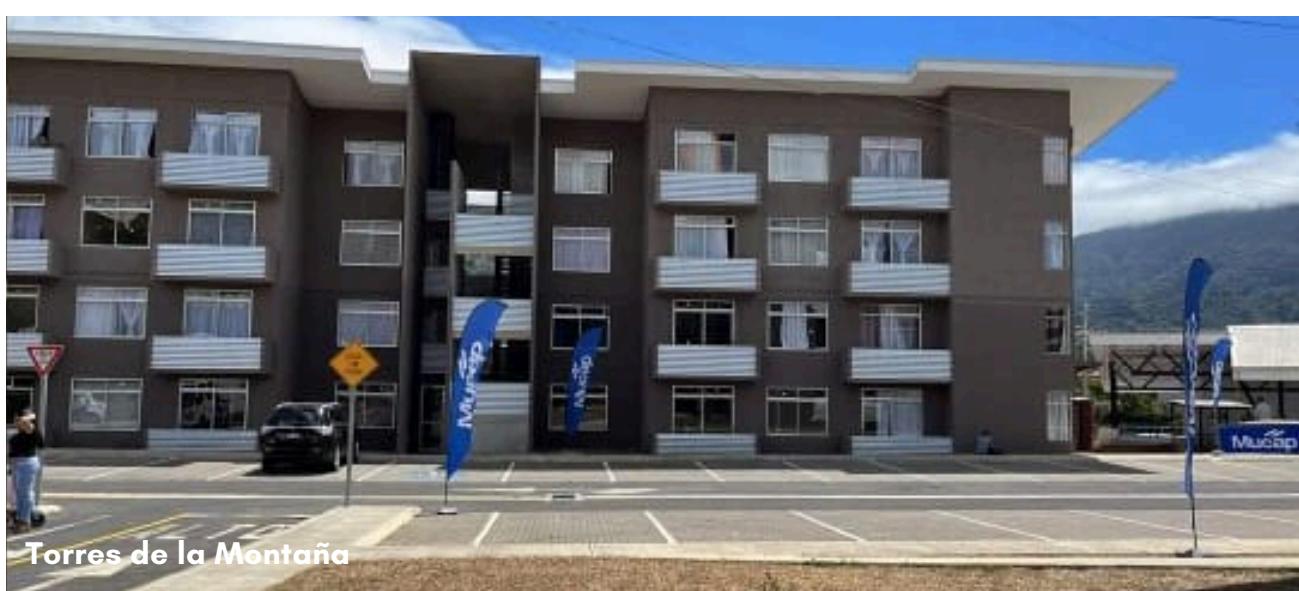
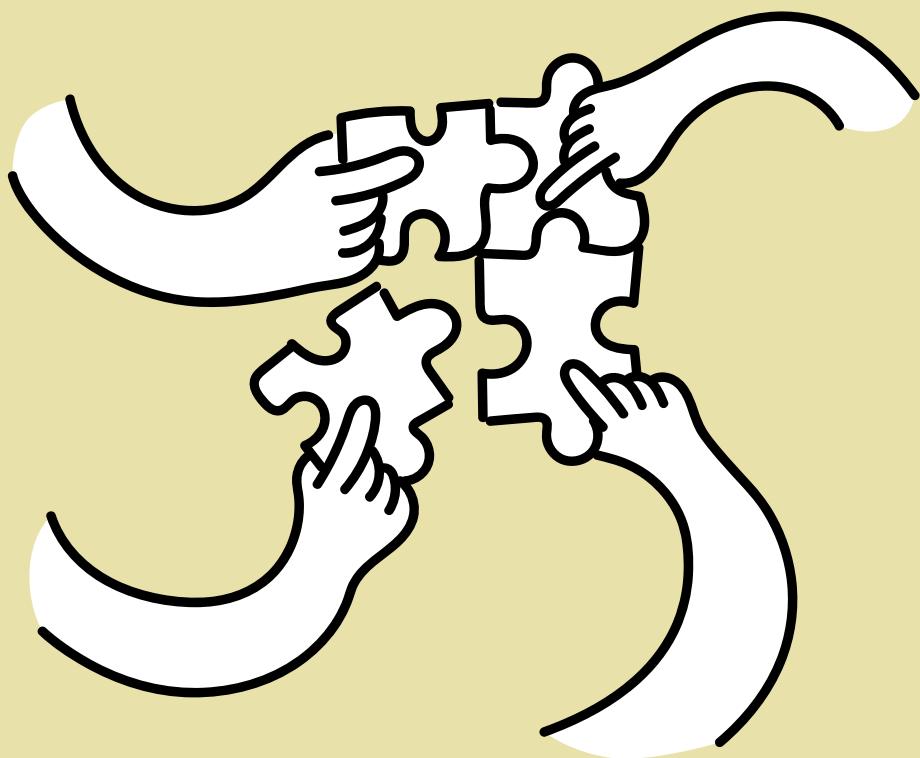


IMAGEN 54, 55, 56. Proyecto Las Anas, Proyecto Torres de la Montaña y Proyecto Linda Vista.
Recuperadas de: Google, Facebook:

https://www.facebook.com/photo/?fbid=2803459769680498&set=pcb.2803486509677824&locale=hi_IN
https://www.facebook.com/photo/?fbid=565325245629169&set=a.462528822575479&locale=ms_MY
<https://www.facebook.com/photo/?fbid=1358906994138816&set=a.1358906557472193>

Operativización del Modelo



3. OPERATIVIZACIÓN DEL MODELO

El presente capítulo se refiere a la operativización del Modelo, actores participantes del proceso de capacitación, definición de las funciones de cada uno de los actores involucrados, contenidos temáticos y recursos didácticos disponibles.

3.1. PARTICIPANTES EN EL MODELO

La estrategia de capacitación estará a cargo de la persona gestora social encargada de implementar el proceso de acompañamiento de la población conformada por personas que estarán habitando el Proyecto Habitacional y participarán en el proceso de capacitación y acompañamiento para gestionar adecuadamente su hábitat.

El MIVAH como institución encargada de la elaboración del MAS estará realizando acciones de seguimiento y retroalimentación en procura de que esta estrategia se adapte a las necesidades de la población a la que está dirigida.

El BANHVI, la Entidad Autorizada y la Empresa Desarrolladora participarán también durante el proceso atendiendo las acciones que identifique la persona gestora social en cada una de las etapas.

Además y en concordancia con el principio de coordinación administrativa, la persona gestora social puede coordinar con entes adicionales que coadyuven a alcanzar las metas del acompañamiento, tales como instituciones públicas, actores locales, universidades, entes privados fundaciones, grupos comunales organizados de otros proyectos existentes, etc.

Todas estas acciones deben realizarse en cumplimiento con lo establecido por el **Reglamento a la Variable Social** y las obligaciones que establece para cada uno de los actores mencionados; tal y como lo indica también el **Manual para el Diseño e Implementación de Planes de Acompañamiento Social 2024 del BANHVI**:

"La implementación del acompañamiento social será responsabilidad de la Empresa Desarrolladora (ED) o la Empresa Constructora (EC), quienes deben contratar a una persona gestora social, profesional en ciencias sociales o con especialización en gestión social del hábitat y experiencia en trabajo comunitario. La persona gestora social diseñará e implementará los procesos de acompañamiento social, utilizando los lineamientos y la guía metodológica del BANHVI, e incluirá indicadores de efecto que serán evaluados por la EA y el BANHVI durante su ejecución.

La Entidad Autorizada (EA), como parte de sus funciones, verificará la contratación de la persona gestora social idónea y aprobará la propuesta del plan de acompañamiento social con base a los lineamientos de este manual, así como su presupuesto, contemplando los procesos de monitoreo, seguimiento y evaluación, para que esta sea remitida al BANHVI como parte de los componentes del proyecto.

El BANHVI, a través de su Departamento Técnico, revisará la propuesta de acompañamiento social presentada por la ED o EC ante la EA, brindando un criterio de aprobación ante su Junta Directiva, quienes finalmente autorizan su financiamiento.

3. OPERATIVIZACIÓN DEL MODELO

Una vez formalizado el proyecto, la ED o la EC, a través de la persona gestora social, implementará la metodología aprobada por el BANHVI [...]. **La estrategia, el enfoque y los instrumentos que se utilicen deberán basarse en las herramientas facilitadas por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) como parte de la Metodología de Acompañamiento Social (MAS-MIVAH)...**

disposición de los entes que participan en el Modelo las siguientes herramientas y recursos:

-Contenidos temáticos definidos a partir de la identificación de las necesidades que comunica la población habitante de Proyectos Habitacionales.

-Materiales didácticos complementarios en temas de interés, referencias a materiales audiovisuales que permitan analizar los contenidos de una forma más dinámica.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto La Hoja Dorada - Heredia, 2022. Elaboración propia.

3.2. EVALUACIÓN DEL MODELO.

Para efectos de evaluación del Modelo MAS, el MIVAH y el BANHVI estarán coordinando acciones con las personas gestoras sociales y la población participante, con el fin de observar la implementación de sus contenidos temáticos y recibir retroalimentación.

-Metodologías y dinámicas recomendadas a partir de la implementación del MAS en proyectos piloto.

Las herramientas y recursos pueden ser accedidos en las plataformas que el MIVAH designe para tal fin.

3.4. FINANCIAMIENTO DEL MODELO

La implementación del Programa será financiada principalmente con los fondos de la Variable Social.

Los entes competentes pueden gestionar el acceso a fuentes de financiamiento alternativas para la ejecución de las acciones estratégicas

3.3. HERRAMIENTAS Y RECURSOS DIDÁCTICOS DISPONIBLES

Con la finalidad de promover una implementación eficiente y eficaz del Modelo, el MIVAH ha puesto a

3. OPERATIVIZACIÓN DEL MODELO

del Modelo, tales como fondos no reembolsables y reembolsables, fondos verdes, recursos de cooperación internacional, donaciones, entre otros, según el marco jurídico vigente.

METODOLOGÍA DEL MODELO.

Se recomienda que para la implementación de los módulos de capacitación y acompañamiento se realicen exposiciones magistrales cortas, ejercicios prácticos con ejemplos tomados de casos reales (nacionales e internacionales) y talleres participativos. Se pueden tomar como referencia, las siguientes metodologías de enseñanza:

- Aprendizaje Basado en Proyectos (ABP).
- Aprendizaje Cooperativo.
- Aprendizaje Basado en el Pensamiento (Thinking Based Learning).

Además, se recomienda desarrollar un proceso de capacitación permanente para personas gestoras sociales, entidades autorizadas y otros actores del proceso; por medio del material didáctico generado en este documento y con la guía técnica del MIVAH. Esto con el fin de garantizar la transmisión de la información base indicada en el MAS.

Se sugiere también, que el material didáctico de los módulos se encuentre colgado en las páginas del MIVAH y del BANHVI, para que esté accesible a todas las personas gestoras sociales.

El proceso de aprendizaje de las personas participantes es individual, enriquecido a través del intercambio y análisis crítico con pares y facilitadores, mediante herramientas que facilitan el diálogo, la socialización de insumos y la colaboración. Para lo cual se utilizan técnicas tales como: selección múltiple, elaboración de presentaciones, dinámicas en subgrupos, dramatizaciones, afiches y ensayos, complete, elaboración de fichas resumen, simulación de situaciones o casos reales, exposiciones grupales, entre otros. Por lo tanto, es indispensable la intervención activa de las personas participantes, compartiendo sobre sus propias experiencias y conocimientos con relación a los contenidos de la capacitación.

Asimismo, el proceso de aprendizaje se basa en la resolución de problemas, partiendo de la identificación y análisis de problemas específicos como base para la toma de decisiones con relación al territorio.

El proceso de capacitación busca promover la construcción de aprendizajes significativos, a través de los cuales la persona participante pueda mejorar su respuesta ante las situaciones que se presenten durante la convivencia cotidiana en el proyecto habitacional.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto Trojas de Sarchí, 2022.
Elaboración propia.

3. OPERATIVIZACIÓN DEL MODELO

Finalmente, cabe señalar que es importante la revisión de las referencias bibliográficas, anexos y material de apoyo por parte de las personas participantes y gestoras sociales, como complemento al material del curso y a las actividades de aprendizaje.

La acción educativa responde a los siguientes principios pedagógicos:

- Los aprendizajes se construyen a lo largo de un proceso educativo en el que participan activamente las personas participantes y facilitadoras.
- La construcción de nuevos conocimientos es un proceso individual que se enriquece en un proceso colectivo y colaborativo, que propicia el intercambio y el análisis crítico.
- Las referencias bibliográficas, así como las experiencias y conocimientos previos de las personas participantes y facilitadoras, sobre las temáticas del curso, son insumos clave para la construcción colectiva de aprendizajes significativos.
- La construcción de conocimientos significativos permite a las personas participantes mejorar su desempeño en las tareas atinentes a las temáticas abordadas en el curso.
- **La comunidad de aprendizaje**, según Antonio Elizalde (no es cita, sino interpretación general basada en sus ideas), se refiere a un enfoque educativo en el que se promueve el aprendizaje colaborativo y participativo entre todos los miembros de una

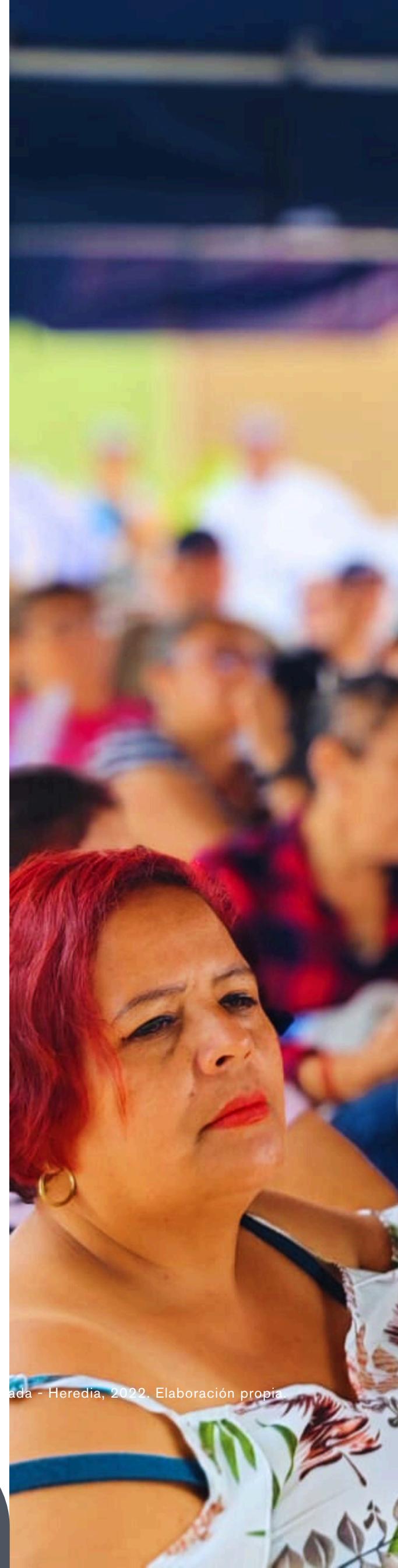
comunidad, es decir, entre estudiantes, docentes, padres y otros actores sociales. En este modelo, el conocimiento se construye de manera conjunta a través de la interacción, el diálogo y la cooperación, fomentando la reflexión crítica y el aprendizaje significativo.

El concepto de comunidad de aprendizaje se basa en la idea de que el aprendizaje no es un proceso aislado ni individual, sino que es una construcción colectiva. En este sentido, la comunidad educativa no se entiende solo como un conjunto de personas que comparten un espacio, sino como una red dinámica en la que todos tienen roles activos en el proceso de aprendizaje.

Las estrategias de aprendizaje que se utilizan en el curso son las siguientes:

- Aprendizaje colaborativo.
- Aprendizaje basado en resolución de problemas.
- Responsabilidades de las personas participantes:
 - Participar activamente en las actividades presenciales.
 - Elaborar y entregar los trabajos solicitados con puntualidad y dedicación, en el tiempo previsto.
 - Compartir con los compañeros y compañeras sus experiencias y vivencias en los temas del curso, para enriquecer el aprendizaje grupal.
 - Autoevaluar y co-evaluar su trabajo y el de sus compañeros y compañeras.
 - Analizar las problemáticas de los cantones, distritos y barrios, y proponer soluciones viables para las mismas.

- Responsabilidades de la persona facilitadora:
 - Contextualizar los temas del curso con las realidades locales.
 - Hacer el planeamiento didáctico del curso y socializar con las personas participantes.
 - Facilitar los procesos de aprendizaje, generando espacios para el diálogo, la reflexión y el entendimiento.
 - Retroalimentar los trabajos de las y los estudiantes y devolverlos en el tiempo establecido.
 - Retroalimentar de manera continua a los y las participantes en su proceso de aprendizaje.
 - Investigar sobre un tema cuando se le haga alguna consulta y no cuente con la información adecuada para responder en el momento.



ada - Heredia, 2022. Elaboración propia.

Contenidos Temáticos



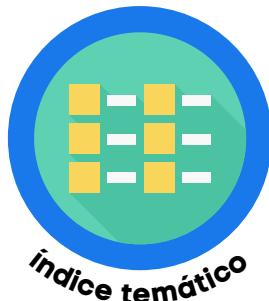
4. CONTENIDOS TEMÁTICOS

Se presenta a continuación el desarrollo de los contenidos temáticos del MAS. Para una mejor comprensión se recomienda tomar en cuenta que cada uno de los módulos está conformado de la siguiente forma:

- Introducción del módulo: se define su objetivo y estrategia de implementación.



- Índice temático del módulo: temas que contiene el módulo con su respectivo objetivo y subtemas.



- Desglose de los subtemas: se presenta contenido teórico de apoyo para el desarrollo de las capacitaciones.



- Herramienta didáctica: metodología y técnicas sugeridas para el abordaje de cada tema.



MÓDULO 1

MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.



MÓDULO 1

MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.



RESULTADO 1:

Introducir a las personas participantes en el proceso de acompañamiento social a través de dinámicas de reconocimiento de las personas integrantes, presentación de los actores involucrados en el desarrollo habitacional, así como las generalidades del proyecto y del proceso de acompañamiento, con el fin de promover su participación activa en el desarrollo de su hábitat.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo introductorio pretende que las personas participantes conozcan la importancia del proceso de acompañamiento que están iniciando, su alcance, metodología y sus módulos de capacitación, el cual tiene por objetivo brindarles herramientas para la gobernanza adecuada de su hábitat.

Debe orientarles en la importancia de la vivienda adecuada como medio para la mejora integral de su calidad de vida, así como las generalidades del proyecto habitacional (sea este en urbanización o en condominio), propiciando escenarios de análisis que les permita identificar si la solución habitacional que se les presenta se adapta a las particularidades de la persona y el núcleo familiar.

Además, y no menos importante, debe promover un primer espacio de reconocimiento entre sí de las personas que estarán habitando el desarrollo habitacional; así como, de los actores que participan en el mismo, sus roles y responsabilidades.

CONTENIDO TEMÁTICO

1. **Modelo de acompañamiento social: Proceso de acompañamiento social.**
2. **La vivienda adecuada.**
3. **Generalidades del proyecto habitacional.**
4. **Reconocimiento de actores.**



MÓDULO 1:

MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.



• PROGRAMACIÓN DEL MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

RESULTADO 1.1.: Orientar a la población en las generalidades e importancia del proceso de acompañamiento social que están iniciando, como medio para la generación de competencias para una sana convivencia, una gobernanza adecuada de su hábitat y la mejora integral en su calidad de vida.

TEMAS

- a)Descripción y objetivos del acompañamiento social.
- b)Rol de la persona gestora social.
- c)Contenidos temáticos y cronograma.
- d)Metodología y estrategia de aprendizaje.
- e)Evaluación.



• LA VIVIENDA ADECUADA

RESULTADO 1.2.: Sensibilizar a la población participante en la importancia de la vivienda adecuada y como esta puede representar una mejora integral en su calidad de vida.

TEMAS

- a)El derecho a la vivienda: Contexto global y nacional.
- b)Descripción y elementos de la vivienda adecuada.
- c)La vivienda y las decisiones que implica.
- d)La vivienda como medio para mejorar la calidad de vida.



MÓDULO 1:

MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.

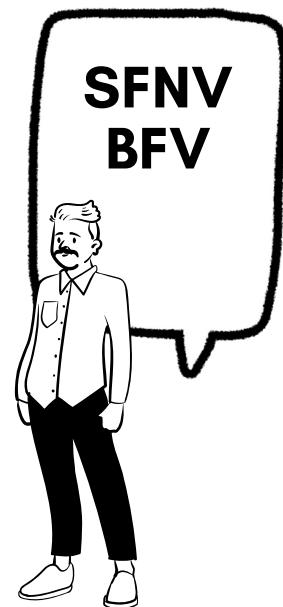


• GENERALIDADES DEL PROYECTO HABITACIONAL

RESULTADO 1.3: Orientar a las personas participantes en las generalidades del funcionamiento del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, el Bono Familiar de Vivienda y las particularidades del Proyecto Habitacional.

TEMAS

- a) El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda.
- b) El Bono Familiar de Vivienda.
- c) Generalidades del Proyecto Habitacional "Nombre del Proyecto".

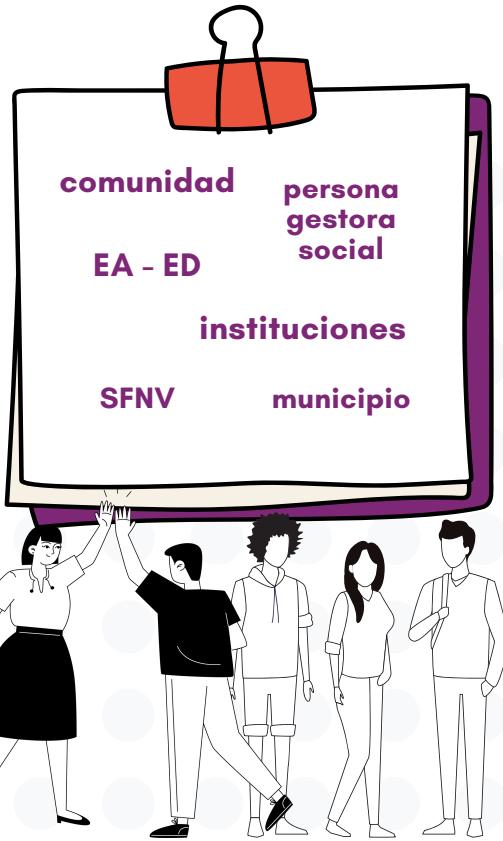


• RECONOCIMIENTO DE ACTORES

RESULTADO 1.4: Generar un espacio que permita el reconocimiento de las personas que estarán habitando el desarrollo habitacional, así como de actores locales, institucionales y representantes de las partes involucradas en el desarrollo del proyecto, así como sus roles, funciones y responsabilidades.

TEMAS

- a) Reconocimiento de las personas habitantes del Proyecto Habitacional
- b) Entidad Autorizada, sus funciones y responsabilidades
- c) Empresa Desarrolladora, sus funciones y responsabilidades
- d) Gestor/Gestora Social, sus funciones y responsabilidades
- e) Otros actores participantes, sus roles en el acompañamiento.
- f) Deberes y derechos de las personas durante el acompañamiento social





Actores dentro del SFNV



MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



I. PROGRAMACIÓN DEL MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL

DESCRIPCIÓN:

Se denomina modelo de acompañamiento social al proceso de capacitación, orientación y asesoría que reciben las familias que estarán habitando un Proyecto Habitacional del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (SFNV), con el fin de promover el desarrollo de una serie de prácticas y actitudes que procuren una gestión adecuada de su hábitat, una sana convivencia y el adecuado uso y mantenimiento de la infraestructura dotada.

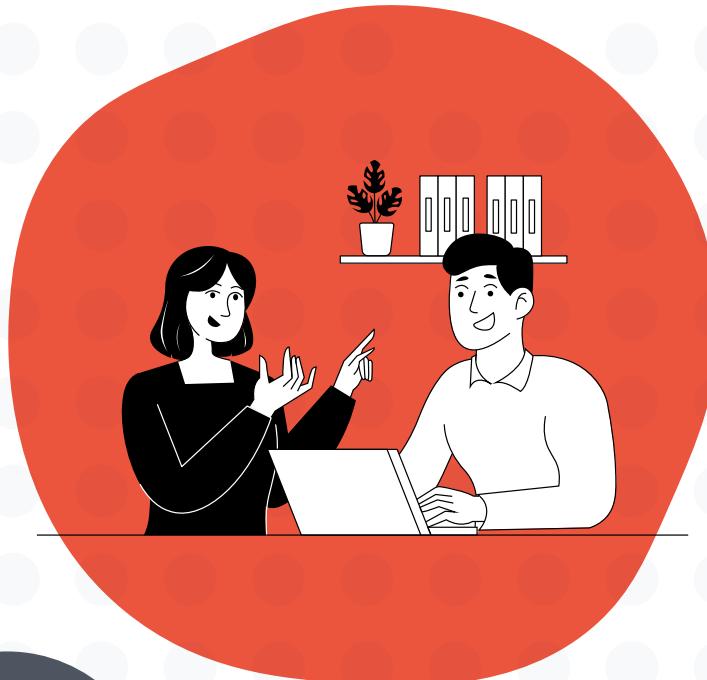
OBJETIVO DEL MAS

Promover la autogestión social y sostenibilidad de la inversión pública mediante el desarrollo de prácticas que promuevan la convivencia pacífica, la organización comunitaria, el uso y cuido adecuado de la infraestructura con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad de las personas beneficiarias de los Proyectos de Vivienda del SFNV.

ROLES DE LA PERSONA GESTORA SOCIAL:

- Realizar diagnósticos para conocer las particularidades de la población que será parte del proceso.
- Facilitar las sesiones de una forma participativa procurando una adecuada transmisión de los conocimientos a las personas participantes e identificando las mejores técnicas y metodologías para el análisis de los temas.

- Identificar en conjunto con la población participante acciones participativas que se pueden promover en el desarrollo habitacional.
- Desarrollar un plan de trabajo y sistematizarlo en una bitácora con su respectivo cronograma.
- Informar oportunamente a las personas participantes las fechas de las sesiones o de actividades a realizar por el grupo. Estas convocatorias deben realizarse como mínimo con una semana de antelación con el fin de procurar la participación de las personas y se remitirán las invitaciones por medios previamente definidos con la población.
- Realizar las coordinaciones necesarias con las instancias públicas y privadas cuya participación sea requerida en el proceso.
- Brindar material informativo en cada sesión para que las personas participantes lo repasen con sus familias.





METODOLOGÍA Y ESTRATEGIA DE APRENDIZAJE:

El proceso de acompañamiento social debe estar caracterizado por la orientación, capacitación y asesoría a la población en el proceso de adaptarse a su hábitat de la mejor manera. Para lo anterior se identifican algunas etapas en las que se desarrollará:

- **VALORACIÓN Y ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN:** se realizará un proceso de diagnóstico y caracterización de la población participante con el fin de identificar fortalezas, desafíos y necesidades
- **DISEÑO Y PLAN DE ACCIÓN:** a partir de la caracterización realizada se definirá el plan de acción y planeación del proceso, si bien es cierto el MAS es una base para dicho proceso este debe adaptarse a las características requeridas por el grupo social
- **IMPLEMENTACIÓN:** proceso en el cual se empieza el trabajo colaborativo con la comunidad a través de talleres, charlas y actividades de incidencia en la comunidad
- **MONITOREO:** se realizará un constante monitoreo del proceso valorando el progreso según los objetivos establecidos. Se evalúan las intervenciones para determinar su efectividad y se realizan ajustes según se considere necesario.
- **EVALUACIÓN Y CIERRE:** una vez finalizado el proceso de acompañamiento se realizará una evaluación con las familias participantes donde se identifique el progreso alcanzado y se hará el respectivo cierre del proceso.

CARACTERÍSTICAS DEL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL:

Para que el proceso sea efectivo, se requieren una serie de habilidades que deben procurar tanto la persona facilitadora como el grupo participante:

- **CONSTRUCCIÓN DE RELACIONES:** desarrollo de respeto y empatía en el proceso. Atención de las necesidades, preocupaciones y perspectivas de la comunidad, escucha empática y validación de sus experiencias y puntos de vista.
- **FORTALECIMIENTO DE LA AUTONOMÍA:** promover el empoderamiento y autonomía de las personas y la comunidad, fomentando el desarrollo de habilidades para enfrentar futuros desafíos.
- **APRENDIZAJE COLABORATIVO:** promover actividades y proyectos que involucren la participación activa de todos los miembros del grupo, lo anterior mediante técnicas como talleres, grupos de discusión y la generación e implementación de proyectos comunitarios.
- **ENFOQUE EN FORTALEZAS Y RECURSOS:** identificar las fortalezas del grupo con el fin de fomentarlas.
- **CULTURA DE RESPETO E INCLUSIÓN:** Fomentar un ambiente de respeto hacia todas las opiniones y valorar la diversidad del grupo, sus ideas y experiencias.

MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



- **DESARROLLO DE FLEXIBILIDAD:** identificar las particularidades del grupo con el fin de utilizar enfoques y estrategias que se adapten a su contexto y necesidades.
- **RETROALIMENTACIÓN:** implementar mecanismos para evaluar el progreso y recopilar retroalimentación regularmente con el fin de mejorar continuamente el trabajo con el grupo.
- **COMPARTIR CONOCIMIENTOS:** las personas que participen los talleres y sesiones de capacitación deben compartir el conocimiento y material con su familia, con el fin de que todos conozcan las habilidades que se requieren para mejorar las relaciones interpersonales, cuidar la infraestructura y procurar la gestión adecuada del proyecto habitacional.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto La Hoja Dorada - Heredia, 2022.
Elaboración propia.

EVALUACIÓN

En las etapas finales del proceso de acompañamiento se estará realizando una evaluación con el fin de identificar si se han cumplido los objetivos, el impacto en la comunidad y la satisfacción de los participantes en el proceso.

Además, se evaluarán los siguientes rubros de cada participante:

- **ASISTENCIA:** es uno de los rubros más importantes, las personas deben garantizar su asistencia a las sesiones programadas, para lo cual la persona facilitadora llevará un registro de asistencia donde los participantes se registren y hagan constar su participación. En el caso de que una familia no tenga representación en más de tres ocasiones el caso se hará de conocimiento de los entes encargados del proceso de selección con el fin de llegar a un acuerdo sobre el compromiso de esa familia con el proceso.

- **PARTICIPACIÓN:** la participación activa durante las sesiones es fundamental, esto mediante la interacción en el análisis de los temas, la participación en debates, el aporte en dinámicas grupales y atención de respuestas de la persona facilitadora. En casos donde se identifique la falta de participación de la persona, se le hará el llamado de atención correspondiente dejando constancia del mismo lo cual servirá para evaluar este rubro en la evaluación final. Después de tres llamados de atención se hará de conocimiento de los entes encargados dicha situación con el fin de valorar la continuación del núcleo familiar como beneficiario del SFNV.

MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



- **APRENDIZAJE:** durante el proceso de acompañamiento se evaluará el compromiso de las personas participantes en adquirir y desarrollar nuevos conocimientos y habilidades. Se estará informando sobre el uso de encuestas, cuestionarios u otros instrumentos para medir el aprendizaje en los temas analizados.
- **TRABAJO EN CASA:** el análisis de ciertos temas requerirá la elaboración de trabajos fuera de las sesiones presenciales, los cuales deberán elaborarse en familia con el fin de compartir con ellos los conocimientos. La realización de estas actividades será evaluada también durante el proceso.

En caso de que el núcleo familiar muestre incumplimiento en alguno de estos rubros se recomienda dejar constancia de las llamadas de atención o comunicaciones realizadas, así como reportes a los entes encargados para proceder con la evaluación que se detalla en el MÓDULO VII.



IMAGEN 54. Implementación del MAS en proyecto piloto La Hoja Dorada - Heredia, 2022.
Elaboración propia.

MÓDULO 1:

RUBROS DE EVALUACIÓN DEL PROCESO



RUBROS DE EVALUACIÓN:

RUBRO	DETALLE	CUMPLIMIENTO DEL RUBRO
ASISTENCIA	<ul style="list-style-type: none"> La persona asistió a la mayoría de las sesiones programadas (sin ausentarse más de tres sesiones) y justificó los casos en los que no pudo asistir. 	SÍ/NO
PARTICIPACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> La persona mostró una actitud participativa durante las sesiones y actividades realizadas. Hay constancia de llamados de atención por falta de participación en las sesiones y actividades programadas. 	SÍ/NO
TRABAJO EN CASA	<ul style="list-style-type: none"> Cumplió con la totalidad de las asignaturas denominadas "trabajo en casa". Ha mostrado compromiso para realizar las tareas que no pudo realizar en su momento. 	SÍ/NO
APRENDIZAJE	<ul style="list-style-type: none"> Han prestado atención en el desarrollo de los diferentes temas, atendieron de forma correcta las respuestas de la evaluación realizada en la sesión de cierre. 	SÍ/NO
RESULTADO FINAL	<ul style="list-style-type: none"> EXCELENTE: Los miembros del núcleo familiar aprobaron la totalidad de los rubros. Han demostrado un verdadero interés y compromiso durante las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social para adquirir conocimientos y habilidades que les permitan convivir en armonía, cuidar su comunidad y gestionar adecuadamente el Proyecto Habitacional. APROBADO: Los miembros del núcleo familiar aprobaron tres de los rubros de la evaluación. Demostraron compromiso durante las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social para adquirir los conocimientos y habilidades necesarias para convivir en armonía, cuidar su comunidad y gestionar adecuadamente el Proyecto Habitacional. EN VALORACIÓN: Los miembros del núcleo familiar que han participado cumplieron con dos o menos de los rubros del proceso de acompañamiento social. Deberán cumplir con un trabajo extra que permita a la persona gestora social valorar si cuentan con el compromiso que les permita desarrollar las habilidades y conocimientos necesarios para habitar el Proyecto Habitacional. 	EXCELENTE /APROBADO/ EN VALORACIÓN



CONTENIDO TEMÁTICO DEL PROGRAMA DEL MÓDULO 1.

1. MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.
2. COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.
3. EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO.
4. GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.
5. MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.
6. CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.
7. EVALUACIÓN



MÓDULO 1:

RUBROS DE EVALUACIÓN DEL PROCESO



MAS: Módulos de capacitación





PERFIL DE SALIDA DE LA POBLACIÓN PARTICIPANTE

Se refiere a las habilidades, conocimientos, competencias y actitudes que se espera que las personas participantes adquieran, desarrollen y fortalezcan al completar el proceso de acompañamiento.

- Prácticas que promueven una adecuada gestión ambiental.
- Prácticas que promuevan la comunicación efectiva.
- Técnicas de resolución de conflictos de forma pacífica.
- Promoción de la seguridad comunitaria.
- Cualquier otro aspecto relevante para procurar una mejora integral del hábitat.

COMPENCIAS Y HABILIDADES

- Participación activa
- Gestión adecuada de recursos
- Empatía y escucha activa
- Comunicación adecuada
- Resolución pacífica de conflictos
- Trabajo en equipo y colaboración
- Resiliencia
- Creatividad e innovación
- Autonomía
- Compromiso social

VALORES

- Empatía
- Respeto
- Solidaridad
- Integridad
- Responsabilidad
- Tolerancia
- Compromiso

CONOCIMIENTOS

- La vivienda adecuada y su incidencia en nuestra calidad de vida
- Generalidades del Proyecto Habitacional.
- Actores involucrados en el desarrollo habitacional.
- Importancia de la organización y participación comunitaria.
- Gestión adecuada de los recursos económicos a nivel individual, familiar y grupal.
- Normativa que contenga deberes, derechos y limitaciones al habitar el Proyecto Habitacional.
- Sanciones ante el incumplimiento de normativas.
- Mantenimiento adecuado de la vivienda, apartamento, áreas comunes, áreas públicas y sistemas mecánicos.



II. DERECHO HUMANO A LA VIVIENDA

El derecho a la vivienda es reconocido internacionalmente como un derecho humano básico y fundamental. Este derecho se refiere al derecho de todas las personas a vivir con dignidad en un lugar seguro, adecuado, accesible, asequible y que proporcione privacidad y protección contra amenazas externas.

A nivel internacional y nacional este derecho ha sido establecido por medio de declaraciones, leyes, pactos, etc. que establecen su importancia.

La Declaración Nacional de los Derechos Humanos establece ""toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda".

Por su parte la Constitución Política de Costa Rica establece que "El Estado promoverá la construcción de viviendas populares y creará el patrimonio familiar del trabajador".

LA VIVIENDA ADECUADA

Una vivienda adecuada es un concepto que abarca mucho más que simplemente contar con cuatro paredes y un techo. Según el Comité de las Naciones Unidas, una **vivienda adecuada debe entenderse como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad además de procurar el bienestar físico, psicológico y social de sus habitantes.**

ELEMENTOS DE UNA VIVIENDA ADECUADA:

- **ACCESIBILIDAD:** El diseño y materialidad de la vivienda debe considerar las necesidades específicas de la población, particularmente de personas con discapacidad.
- **SEGURIDAD DE LA TENENCIA:** Condiciones que garanticen a sus ocupantes protección jurídica contra el desalojo forzoso, el hostigamiento y otras amenazas.
- **HABITABILIDAD:** Son las condiciones que garantizan la seguridad física de sus habitantes y les proporcionan un espacio habitable suficiente, así como protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento u otros riesgos para la salud y peligros estructurales.
- **ASEQUIBILIDAD:** El costo de la vivienda debe ser tal que todas las personas puedan acceder a ella sin poner en peligro el disfrute de otros satisfactores básicos o el ejercicio de sus derechos humanos.
- **ADECUACIÓN CULTURAL:** Es una vivienda adecuada si su ubicación respeta y toma en cuenta la expresión de identidad cultural.
- **DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS:** Acceso adecuado a servicios esenciales como agua potable, saneamiento adecuado, energía para la calefacción y la iluminación, disposición de residuos sólidos, entre otros.
- **UBICACIÓN:** La localización de la vivienda debe ofrecer acceso a oportunidades de empleo, servicios de salud, recreación, escuelas, guarderías y otros servicios e instalaciones sociales, y estar ubicada fuera de zonas de riesgo o contaminadas.

MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



Los 7 Elementos de la vivienda adecuada



- 1 SEGURIDAD DE LA TENENCIA
- 2 DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS, MATERIALES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURA
- 3 ASEQUIBILIDAD
- 4 HABITABILIDAD
- 5 ACCESIBILIDAD
- 6 UBICACIÓN
- 7 ADECUACIÓN CULTURAL



IMAGEN 54. ONU Hábitat, Elementos de una vivienda adecuada. Recuperado en 2024 de:
<https://mail.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adecuada>

IMPORTANCIA DE UNA VIVIENDA ADECUADA:

SEGURIDAD Y PROTECCIÓN: la vivienda adecuada nos proporciona protección contra las inclemencias del tiempo y peligros externos permitiéndonos desarrollarnos en un ambiente seguro y tranquilo.

SALUD Y BIENESTAR: Una vivienda adecuada contribuye significativamente a la salud física y mental de sus habitantes, reduciendo el estrés y mejorando la calidad de vida.

DESARROLLO PERSONAL Y FAMILIAR: Proporciona un entorno estable y seguro que facilita el desarrollo personal, educativo y profesional de los individuos y las familias. Además, promueve un entorno propicio para actividades familiares y sociales.

INCLUSIÓN SOCIAL Y REDUCCIÓN DE DESIGUALDADES: Mejora la integración social y económica al ofrecer igualdad de oportunidades y acceso a recursos básicos para todos los grupos sociales.

SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL: Promueve prácticas de construcción eficientes en el uso de recursos, reduciendo el impacto ambiental negativo de las comunidades habitacionales.

INTEGRACIÓN COMUNITARIA: fomenta la interacción social y el sentido de pertenencia con la comunidad, además de que nos permite acceder a servicios públicos, recreativos y facilidades sociales y culturales.



LA VIVIENDA ES UNA DECISIÓN

La vivienda es una de las decisiones más importantes que una persona o familia toma a lo largo de la vida, la vivienda de interés social no es la excepción por lo que recomendamos tomar en consideración durante este proceso algunos factores para procurar una debida adaptación al nuevo habitar, así como considerar si esta opción es la que mi familia necesita:

- Ubicación del Proyecto Habitacional y su proximidad con centros de trabajo, centros educativos, centros de salud, supermercados, transporte público.
- La modalidad del Proyecto Habitacional y si el diseño contempla apartamentos en vertical o viviendas unifamiliares, tomando en consideración factores como espacio y privacidad.
- Evaluar los costos asociados con gastos de formalización, cuotas de mantenimiento, impuestos municipales y mantenimiento.
- Las características de mi familia, tales como el número de miembros, edades de las personas que lo conforman, situaciones especiales de discapacidad
- En el caso de las viviendas de interés social estas tienen una serie de limitaciones que incluyen no poder ser traspasadas, alquiladas o vendidas por el plazo de 10 años a partir la formalización.
- Disposición e importancia del desarrollo de habilidades de convivencia y organización para mejorar nuestras condiciones de vida.



DIMENSIÓN FÍSICA

Satisfacción de necesidades objetivas: infraestructura, servicios, equipamiento.

Satisfacción de necesidades subjetivas: privacidad, autonomía, desarrollo personal, interacción.

DIMENSIÓN PSICOSOCIAL



IMAGEN 54. Proyecto Condominio Shikabá, Alajuelita Soy. Recuperado en 2024 de: <https://mail.onuhabitat.org.mx/index.php/elementos-de-una-vivienda-adequada>



III. GENERALIDADES DEL PROYECTO HABITACIONAL

EL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA

El SFNV es una entidad de interés público creada a partir de la Ley N°7052 y que tiene por objetivo procurar el acceso a la vivienda de la población de nuestro país.

Está conformada por el BANHVI y las Entidades Autorizadas, las cuales trabajan en conjunto con Empresas Desarrolladoras y Constructoras para llevar a cabo los programas de subsidios con los que cuentan este sistema para el acceso a la vivienda.

La lista de Entidades Autorizadas se encuentra disponible en la página Web del BANHVI, enlace: [Dónde solicitar el Bono de Vivienda \(banhvi.fi.cr\)](http://banhvi.fi.cr)

El principal subsidio con el que cuenta dicho Sistema es el Bono Familiar de Vivienda (BFV) el cual es una donación del Estado a personas y familias para que tengan casa propia. El presupuesto asignado al BANHVI se divide en dos grandes programas uno denominado Programa Regular o Bono Ordinario y el Programa de Extrema Necesidad también conocido como Programa Artículo 59.

Existen diferentes modalidades de aplicación del BFV lo cual depende de las necesidades de quien lo solicite, se encuentran los programas de construcción en lote propio, compra de vivienda existente, compra de lote y construcción y programa RAMT (reparación, ampliación, mejora y terminado).

El BFV puede obtenerse de forma unifamiliar o por medio de los Proyecto Habitacionales. Dichos proyectos se definen como un conjunto de unidades habitacionales que son adquiridas por medio de fondos del SFNV, para lo cual se requiere un terreno con condiciones aptas para su desarrollo, recursos aprobados para su construcción, así como una lista de familias beneficiarias que cumplan con los requisitos establecidos.

REQUISITOS PARA OPTAR POR EL BONO FAMILIAR DE VIVIENDA:

- Formar parte de un núcleo familiar que viva bajo un mismo techo y comparta las obligaciones del hogar. Debe existir al menos una persona mayor de edad.
- No tener casa propia o más de una propiedad.
- No haber recibido con anterioridad el Bono, pues se otorga solo una vez.
- Tener un ingreso familiar menor al establecido por el BANHVI.
- Ser costarricense o contar con residencia legalizada en el país.



MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



El Bono Familiar de Vivienda es un subsidio del Estado que se otorga a:



Se presenta a continuación una ficha que permita identificar en grupo las características del Proyecto Habitacional:

PROYECTO: _____	
UBICACIÓN GEOGRÁFICA	
PROVINCIA:	
CANTÓN:	
DISTRITO:	
BARRIO:	
DIRECCIÓN EXACTA:	
DATOS GENERALES	
ENTIDAD AUTORIZADA:	
EMPRESA DESARROLLADORA:	
TOTAL DE VIVIENDAS:	
MODALIDAD (CONJUNTO RESIDENCIAL O CONDOMINIO):	
FECHA DE INICIO DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL:	
DISEÑO DEL PROYECTO	
OBSERVACIONES ADICIONALES:	

MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



IV. RECONOCIMIENTO DE ACTORES

PERSONAS HABITANTES DEL PROYECTO HABITACIONAL

Con el fin de fomentar la identidad comunitaria, la cohesión social y la pertenencia, se recomienda propiciar un espacio inicial de reconocimiento de las personas que estarán habitando el conjunto habitacional.

DINÁMICA: Realizar un círculo con todas las personas participantes y solicitar su participación diciendo su nombre y las expectativas que tienen sobre el proceso de acompañamiento (la persona gestora social puede innovar con otros métodos de presentación o actividad rompe hielo).

PRESENTACIÓN DE ACTORES DEL SFNV

Se destinará un espacio para que los representantes de la Entidad Autorizada, la Empresa Desarrolladora, la persona Gestora Social y cualquier otro actor como Gobierno Local o Instituciones Públicas puedan presentarse y explicar sus funciones durante el proceso.

Dicho espacio es de gran importancia para que las personas puedan identificar los diferentes actores que participan en el desarrollo del proyecto habitacional, así como los roles que desempeñan en el mismo.



ENTES DEL SFNV

BANHVI-MIVAH-ENTIDADES AUTORIZADAS-DESARROLLADORAS-MUNICIPALIDADES



PERSONAS Y NÚCLEOS FAMILIARES

PERSONA GESTORA SOCIAL

MÓDULO 1:

CONTENIDOS TEMÁTICOS DE LOS SUBSISTEMAS



DEBERES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS DURANTE EL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.

El acompañamiento social promete el ejercicio ciudadano de la población meta, mediante la participación y compromiso en cada una de las fases que establece el proceso, asumiendo responsabilidades y obligaciones para promover el desarrollo de habilidades interpersonales para una sana convivencia y una adecuada gestión social del hábitat.

Es relevante analizar la importancia de este acompañamiento como un hito para las personas beneficiarias de la vivienda de interés social en el país, y como el Estado promueve no solo la dotación de viviendas sino además de competencias para convertir nuestras comunidades en espacios resilientes.

Se pueden repasar aspectos de los capítulos iniciales de este documento como parte del análisis de la importancia de este proceso.



METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 1

**MÓDULO 1: METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN.
MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE
ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.**



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
PROGRAMACIÓN DEL MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	<ol style="list-style-type: none"> 1. Descripción y objetivos del acompañamiento social. 2. Rol de la persona gestora social. 3. Contenidos temáticos y cronograma. 4. Metodología y estrategia de aprendizaje. 5. Evaluación. 	<p>Charla con apoyos gráficos sobre la importancia de desarrollar habilidades interpersonales para la sana convivencia.</p> <p>Presentación y explicación del programa que incluya la información sobre el proceso de acompañamiento.</p>	1 hora, 30 minutos
LA VIVIENDA ADECUADA	<ul style="list-style-type: none"> • El derecho a la vivienda: Contexto global y nacional. • Descripción y elementos de la vivienda adecuada. • La vivienda y las decisiones que implica. • La vivienda como medio para mejorar la calidad de vida. 	<p>Presentación magistral sobre conceptos clave.</p> <p>Trabajo grupal sobre los elementos de la vivienda adecuada y derecho a la vivienda</p> <p>Ejercicio que propicie el análisis sobre las implicaciones que representa para cada grupo familiar el habitar en el proyecto habitacional.</p>	1 hora, 30 minutos
GENERALIDADES DEL PROYECTO HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • El Sistema Financiero Nacional para la Vivienda. • El Bono Familiar de Vivienda. • Generalidades del Proyecto Habitacional “Nombre del Proyecto”. 	<p>Presentación magistral sobre conceptos clave</p> <p>Trabajo grupal sobre reconocimiento de conceptos.</p> <p>Presentación de croquis con diseño del proyecto habitacional, línea del tiempo, ejercicio de identificación de las diferentes áreas que lo componen.</p>	2 horas
RECONOCIMIENTO DE ACTORES	<ul style="list-style-type: none"> • Reconocimiento de las personas habitantes del Proyecto Habitacional. • Entidad Autorizada, sus funciones y responsabilidades. • Empresa Desarrolladora, sus funciones y responsabilidades. • Gestor/Gestora Social, sus funciones y responsabilidades. • Deberes y derechos de las personas durante el acompañamiento social. 	<p>Dinámica de presentación de las personas participantes.</p> <p>Presentación de las personas representantes de la Entidad Autorizada, Empresa Desarrolladora, Gobierno Local, Instituciones Públicas, Gestor/Gestora Social. En esta presentación deben exponer la entidad que representan, su rol en el desarrollo del proceso habitacional y que tipo de competencias tiene en el proceso.</p> <p>Charla sobre los deberes y derechos de la población participante durante el proceso de acompañamiento social.</p>	2 horas

MÓDULO 2

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT



MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



RESULTADO 2:

Promover la participación de las personas en las decisiones que incidan en el desarrollo de su hábitat mediante el fortalecimiento de la identidad colectiva, el compromiso y el liderazgo comunitario, así como la potenciación de habilidades interpersonales para la sana convivencia con el fin de procurar una gobernanza adecuada de su hábitat y el mantenimiento de la infraestructura dotada.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo promueve el desarrollo de la identidad colectiva del grupo social y la identificación con su hábitat. Lo anterior mediante la construcción de símbolos y elementos identitarios, así como prácticas que involucren a las personas en la incidencia de su hábitat.

Este módulo debe reforzar el desarrollo de la interdependencia y responsabilidad compartida entre el grupo y la gestión social del conjunto habitacional. Para esto, se propone realizar actividades que identifiquen intereses en común dentro del grupo, además de la creación de comités y grupos que atiendan temas y necesidades particulares.

En lo que respecta a la promoción de liderazgos, estos deben entenderse y abordarse como liderazgos compartidos que promuevan la corresponsabilidad en la gestión social del hábitat de todas las personas participantes, evitando prácticas que otorguen el poder de decisiones y responsabilidades solamente a grupos reducidos de personas.

CONTENIDO TEMÁTICO

1. **Construyendo nuestra identidad.**
2. **Diseño Participativo.**
3. **Cogestión Comunitaria.**



MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



• CONSTRUYENDO NUESTRA IDENTIDAD

RESULTADO 2.1: Promover el desarrollo de una identidad colectiva entre las personas participantes mediante la construcción de símbolos que coadyuven en la generación de sentimientos de arraigo y pertenencia que los comprometan en el cuidado, el mantenimiento y la organización del proyecto habitacional.

TEMAS

- a) Exploración de la identidad de las personas participantes. De dónde venimos y hacia donde vamos.
- b) Construcción de símbolos identitarios. Construyendo una nueva identidad.



• DISEÑO PARTICIPATIVO

RESULTADO 2.2: Procurar la incidencia de la población participante en aspectos del diseño del proyecto habitacional mediante la identificación de necesidades y requerimientos socioespaciales, así como la definición de un plan para su implementación.

TEMAS

- a) Identificación de necesidades.
- b) Elaboración de plan de diseño participativo en conjunto con equipo técnico (desarrolladora/persona gestora social).
- c) Etapas de implementación del plan de diseño participativo.



MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



- CORRESPONSABILIDAD EN LA GESTIÓN SOCIAL

RESULTADO 2.3: Promover la participación de las personas en acciones que les comprometan en la adecuada gestión del conjunto habitacional, mediante la identificación de fortalezas, habilidades e intereses y la debida conformación de grupos de trabajo.

TEMAS

- a)Corresponsabilidad en la gestión social del hábitat.
- b)Construcción de perfiles de talentos.
- c)Conformación de comisiones de trabajo.



MÓDULO 2: COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.

I. CONSTRUYENDO IDENTIDAD

NUESTRA

EXPLORACIÓN DE LA IDENTIDAD

El espacio de reconocimiento entre personas participantes de un grupo es de vital importancia con el fin promover una dinámica positiva entre las personas que habitarán el proyecto habitacional. Conocer un poco sobre la historia de vida de los demás, sus metas y ambiciones puede generar simpatía e identificación entre las personas participantes.

La técnica de reconocimiento que sea utilizada en este espacio debe promover el fortalecimiento de la confianza, la cohesión, la escucha empática y el respeto hacia lo que las personas deseen compartir con el grupo.

El espacio debe permitir que las personas cuenten un poco sobre su historia de vida y logren generar alguna proyección de como imaginan su estilo de vida una vez estén habitando el Proyecto Habitacional, así como las competencias que requieren desarrollar en ese proceso.

Para este espacio se pueden utilizar recursos como el dibujo con el fin de que las personas puedan establecer un símbolo que les identifique en la actualidad y los anhelos que proyectan una vez habiten su vivienda tanto a nivel personal como comunal.

CONSTRUCCIÓN DE SÍMBOLOS IDENTITARIOS

Con el fin de fortalecer el proceso de conformación de identidad del grupo

se debe generar un espacio que propicie su creatividad, con el fin de generar símbolos que identifiquen los valores y principios que como grupo quieren implementar y por los que quieren ser reconocidos.

Se puede trabajar con la metáfora de que, así como la infraestructura física se encuentra en un proceso de desarrollo también se encuentra la conformación de la identidad grupal por lo que es necesario ir sentando las bases de esta.

Para este espacio se puede promover la creación de propuestas en subgrupos, definición de valores que los identifique, frases que les recuerde la importancia de la convivencia pacífica y la organización comunitaria, alguna bandera o imagen que se pueda convertir en un ícono que les recuerde el proceso de acompañamiento del que están participando. Posterior se puede generar un espacio de votación para que el grupo seleccione la propuesta que les parece más atinente.

El símbolo seleccionado podrá ser incorporado en alguna área definida del Proyecto Habitacional como una pizarra informativa o similar.

TRABAJO EN GRUPOS: Se incentivará a las personas a que lleven a la clase material recicitable, imágenes, goma, tijeras, y se dividirán en subgrupos con el fin de que creen algún diseño con dicho material que represente como podría ser su proyecto en caso de gestionarlo adecuadamente o lo que podría pasar en caso de tener comportamientos destructivos con el mismo. La maqueta será expuesta al grupo.

Se recomienda a la persona facilitadora llevar un registro fotográfico de todas estas actividades realizadas con el grupo.

MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



II. DISEÑO PARTICIPATIVO

Realizar un proceso de diseño participativo implica involucrar activamente a la población en distintos aspectos del Proyecto Habitacional, asegurando que sus perspectivas y necesidades sean consideradas y valoradas y de esta forma puedan incidir en su hábitat.

Este proceso debe considerar al menos criterios de sostenibilidad, resiliencia, habitabilidad, seguridad, proximidad, accesibilidad e inclusión.

IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES

Durante este proceso las personas deben conocer el diseño aprobado del Proyecto, por lo que se recomienda invitar a la sesión a profesionales de la Empresa Desarrolladora encargados del proceso constructivo con el fin de que expliquen en detalle información sobre el diseño de las viviendas o apartamentos, cantidad de aposentos que tendrán y donde estarán ubicados, información sobre áreas comunes, aceras, áreas de juegos, escaleras, acceso al residencial o condominio, cantidad de apartamentos por torre si es el caso, área de parqueos, sistemas de tratamiento de aguas residuales o pluviales, etc.; así como atender consultas de las personas participantes.

Posterior a dicho proceso, se informará a la población que si bien es cierto el diseño del proyecto se encuentra aprobado, se realizará un documento con recomendaciones de

diseño que se valorarán con los profesionales a cargo del desarrollo y también podrán tomarse en cuenta como parte de proyectos comunales que puedan ejecutarse más adelante.

Durante esta etapa de identificación de necesidades, la persona facilitadora podrá utilizar técnicas como lluvia de ideas, dibujos, grupos focales, espacios de análisis o lo que se considere necesario con el fin de propiciar la participación.

Una vez realizada la actividad, se estará elaborando un documento con los resultados del ejercicio realizado.

VALIDACION DE PROPUESTA

La persona gestora social presentará la propuesta obtenida al equipo designado por la Empresa Desarrolladora donde valorarán en conjunto aspectos como viabilidad económica y técnica de dichas recomendaciones, se llegarán a acuerdos sobre elementos que se puedan incorporar y que no representan una modificación significativa al diseño del Proyecto Habitacional aprobado, pero que permiten a las familias incidir de alguna manera en el lugar que estarán habitando.

En caso de que no se puedan incorporar la totalidad de las propuestas de la población, se fomentará que se conviertan en proyectos que puedan desarrollarse como iniciativas de desarrollo comunal, contenido que se desarrollará en el Módulo III.

MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



II. DISEÑO PARTICIPATIVO

IMPLEMENTACIÓN DEL PLAN DE DISEÑO PARTICIPATIVO

Una vez se cuente con el resultado del proceso con su respectiva validación por parte de la Empresa Desarrolladora y Entidad Autorizada (de ser necesario), se comunicará a las personas participantes el cronograma mediante el cual se estarán realizando las obras y cuales acciones se requiere su participación.

Todo este proceso debe quedar debidamente documentado.

Se detallan a continuación algunos instrumentos que faciliten la sistematización del proceso de Diseño participativo.

PARTICIPACIÓN DE LA POBLACIÓN INFANTIL EN EL DISEÑO PARTICIPATIVO

La participación de la población infantil en esta etapa es de suma importancia, pues fomenta su sentido de pertenencia y arraigo al conjunto habitacional a la vez que les permite utilizar su creatividad y fomenta el cuidado y mantenimiento de las áreas comunes.

La participación de esta población puede realizarse mediante talleres que incluyan actividades de proyección de su nuevo hábitat y les permitan incidir en el diseño de espacios como el área de juegos.

Se recomienda revisar el material desarrollado por el Proyecto Tejiendo Comunidad del Tecnológico de Monterrey con el taller denominado "Caja para Soñar", el cual puede consultarse en el siguiente enlace: https://issuu.com/clab.norte/docs/caja_para_so_ar/1





ETAPA DE IDENTIFICACIÓN DE NECESIDADES

NECESIDADES	PREGUNTAS GENERADORAS	PROPUESTAS
ACCESIBILIDAD Y MOVILIDAD	<ol style="list-style-type: none"> 1. ¿Qué necesidades tienen los residentes en términos de accesibilidad y movilidad dentro del proyecto? 2. ¿Todas las personas pueden desplazarse dentro de su vivienda y en los espacios compartidos de manera segura y cómoda? 	
SEGURIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Promueven los espacios vigilancia natural? • ¿La distribución de la iluminación es la adecuada? 	
HIGIENE	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Se están considerando la dotación de repositorios de residuos en áreas comunes? • ¿Dónde debemos poner las bolsas con desechos para la respectiva recolección municipal? 	
HABITABILIDAD	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Considero que las condiciones de mi vivienda/apartamento serán habitables para mí y mi núcleo familiar? • ¿Podremos hacer alguna ampliación a la vivienda/apartamento? 	
ACTIVIDADES COTIDIANAS	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Estamos considerando donde podré tender la ropa, que tipo de energía podré utilizar en mi vivienda, cuales espacios estarán destinados a entretenimiento, estudios, cocina, etc.? 	
GESTIÓN AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Nos gustaría tener un espacio dedicado a reforestación, huertas urbanas, compostaje? 	
FACILIDADES COMUNALES	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Cómo podemos promover el uso, disfrute y mantenimiento de las áreas comunes? • ¿Nos gustaría tener un espacio asignado para actividades sociales? 	
ESTÉTICA	<ul style="list-style-type: none"> • ¿Podemos incidir en aspectos como el color, la fachada de las viviendas? 	

MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



ETAPA DE VALIDACIÓN DE PROPUESTA

PROYECTOS DISEÑO PARTICIPATIVO (listado final con propuestas del grupo)	ASPECTOS PARA CONSIDERAR (aspectos técnicos que la ED considera para valorar la incorporación de la recomendación)	PROYECTO EMPRESA DESARROLLADORA (aspectos que se incorporarán después de valoración en conjunto con la ED)

CRONOGRAMA DE IMPLEMENTACIÓN DE OBRAS

DETALLE	ETAPA DE DESARROLLO DEL PROYECTO/FECHA APROXIMADA	ACTORES QUE PARTICIPARÁN
Ejemplo/ Sembrado de plantas en áreas comunes	Ejemplo/ Etapa constructiva/ Julio 2025	Ejemplo/ Funcionarios de empresa desarrolladora/25 personas del grupo comunal

MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.



III. COGESTIÓN COMUNITARIA

La cogestión del Proyecto Habitacional está relacionada con un modelo en el cual las personas que lo habitan comparten responsabilidades, toma de decisiones y beneficios que puede implicar la administración o coordinación de acciones a lo interno del mismo.

Los modelos tradicionales bajo los que se gestionan muchos proyectos habitacionales están relacionados con la identificación de "líderes" dentro de la comunidad que tienden a asumir una serie de responsabilidades como la administración, coordinación de comisiones, establecimiento de contacto con instituciones públicas, toma de decisiones, y manejo del dinero dentro del conjunto habitacional. Lo que se ha observado en la práctica es que este tipo de modelos donde se otorga un poder absoluto a ciertas personas se vuelve contraproducente debido al desgaste emocional y físico que estas responsabilidades representan o en el peor de los casos que estas personas utilicen su poder para obtener beneficios personales mediante malversación de fondos, conductas autoritarias y la poca rendición de cuentas ante la comunidad.

Si bien es cierto algunos modelos de Proyectos Habitacionales requieren la elección de personas para que asuman roles como Administración o Juntas de Condóminos, los cuales tendrán sus funciones asignadas mediante el Reglamento Interno, la cogestión comunitaria promueve la conformación adicional de comités encargados de temáticas específicas

con el fin de que sus habitantes pongan a servicio de la comunidad sus habilidades y participen en el desarrollo y gestión comunitaria.

La conformación de comités se realiza con el fin de atender roles específicos que pueden variar en función de las necesidades locales del grupo social. Se explican a continuación algunas de estos mecanismos de participación en el Proyecto Habitacional.

ADMINISTRACIÓN

En los Condominios de Interés Social se requiere la designación de una persona (física o jurídica) que asuma la administración del Condominio, la misma estará inscrita ante el Registro Nacional y será la representante legal del Condominio. Tiene una serie de funciones relacionadas con la gestión financiera y administrativa, atención de temas de mantenimiento, convocatorias a Asamblea de Condóminos, y todas aquellas funciones que le asigne la normativa nacional y el reglamento interno. Suele devengar una remuneración económica según lo acordado por los condóminos en Asamblea y podría estar conformada también por una junta de administración donde varias personas asuman dicho rol.

Este cargo no requiere ser asumido por una persona que habite el Proyecto Habitacional.

MÓDULO 2: COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.

III. COGESTIÓN COMUNITARIA

JUNTA DE CONDÓMINOS.

Está conformada por un grupo de vecinos que habita el Condominio de Interés Social. Puede tener funciones asignadas por el Reglamento Interno o se le pueden asignar funciones por medio de Asamblea de Condóminos. Este comité estará encargado de apoyar, así como fiscalizar la labor de la Administración.

Dicha junta se reúne periódicamente con el fin de discutir temas de gestión del Condominio que deben ser atendidas y comunicarlas a la comunidad o a la Administración oportunamente.

GRUPO DE GOBERNAZA COMUNITARIA:

Mecanismo establecido en el Reglamento de la Variable Social. Se recomienda su conformación en etapas iniciales del Acompañamiento Social (Módulo II) y posterior a la formalización del desarrollo habitacional se podrá sustituir por las figuras de Junta de Condóminos en el caso de Condominios de Interés Social o continuar con su nombre en el caso de Urbanizaciones Residenciales.

Esa agrupación estará a cargo de identificar, proponer y gestionar los subproyectos o actividades necesarias para solventar las necesidades que presente el proyecto de vivienda de interés social, tanto a nivel físico espacial, administrativo y social, principalmente en lo relacionado con la convivencia, el uso y disfrute pacífico, seguro y democrático de los diferentes espacios.

Debe estar conformado por al menos por cinco personas que asumirán los cargos de: Presidencia/Vicepresidencia/Secretaría(o)/Tesorero(a)/Vocal I y Vocal II.

CONFORMACIÓN DE COMITÉS.

Los comités están formados por grupos de personas designadas para una tarea específica o tomar decisiones sobre un tema particular dentro de la comunidad.

Sus miembros suelen ser voluntarios y pueden ser elegidos por votación de la comunidad en función de sus habilidades o experiencia. Pueden rotarse cada cierto tiempo.

Los comités tienen una autoridad limitada y sus decisiones deben ser comunicadas a autoridades superiores cuando sea el caso como el Comité de Vecinos o la Junta de Condóminos.

Se recomienda se designe una persona coordinadora del comité la cual se encargue de coordinar con el equipo reuniones regulares, y se encargue de las comunicaciones con las autoridades de la comunidad.

Se pueden brindar espacios en Asambleas o reuniones periódicas para que los comités puedan comunicar a la comunidad las acciones realizadas y su respectiva rendición de cuentas.

COMITÉ DE GESTIÓN AMBIENTAL: encargado de gestionar y promover prácticas ambientales sostenibles en la comunidad. Puede tener funciones como:

- Promoción de programas de educación en el tema.
- Desarrollo de proyectos ambientales como huertas urbanas.
- Clasificación y gestión de residuos
- Monitoreo sobre buenas prácticas en el tema.

MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.

III. COGESTIÓN COMUNITARIA

COMITÉ DE SEGURIDAD COMUNITARIA: encargado de promover acciones para tener un ambiente seguro y protegido para la comunidad: Puede tener funciones como:

- Organización de sistemas de vigilancia para detectar y prevenir actividades delictivas en la comunidad en colaboración con Fuerza Pública.
- Promover espacios de educación en seguridad en la comunidad.
- Promoción de protocolos y procedimientos de respuesta rápida ante emergencias, incendios, accidentes.

COMITÉ DE ORNATO: encargado de promover y mantener la estética y el orden en espacios públicos y áreas comunes.

Su función principal es brindar mantenimiento de áreas verdes mediante el recorte del césped, el riego de ciertas áreas y la poda y recorte de arbustos. Puede realizar acciones de coordinación con otros comités como el de mantenimiento y el de gestión ambiental.

COMITÉ DE EVENTOS Y RECREACIÓN: encargado de organizar actividades sociales, eventos comunitarios y programas recreativos para fomentar la cohesión entre las personas y promover un ambiente comunitario positivo.

Para lo anterior se pueden realizar actividades como festivales navideños, celebración de la Independencia, ferias de emprendimiento, entre otras.

COMITÉ DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS: encargado de facilitar el diálogo ante disputas y conflictos entre individuos con el fin de promover una convivencia armoniosa. Puede tener funciones como:

- Facilitar la comunicación y el diálogo entre las partes involucradas ayudándoles a encontrar soluciones negociadas.
- Analizar la situación para comprender las causas y circunstancias del conflicto analizando las diferentes perspectivas.
- Establecimiento de procedimientos para atender futuros conflictos.
- Trabajar en colaboración con otras entidades como consultorios de resolución alterna de conflictos, Casas de Justicia, Centros Cívicos por la Paz, entre otras.
- Mantener un reporte de los conflictos tratados asegurando la privacidad y la transparencia en los procesos.



MÓDULO 2:

COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.

III. COGESTIÓN COMUNITARIA

COMITÉ DE MANTENIMIENTO Y OBRAS: encargado de supervisar el mantenimiento de la infraestructura y coordinar proyectos de reparación o mejora de espacios dentro del Proyecto Habitacional.

En caso de contar con espacios de plantas de tratamiento de aguas residuales capacitarse en su debido mantenimiento, así como velar por el adecuado funcionamiento de la estructura del conjunto habitacional, realizar presupuestos para su reparación o comunicar temas de garantía cuando se considere necesario.

COMITÉ PRO-NIÑEZ Y ADOLESCENCIA: encargado de promover y proteger los derechos, bienestar y el desarrollo integral de los niños y niñas y adolescentes presentes en la comunidad.

Su principal objetivo es promover espacios de capacitación y recreación para esta población, así como desarrollar espacios de educación en temas como gestión ambiental, seguridad comunitaria, promoción de sus derechos y coordinar acciones con las instituciones competentes ante situaciones de violencia y/o negligencia.

COMITÉ PRO-PERSONA ADULTA MAYOR/PERSONAS CON DISCAPACIDAD: encargado de promover el bienestar de la población adulta mayor o población con discapacidad de la comunidad mediante espacios de recreación, de educación y capacitación.

Se pueden generar además redes de apoyo y colaboración en la comunidad para el acompañamiento a esta población, así como la coordinación de acciones con las instituciones competentes ante situaciones de violencia y/o negligencia.

IDENTIFICACIÓN DE HABILIDADES: además de la conformación de comités, se recomienda levantar una lista con servicios que ofrecen las personas de la comunidad con el fin de apoyar emprendimientos y promover en la medida de lo posible la contratación de personas en trabajos de reparación en las viviendas, plomería construcción, elaboración de repostería, pastelería, etc., en actividades del Proyecto Habitacional.

DINÁMICA: se recomienda brindar un espacio para que las personas puedan informar los servicios que prestan además de habilidades personales que ponen al servicio del grupo.

Este ejercicio permite identificar que lo que podemos a servicio del grupo no son solamente servicios u objetos tangibles sino además nuestras habilidades las cuales serán indispensables en la construcción de un grupo social comprometido con el desarrollo de su hábitat.

Ejemplo: Mi nombre es María pongo a disposición del grupo mis servicios en pastelería y como habilidad el valor de la solidaridad.

Se pueden promover además espacios como feria de emprendimientos, donde las personas muestren sus productos y puedan difundir las redes sociales donde se les puede contactar.

METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 2



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
CONSTRUYENDO NUESTRA IDENTIDAD	1. Exploración de la identidad de las personas participantes. ¿De dónde venimos y hacia dónde vamos? 2. Construcción de símbolos identitarios. Construyendo una nueva identidad	Dinámica de reconocimiento de las personas participantes, donde puedan describir elementos que les identifiquen y expectativas sobre el nuevo habitar. Se sugiere realizar alguna actividad que les permita construir y definir un elemento identitario (logo, bandera, slogan, símbolo).	1 hora, 30 minutos
DISEÑO PARTICIPATIVO	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de necesidades. Elaboración de plan de diseño participativo en conjunto con equipo técnico (desarrollador/a/persona gestora social). Etapas de implementación del plan de diseño participativo. 	Desarrollo de un taller de trabajo en el que se identifiquen intereses y necesidades socioespaciales. Posterior a la identificación de necesidades se recomienda realizar una sesión con personas técnicas de la desarrolladora con el fin de valorar la viabilidad de los requerimientos que se pueden incorporar. Finalmente se debe generar un cronograma de trabajo para su implementación. Se debe procurar que todas las personas participen de estas actividades.	3 horas
		Taller de diseño participativo con población infantil. Se recomienda utilizar recursos disponibles en material adjunto sobre Caja para soñar.	2 horas
CORRESPONSABILIDAD EN LA GESTIÓN SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> Corresponsabilidad en la gestión social del hábitat. Construcción de perfiles de talentos. Conformación de equipos de trabajo. 	Espacio de sensibilización sobre la importancia de la corresponsabilidad en la gestión del proyecto habitacional. Dinámica con el fin de identificar habilidades, intereses y talentos de las personas participantes. Posterior a la definición de perfiles, se recomienda conformar equipos y comisiones que generen planes de trabajo y se informen sobre instituciones y asociaciones en las que se pueden apoyar una vez habitado el condominio/urbanización. Algunas de las comisiones que se pueden conformar: seguridad, social, mantenimiento, gestión ambiental, fiscalización, entre otras.	2 horas



MÓDULO 3

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



RESULTADO 3:

Analizar en conjunto con las personas participantes los conceptos y prácticas relacionadas con Educación Financiera, con el fin de que desarrollen competencias que les permitan realizar una administración eficiente de sus finanzas a nivel personal, familiar y comunal.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo busca sensibilizar a las personas participantes en la importancia de la organización financiera, como medio para alcanzar objetivos y atender sus obligaciones.

En este módulo se desarrollarán los contenidos del Programa de Educación Financiera elaborado por el BANHVI “Cuidando su dinero para vivir mejor”, en el que se trabajarán temas relacionados con presupuesto, ahorro, crédito y pago de gastos asociados al trámite del bono de vivienda. Lo anterior de la mano con ejercicios prácticos que les permitan implementar la información aprendida.

Este módulo se complementará con información que les brinde herramientas para la generación de proyectos e inversiones grupales para la mejora de su hábitat, así como la administración, gestión y fiscalización de las finanzas del grupo organizado.

CONTENIDO TEMÁTICO

- 1. Programa Cuidando su dinero para vivir mejor.**
- 2. Proyectos de desarrollo comunal.**
- 3. Las finanzas del grupo organizado.**



MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



- PROGRAMA CUIDANDO SU DINERO PARA VIVIR MEJOR

RESULTADO 3.1: Brindar a las familias herramientas que les ayuden a administrar mejor su dinero, contar con cuentas de ahorro, hacer frente a los pagos administrativos y legales del trámite del bono y, una vez adquirida la vivienda, dar un buen mantenimiento a la casa y mejorar sus condiciones de vida.

TEMAS

- a) Presupuesto familiar.
- b) El ahorro activo.
- c) Manejo adecuado del crédito.
- d) Uso del dinero en las diferentes épocas del año.

- PROYECTOS DE DESARROLLO COMUNAL

RESULTADO 3.2: Promover en las personas participantes el desarrollo de capacidades para la formulación de proyectos de mejora comunal, lo anterior a partir de la identificación de sus necesidades y el debido diseño y ejecución de dichas iniciativas.

TEMAS

- a) Identificación de necesidades.
- b) Diseño y formulación de iniciativas.
- c) Presentación y selección de iniciativas.
- d) Ejecución de proyectos de mejora comunal.
- e) Cierre y evaluación.
- f) Instancias que promueven el desarrollo comunal.

- LAS FINANZAS DEL GRUPO ORGANIZADO

RESULTADO 3.3: Sensibilizar a la población participante en la importancia de prácticas adecuadas en el uso de las finanzas del grupo organizado con el fin de procurar la sostenibilidad económica del mismo.

TEMAS

- a) Buenas prácticas para el manejo financiero del grupo organizado.



MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO

I. PROGRAMA CUIDANDO SU DINERO PARA VIVIR MEJOR.

Programa elaborado por el BANHVI diseñado para brindar a las familias las herramientas que les ayuden a administrar mejor su dinero, contar con cuentas de ahorro, hacer frente a los pagos administrativos y legales del trámite del bono y, una vez adquirida la vivienda, dar un buen mantenimiento a la casa y mejorar las condiciones de vida.

Enlaces:

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/Educacionfinanciera.aspx>

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/EducacionFinanciera.pdf>

II. FORMULACIÓN DE PROYECTOS COMUNALES.

La formulación de proyectos de desarrollo comunal representa una práctica mediante la cual la

ciudadanía, a partir de la identificación de necesidades proponen iniciativas para su mejora y atención.

Esta práctica es de gran relevancia para el desarrollo y bienestar de las comunidades, fomentando la innovación y la creatividad, así como la cogestión comunitaria.

Los proyectos de desarrollo comunal pueden ser promovidos por Comités de Vecinos (as), Administración, o bien por cualquiera de las personas que habitan el Proyecto Habitacional y que identifiquen alguna necesidad que consideren debe ser atendida procurando el bienestar común.

Se puede promover el apoyo a los emprendimientos desarrollados por las personas beneficiarias y la generación de empleos, incentivando las capacitaciones en este campo u otros como el mantenimiento de la infraestructura (PTAR, sistemas electromecánicos, jardines, etc.) con entidades como el INA y la academia.

Para la formulación de dichas iniciativas, se recomienda tomar en consideración las siguientes etapas:

ETAPAS	DESCRIPCIÓN
Identificación	Identificar alguna o varias necesidades que deben ser atendidas de forma prioritaria.
Diseño/formulación	Elaborar un plan para la atención de dicha necesidad. Para este fin se recomienda utilizar el formato "Formulación de proyectos de desarrollo comunal".
Presentación del proyecto	Establecer un mecanismo de convocatoria comunal (reuniones, Asambleas) con el fin de presentar las iniciativas de los proyectos formulados.
Selección de iniciativas	Cuando sea necesario seleccionar una iniciativa entre varias para su desarrollo, se recomienda establecer de forma clara los mecanismos de votación que se estarán utilizando y/o los criterios objetivos que se utilizarán para su selección.
Ejecución de proyecto	Proceso de ejecución de la obra de desarrollo comunal seleccionada
Cierre y evaluación	Evaluar si la obra desarrollada atiende las necesidades contempladas, así como tener presente las garantías y la evaluación de la ejecución del dinero destinado para tal fin. En caso de identificar cualquier anomalía, establecer los mecanismos de responsabilidad necesarios.

MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO COMUNAL

(EJEMPLO DE FORMATO)

NOMBRE _____

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO (En qué consiste la iniciativa).

JUSTIFICACIÓN (Descripción de las razones e importancia de la ejecución del proyecto que se presenta, indicando los beneficios que traerá a la comunidad).

POBLACIÓN OBJETIVO DEL PROYECTO (Personas beneficiarias del proyecto planteado).

ELABORACIÓN DE PRESUPUESTO (Precisar el monto necesario para la ejecución del proyecto).

RUBROS	COTIZACIÓN 1	COTIZACIÓN 2	COTIZACIÓN 3	TOTAL
Identificación				
Diseño/formulación				
Presentación del proyecto				
Selección de iniciativas				
Ejecución de proyecto				
Cierre y evaluación				

MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



FORMULACIÓN DE PROYECTOS DE DESARROLLO COMUNAL

(EJEMPLO DE FORMATO)

FINANCIAMIENTO																	
APORTES DE LA COMUNIDAD		APORTES DE OTROS ENTES (DINANECO, ONG, COOPERATIVAS, BANCOS)			MONTO OBTENIDO DE ACTIVIDADES REALIZADAS (BINGOS, VENTAS, ETC)			TOTAL									
CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES																	
Estimar el tiempo para la ejecución de las actividades.																	
ACTIVIDADES	ENE	FEB	MARZ	ABR	MAY	JUN	JUL	AGO	SET								
COMITÉ DE SEGUIMIENTO DE LA INICIATIVA																	
Personas encargadas del control y seguimiento del proyecto, comité aprobado según reunión o asamblea de vecinos.																	
NOMBRE Y APELLIDO	CI	DIRECCIÓN		TELÉFONO		CORREO ELECTRÓNICO	FIRMA										

EVALUACIÓN DEL PROYECTO DESARROLLADO (Posterior al desarrollo del proyecto, es necesario evaluar si el proyecto desarrollado cumple con los objetivos propuestos).

MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



III. BUENAS PRÁCTICAS EN EL GRUPO PARA EL MANEJO FINACIERO

Las recomendaciones que se presentan a continuación representan prácticas adecuadas en el uso, resguardo y fiscalización del presupuesto del grupo. Su puesta en práctica es responsabilidad de todas las personas y no solo de aquellas que tienen cargos de administración o son parte de comités relacionados con el tema.

Los puntos que se detallan son de utilidad para aquellos casos en los que se recaude dinero para uso común del grupo que habita o habitará el Proyecto Habitacional. Sea este en caso de Condominios, donde se comparten una serie de gastos comunes que deben ser atendidos periódicamente o en el caso de dinero recaudado para iniciativas de desarrollo comunal:

Elaboración de Presupuesto: Es fundamental establecer un presupuesto que refleje los ingresos y gastos del grupo, este presupuesto debe ser aprobado por los representantes del grupo mediante Asambleas o reuniones, según sea el caso. Algunos de los rubros que debe incluir son:

- Impuestos que pueden afectar la propiedad común.
- Monto por seguros.
- Gastos de la administración, mantenimiento, reparación y limpieza de las cosas comunes.
- El costo por mejoras realizadas en las cosas comunes.
- Los rubros de mano de obra, materiales, transporte y otros relacionados con gastos comunes.

Uso eficiente del dinero: Para procurar el uso eficiente del presupuesto disponible, es importante hacer pagos a tiempo para evitar multas, así como realizar cotizaciones y sondeos en el mercado con el fin de conseguir precios adecuados por los servicios o bienes que se desee contratar.

Contabilidad transparente: Mantener registros financieros detallados y transparentes, dando seguimiento de los ingresos, gastos, inversiones y cualquier otra transacción financiera. Los libros contables deben estar al día y se debe entregar comprobantes o facturas de los pagos realizados que permita a ambas partes tener constancia de los mismos.

Responsabilidad financiera: Esta acción está relacionada con la atención de las obligaciones económicas de forma puntual, así como la participación en grupos o comités que fiscalicen el manejo de las finanzas.

Reserva de emergencia: Es prudente establecer reservas de emergencia para hacer frente a gastos inesperados o períodos de dificultades financieras. Esto puede ayudar a mantener la estabilidad financiera del grupo a largo plazo.

Transparencia y rendición de cuentas: Es necesario que todos los miembros del grupo estén informados sobre el manejo de las finanzas y tengan la oportunidad de hacer preguntas o expresar inquietudes. La transparencia y la rendición de cuentas son fundamentales para mantener la confianza y la cohesión dentro del grupo.

MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



ESTUDIO DE CASOS

Identifique y detalle a continuación cuales buenas prácticas para el manejo financiero se están dejando de lado en estos casos y como se pueden enmendar.

- Los habitantes del Proyecto El Pino se encuentran sumamente preocupados, debido a que tienen un macromedidor que registra su consumo de agua, por lo que deben organizarse para recaudar el dinero mes a mes y pagar un solo recibo. Aproximadamente 10 vecinos presentan morosidad en el pago del mismo por lo que no lograron recaudar todo el dinero este mes y el AYA les cortó el agua.
- La señora Clemencia, Administradora del Condominio Los Mangos recauda la cuota condominal mes a mes. Los vecinos están sumamente molestos pues al hacer el pago no se les entrega ningún comprobante y cuando le preguntan por los ingresos y gastos del Condominio se molesta y no les contesta el teléfono.
- En el Proyecto Vistas del Irazú, un vecino presentó una iniciativa para la compra de paneles solares con el fin de contar con una fuente alterna de energía eléctrica. El vecino insiste en que los paneles solares deben adquirirse en la empresa donde él trabaja a pesar de que una vecina realizó una cotización en otra empresa y estos tienen un precio menor.

- Los vecinos (as) del Proyecto Las Marías realizan actividades de forma anual para el mantenimiento de la planta de tratamiento de aguas residuales. El dinero lo administra el señor Ricardo quien dijo haber sido víctima de un asalto en el que le sustrajeron de su casa los 2 millones recaudados. Le han preguntado si interpuso una denuncia por dicha situación, pero él se muestra evasivo y no da respuestas claras. El señor Ricardo debió tener el dinero en una cuenta bancaria que abrieron a nombre del Proyecto, sin embargo, él se rehusó y guardaba el efectivo debajo del colchón de su cama.
- En el Condominio Santa Teresa los vecinos se encuentran sumamente preocupados ya que el Administrador les informó que a partir del próximo año la cuota condominal será de 45 mil colones. Algunas personas han consultado a la Administración que rubros incluye dicha cuota sin embargo no han tenido respuesta. En este Condominio solo el Administrador tiene acceso al dinero que se recauda.



METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 3

MÓDULO 3:

EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO



MÓDULO 3. METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN: EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO

TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
Programa cuidando su dinero para vivir mejor	<ul style="list-style-type: none"> Presupuesto familiar. El ahorro activo. Manejo adecuado del crédito. Uso del dinero en las diferentes épocas del año. 	Se recomienda un abordaje magistral de los temas que contempla el programa en conjunto con ejercicios prácticos en cada uno de los subtemas que permita a las personas participantes relacionar la teoría con sus casos particulares.	3 horas
Proyectos de Desarrollo Comunal	<ul style="list-style-type: none"> Identificación de necesidades. Diseño y formulación de iniciativas. Presentación y selección de iniciativas. Ejecución de proyectos de mejora comunal. Cierre y evaluación. Instancias que promueven el desarrollo comunal. 	<p>Revisión en conjunto con las personas participantes del contenido relacionado con las etapas en el desarrollo de los proyectos comunales.</p> <p>Lluvia de ideas sobre instancias (público, privadas, ONG) que promueven el desarrollo comunal mediante la dotación de presupuesto para este fin.</p> <p>Elaboración de propuestas de proyectos de desarrollo comunal en subgrupos.</p>	2 horas
Las finanzas del grupo organizado	<ul style="list-style-type: none"> Buenas prácticas para el manejo financiero del grupo organizado. 	<p>Revisión del material relacionado con el tema en conjunto con el grupo.</p> <p>Estudio de casos en grupos con el fin de identificar buenas prácticas para el manejo financiero del grupo organizado.</p>	2 horas

MÓDULO 4

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



RESULTADO 4:

Analizar en conjunto con la población participante los principales aspectos normativos y administrativos de la modalidad de proyecto que estarán habitando, con el fin procurar su gestión adecuada, una sana convivencia y el uso correcto de la infraestructura.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo pretende facilitar el conocimiento práctico y accesible de la normativa y de los aspectos administrativos que afectan un proyecto habitacional financiado por el SFNV en las modalidades de condominio y urbanización. Con lenguaje accesible, se muestra cómo el conocimiento y cumplimiento del marco normativo y la adecuada gestión administrativa, pueden facilitar la sana convivencia y la sostenibilidad del proyecto.

Según el tipo de modalidad en la que se desarrolle el proyecto habitacional, se debe seleccionar el contenido temático y metodología a utilizar, por lo que se muestra a continuación el contenido A relacionado con la gestión del Condominio de Interés Social y el contenido B relacionado con la gestión de Urbanizaciones.

CONTENIDO TEMÁTICO

1. Gestión del Condominio de Interés Social.

2. Gestión de la Urbanización.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



A. GESTIÓN DEL **CONDOMINIO** DE INTERÉS SOCIAL.

RESULTADO 4.1: Analizar en conjunto con la población participante, información de relevancia relacionada con la normativa de condominios a nivel nacional, así como su Reglamento Interno, con el fin de promover la sostenibilidad del conjunto habitacional a nivel técnico, social, legal y administrativo.

NORMATIVA RELACIONADA:

- LEY PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, LEY N°9351.
- LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, LEY N° 7933.
- REGLAMENTO A LA LEY REGULADORA DE LA PROPIEDAD EN CONDOMINIO, N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR.
- REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

TEMAS:

- a) Deberes y Derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social.
- b) Reglamento Interno del Condominio.
- c) Capacitación "La Vivienda en Condominio, una forma de Propiedad".
- d) Administración del Condominio.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

I. DEBERES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Folleto elaborado por el BANHVI con el fin de informar a las personas los deberes y derechos que adquieren al ser propietarios de una vivienda de interés social.

Enlaces:

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/deberesyderechos.pdf>

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/capacitacion/DeberesyDerechos.aspx>

II. REGLAMENTO INTERNO DEL CONDOMINIO.

El Reglamento del Condominio es un documento que contiene las normas y disposiciones diseñadas para regular la convivencia y contiene definiciones importantes, uso de áreas comunes, roles la persona Administradora, pago de cuota condoninal, régimen de sanciones o normas de convivencia, obligaciones de las personas condóminas entre otros.

El Reglamento Interno suele ser elaborado por profesionales en derecho a cargo de la Empresa Desarrolladora, sin embargo, las personas que estarán habitando el Condominio, pueden elaborar ejercicios participativos que les permitan incidir en las disposiciones que contemplará el mismo.

Para las modificaciones del Reglamento una vez aprobado, estas pueden aprobarse por medio de la Asamblea de Condóminos con la asesoría de un profesional en derecho.

Cada Condominio tiene su propio reglamento el cual debe ser entregado a todas las familias una vez hayan formalizado el beneficio del Bono Familiar de Vivienda. La revisión de este documento es de suma importancia pues nos permite conocer las normas y derechos que debemos atender por el bienestar común de las personas que habitan el Proyecto Habitacional.

Ver Ejercicio Participativo Reglamento del Condominio en el capítulo de Anexos de este documento.

III. LA VIVIENDA EN CONDOMINIO, UNA FORMA DE PROPIEDAD.

Para conocer los aspectos relevantes sobre la figura de Condominios de Interés Social, **se pone a disposición en el siguiente enlace:**

el material elaborado por el MIVAH denominado "La Vivienda en Condominio, Una Forma de Propiedad", el cual consta de cuatro módulos donde se desarrollan temáticas que deben ser conocidas por todas las personas que habitarán bajo el Régimen de Propiedad en Condominio.

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

PREGUNTAS FRECUENTES SOBRE EL RÉGIMEN DE PROPIEDAD EN CONDOMINIO.

INSTRUCCIONES: Responda las preguntas que se le presentan a continuación y comparta las respuestas con el grupo.

- ¿Quiénes pueden convocar una Asamblea de Condóminos?
- ¿Cómo se debe realizar la convocatoria a una Asamblea de Condóminos?
- ¿Cuáles aspectos deben considerarse en la elaboración de la convocatoria?
- ¿Con cuántos días de antelación debe notificarse la convocatoria?
- ¿Las Asambleas se pueden realizar de forma virtual?
- ¿Qué condiciones se requieren para votar en una Asamblea de Condóminos?
- ¿Qué implicaciones tiene la no participación en las Asambleas de Condóminos?
- ¿Dónde deben registrarse los acuerdos de la Asamblea y quienes deben firmarla?
- Defina en sus propias palabras que significa vivir en Condominio.

- ¿A quién pertenecen las áreas comunes?
- Mencione tres ejemplos de áreas comunes.
- ¿Quién es el responsable del mantenimiento de las áreas comunes?
- Mencione algunos gastos comunes.
- ¿En cuales casos se requiere la votación de la totalidad (100%) de los Condóminos?
- Mencione cuales son las obligaciones del Administrador.
- ¿Qué pasa si no pago la cuota condominal?
- ¿Me pueden iniciar un proceso judicial por no pagar la cuota, aunque la vivienda sea de interés social?
- ¿Las personas beneficiarias del bono pueden vender o alquilar su casa?
- Mencione algunas sanciones que determine el Reglamento Interno.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



TRABAJO EN CASA.

EJERCICIO: Asocie la definición de la izquierda con el concepto de la derecha, anotando la sílaba que corresponde:

a. Persona que es nombrada por la asamblea de condóminos para realizar las tareas de administración del condominio.

Asamblea de condóminos

b. Es donde se tratan, discuten y resuelven, asuntos de interés común del condominio.

Reglamento de Condominio

c. Unidad privativa de propiedad dentro de un condominio, que constituye una porción autónoma acondicionada para el uso y goce independientes.

Persona administradora

d. Instrumento jurídico que definen los integrantes del condominio y que regula los derechos y obligaciones de los copropietarios.

Condominio

e. Áreas y bienes de aprovechamiento de todas las fincas filiales.

Unidad habitacional

f. Inmueble de aprovechamiento independiente por parte de sus propietarios con algunos elementos comunes.

Área común

g. Vivienda unifamiliar.

Finca Filial



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

IV. ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO.

• PERFIL DE LA PERSONA ADMINISTRADORA.

Si bien es cierto los Reglamentos Internos normalmente no mencionan que la Administración de un Condominio de Interés Social requiera ser asumida por una personal profesional en Administración, Derecho o Contaduría; se requiere que las personas que asuman este rol tengan y desarrollen una serie de habilidades técnicas y sociales que les permita gestionar adecuadamente el conjunto habitacional. Estas habilidades se detallan a continuación:

HABILIDADES TÉCNICAS

La persona administradora requiere tener y desarrollar algunas habilidades técnicas que le permitan gestionar adecuadamente el Condominio de Interés Social, se detallan las más importantes:

Gestión financiera: capacidad para administrar las finanzas del Condominio, realizar los cobros respectivos, llevar registros financieros, preparar informes y estar preparado en todo momento para rendir cuentas en este aspecto.

Conocimientos legales: mostrar entendimiento de la normativa nacional en condominios y la vivienda de interés social, así como gestión de contratos con proveedores de servicios tales como seguridad y otros. Mostrar una actitud de apertura para buscar asesoría legal cuando sea necesario.

Atención al cliente: proporcionar un servicio adecuado a las personas condóminas, propiciando espacios de rendición de cuentas y atención de consultas de manera oportuna y efectiva.

Tecnologías de información: tener conocimiento en el uso de plataformas tecnológicas, Microsoft Office, gestión de canales de comunicación digital de manera que puedan facilitar la realización de sus funciones.

Mantenimiento de la infraestructura: ser capaz de identificar periodos de mantenimiento necesario a las edificaciones, gestionar reparaciones y proceder con la contratación de servicios según se considere necesario.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

HABILIDADES SOCIALES

Comunicación efectiva: Ser capaz de comunicarse clara y concisamente tanto de forma verbal como escrita, con las personas del condominio, así como en diferentes espacios de representación del mismo.

Empatía: Entender las preocupaciones y necesidades de las personas que habitan el Condominio es clave para manejar conflictos y tomar decisiones que beneficien a la comunidad.

Resolución de conflictos: las personas que asumen este rol a menudo serán intermediarios ante disputas entre condóminos por lo que saber manejar estas situaciones de manera neutral y justa es esencial.

Capacidad de escucha activa: Escuchar cuidadosamente las preocupaciones de las personas condóminas y atender sus consultas de forma que se sientan comprendidos y atendidos.

Gestión del tiempo: definir horarios de atención para las personas condóminas, así como la priorización y manejo de tareas que implica este rol.

Serenidad: Mantener la calma y la compostura en situaciones tensas, espacios de reuniones o asambleas es fundamental para mantener la armonía en la comunidad.



Ética profesional: Actuar con integridad y ética en el cumplimiento de las funciones que le asigna la normativa.

Trabajo en equipo: recordar la importancia de la cogestión comunitaria, para lo cual puede promover la conformación de comités de apoyo además de trabajar en conjunto con la junta de condóminos y personas de la comunidad que estén dispuestas a colaborar.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

• ELECCIÓN DE LA PERSONA ADMINISTRADORA

La administración puede ser asumida por una persona física o jurídica (empresa contratada con tal fin), es la representante legal del Condominio y es elegida mediante Asamblea de Condóminos.

En el caso de los Condominios de Interés Social la empresa desarrolladora es la encargada de realizar la primera convocatoria a Asamblea con el fin de elegir la Administración o Junta Administrativa y la Junta de Condóminos.

En la primera asamblea realizada, participan únicamente los representantes de los núcleos familiares que han culminado el proceso de formalización, por lo que los votos restantes los asume la Empresa Desarrolladora en representación de las fincas filiales que aún no están habitadas.

El quorum requerido para la elección de la Administración será indicado en el Reglamento, caso contrario se requerirá al menos la mayoría de los votos de los condóminos presentes.

La figura de la Junta de Condóminos es contemplada en algunos reglamentos internos, otros solo designan funciones a la Administración, sin embargo, se recomienda la conformación de dicha Junta cuya elección y aprobación se debe realizar también en esta primera Asamblea.

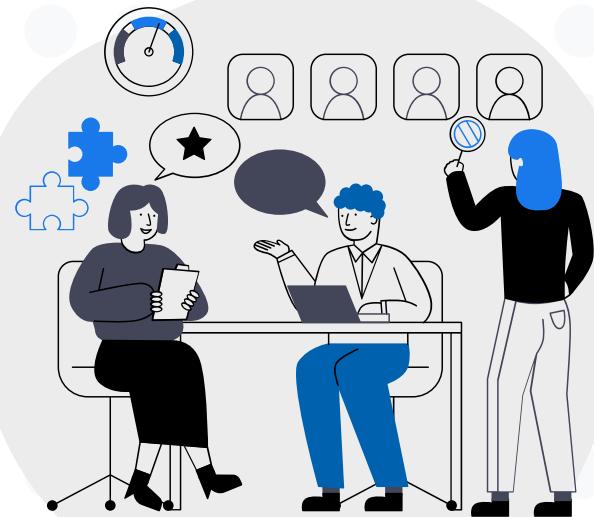


Esta junta o comité asumirá los roles que se indican en el Módulo de Cogestión Comunitaria (II), así como las tareas que establece el Reglamento de la Variable Social en lo relacionado con los mecanismos de Gobernanza Comunitaria.

La persona que asuma la Administración del Condominio tendrá calidad de "Apoderado General" lo que representa una autorización legal para actuar en nombre de este en asuntos legales y administrativos por lo que se convierte en su representante legal.

La autoridad que tiene la persona Administradora le puede permitir la realización de transacciones financieras, firma de contratos, comparecencia ante tribunales en procesos de cobro judicial y los roles que indique el reglamento.

Por dicha razón, las personas que conformen la junta, así como los condóminos en general deben fiscalizar su labor en procura del bienestar común.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

- **PROCESO DE INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO NACIONAL.**

Una vez elegida la persona administradora del Condominio, se debe realizar su respectiva inscripción ante el Registro Nacional.

Dicho trámite debe ser realizado por una persona notaria, cuyos honorarios, timbres y tributos deberán ser asumidos con el fondo presupuestario del Condominio.

Al realizar el registro respectivo, se indicará el periodo del nombramiento según lo establecido por el Reglamento. La persona administradora puede ser modificada antes del periodo establecido, para lo cual se debe tomar en cuenta que dicho proceso requiere el mismo trámite y cancelación de los honorarios respectivos, las veces que se realice dicho cambio.

- **PROCESO DE INSCRIPCIÓN ANTE EL REGISTRO NACIONAL.**

Una vez elegida la persona administradora del Condominio, se debe realizar su respectiva inscripción ante el Registro Nacional.

Dicho trámite debe ser realizado por una persona notaria, cuyos honorarios, timbres y tributos deberán ser asumidos con el fondo presupuestario del Condominio.

Al realizar el registro respectivo, se indicará el periodo del nombramiento según lo establecido por el Reglamento.



La persona administradora puede ser modificada antes del periodo establecido, para lo cual se debe tomar en cuenta que dicho proceso requiere el mismo trámite y cancelación de los honorarios respectivos, las veces que se realice dicho cambio.

- **FUNCIONES DE LA PERSONA ADMINISTRADORA**

Las funciones de la Administración están definidas en la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio su reglamento, así como el Reglamento Interno del Condominio.

Al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio indica:

Artículo 29: "La administración de los condominios sujetos al régimen creado en esta ley, estará a cargo de un administrador que puede ser una persona física o jurídica. Será designado conforme al reglamento de condominio y administración, por la Asamblea de Condóminos, la cual deberá aprobar la remuneración correspondiente por estos servicios. Salvo que este reglamento disponga otra medida, el administrador tendrá la facultad de apoderado general, con respecto al condominio y los bienes comunes".

Artículo 30: "Corresponderán a la administración el cuidado y la vigilancia de los bienes y servicios comunes, la atención y operación de las instalaciones y los servicios generales, todos los actos de administración y conservación del

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

condominio y la ejecución de los acuerdos de la Asamblea de Condóminos. Recaudará de cada propietario la cuota que le corresponda para los gastos comunes. Velará por el cumplimiento de las disposiciones de esta ley y el reglamento; asimismo tendrá las demás facultades y obligaciones que la ley y el reglamento le fijen".

Se recomienda revisar con detalle la información contenida en el reglamento interno sobre las funciones de la Administración, pero en general las funciones más comunes incluyen:

Administración financiera del Condominio: recaudación y gestión de las cuotas de mantenimiento, pago de facturas y servicios, preparación de informes financieros, elaboración de presupuesto del condominio, archivo de facturas y comprobante de pagos.

Gestión operativa: supervisión y mantenimiento de áreas comunes del condominio.

Administración documental: gestión de correspondencia, archivo de documentación legal y registro de propietarios.

Contrataciones: contratación y supervisión de personal que ofrezca servicios dentro del condominio.

Atención de personas condóminas: atender consultas y quejas de las personas propietarias y convocar Asambleas o reuniones con la junta o comités.



Promoción de la sana convivencia: fomentar un ambiente armonioso dentro del condominio y mediar en conflictos que se presentes.

Velar por el cumplimiento del reglamento: atender lo relacionado con el cumplimiento de normas de convivencia, cuota condoninal, realizar llamadas de atención o las sanciones respectivas.

Monitoreo de ocupación de apartamentos/viviendas: velar por la ocupación de las viviendas una vez se haya realizado la formalización, informar a la Entidad Autorizada casos de viviendas no ocupadas o alquiladas.

Brindar seguimiento al cumplimiento de garantía: informar oportunamente a la Empresa Desarrolladora cualquier anomalía constructiva en áreas comunes y dar seguimiento a casos que se hayan presentado en las filiales y que hayan sido informadas a la Desarrolladora.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

• LIBROS DEL CONDOMINIO

Para la administración de los condominios deberá contarse con un libro de actas de la Asamblea, un libro de actas de la Junta Directiva, en el cual consten los acuerdos de ese órgano, y un libro de caja, en el que la administración consignará, diariamente, tanto los egresos por concepto de gastos comunes como los ingresos provenientes del pago de los propietarios o los originados por cualquier otro concepto.

La legalización de los libros citados, su reposición por pérdida o deterioro, así como cualquier trámite relativo a estos, está a cargo de la Sección de Propiedad en Condominio del Registro Público de la Propiedad.

• CUOTA CONDOMINAL

Se denominan gastos comunes al costo que deben asumir todos los propietarios de un condominio para el mantenimiento, reparación y limpieza de las áreas comunes, así como el pago de gastos administrativos, pólizas o servicios que requiera el Condominio.

La cuota condominal debe ser fijada y aprobada en Asamblea de Condóminos, la cual no debería responder a un monto arbitrario sino a un monto estimado que algunas veces realiza la Empresa Desarrolladora en el que incorpora una serie de rubros que requieren ser atendidos de forma periódica.

Esta cuota dependerá también de los servicios que quieran contratar los propietarios tales como seguridad o una empresa de administración, por ejemplo. En caso de que la Empresa Desarrolladora no haya calculado una cuota, se puede fijar una momentáneamente hasta que se realicen los cálculos necesarios.

Las personas que habitan un Condominio de Interés Social deben acatar la obligatoriedad del pago de los gastos comunes por lo cual se fija una cuota condominal. Ningún propietario puede eximirse de responsabilidad por su contribución aduciendo que no usa las áreas comunes.

El no pago de la cuota condominal traerá consecuencias para los propietarios pues según lo establecido por la normativa nacional de condominios se podrá proceder con un proceso de cobro judicial por el adeudamiento de las cuotas condominales.

El pago de la cuota condominal es de gran relevancia para la comunidad, pues al ser el Condominio una propiedad privada todas las averías o daños que se presenten a lo interno deben ser atendidas por los propietarios, sin que pueda intervenir presupuesto Municipal o de instituciones como el BANHVI. Por tanto, el mantenimiento y organización del Condominio será obligación únicamente de quienes lo habitan.

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

Al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N° 7933 indica:

OBLIGATORIEDAD DEL PAGO.

ARTÍCULO 13.- Los propietarios estarán obligados a sufragar los gastos de administración, conservación y operación de los servicios y bienes comunes. La renuncia, expresa o tácita, al uso y goce de las cosas comunes, no relevará al condómino de sus obligaciones en cuanto a la conservación, la reconstrucción de dichos bienes o el pago de cuotas de mantenimiento, ni de ninguna obligación derivada del régimen.

CONSECUENCIAS DEL INCUMPLIMIENTO.

Artículo 20.-La finca filial quedará afecta, como garantía, en forma preferente y desde su origen, por el incumplimiento de las obligaciones pecuniarias que el propietario llegue a tener con el condominio.

Las cuotas correspondientes a los gastos comunes adeudadas por los propietarios, así como las multas y los intereses que generen, constituirán un gravamen hipotecario sobre la finca filial, solo precedido por el gravamen referente al impuesto sobre bienes inmuebles. Un contador público autorizado expedirá la certificación de las sumas que los propietarios adeuden por estos conceptos; esta certificación constituirá título ejecutivo hipotecario.



ARTÍCULO 21.- En la venta o el traspaso por cualquier título de una finca filial, el trasmítente estará obligado a presentar al notario una certificación, expedida por el administrador del condominio de que se encuentra al día en el pago de sus cuotas para gastos comunes. De estar en mora, el adquirente de la filial se considerará deudor solidario por el monto certificado, sin perjuicio de poder cobrar del transmitente lo que por este motivo deba pagar.

• MOROSIDAD EN LA CUOTA CONDOMINAL.

Las cuotas tienen una fecha de pago establecida en el reglamento, posterior a la fecha establecida pueden cargarse intereses por mora ante el incumplimiento.

Ante la morosidad se puede recurrir a medidas de cobro o ejecución judicial, sin embargo, se apela a la negociación con los propietarios por los gastos que estos procedimientos hacen recurrir a la administración, así como la mora en la ejecución de los mismos.

Para llevar a cobro una filial lo único que se necesita es certificar el saldo por medio de un contador público autorizado para solicitar la ejecución de la hipoteca legal con la que se ha gravado el inmueble.

Si una persona alquila el apartamento o vivienda, con el debido procedimiento de aprobación por el BANHVI, la persona arrendataria está en la obligación de cumplir con el pago de la cuota

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

condominal, en caso de que esta no lo cumpla, quien arrienda estará obligado a realizar el pago ante la administración.

En el caso de las viviendas de interés social en proceso de cobro judicial, el BANHVI estará participando en el proceso ejecutivo con el fin de recuperar el monto del bono familiar de vivienda, consecuentemente el condómino propietario no solo pierde la propiedad sino también la oportunidad de volverse a postular a otro bono de la vivienda.

SANCIONES EN EL CONDOMINIO

Al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933 establece:

ARTÍCULO 23.- Si un propietario infringe las prohibiciones y limitaciones contenidas en esta ley o las acordadas en el reglamento del condominio o en las asambleas de condóminos, se impondrán las siguientes sanciones, que desarrollará y determinará el reglamento del condominio, previo cumplimiento del debido proceso, por la Asamblea de Condóminos:

- a) Prevención por escrito.
- b) Sanción o multa.
- c) Obligación de desalojo por parte del condómino.



También se recomienda revisar el Reglamento Interno del Condominio con el fin de verificar el procedimiento establecido para la atención de sanciones y/o multas. En caso de que dichos procedimientos no se hayan considerado en el reglamento interno puede realizarse un documento adicional y aprobarse en Asamblea.

• INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN

El reglamento interno del Condominio debe indicar los motivos por los que la persona Administradora puede ser sustituida.

El ejercicio incorrecto en la labor de la persona administradora tendrá repercusiones no solamente en la cohesión del grupo social sino además consecuencias para la persona que asume este rol. Estas consecuencias podrían ir desde la sustitución de la persona que asume este cargo sin responsabilidad patronal hasta denuncias penales por delitos como administración fraudulenta o estafa.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

• ASAMBLEA DE CONDÓMINOS

Se detalla a continuación información relevante sobre la Asamblea de Condóminos, a partir de lo que dispone al respecto la Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio N°7933.

CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA

El Reglamento Interno debe indicar la forma y anticipación con la que debe realizarse la convocatoria a la Asamblea.

La convocatoria debe definir los puntos que se estarán tratando en la Asamblea, así como la fecha, hora y lugar en la que se estará realizando.

QUIEN PUEDE CONVOCAR UNA ASAMBLEA

ARTÍCULO 25.- El administrador del condominio convocará a la Asamblea de Condóminos. También podrán convocar los propietarios que representen, por lo menos, un tercio del valor del condominio.

EL QUORUM DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 24: El quórum para la Asamblea de Condóminos estará formado por los votos que representen un mínimo de dos tercios del valor del condominio. En la segunda convocatoria, el quórum se alcanzará con cualquier número de asistentes.



ASUNTOS QUE DEBEN ATENDERSE EN LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 24.- Serán de competencia de la Asamblea de Condóminos las resoluciones sobre asuntos de interés común, no comprendidas dentro de las facultades y obligaciones del administrador. Esta Asamblea se celebrará según el reglamento de condominio y administración y en la presente ley. Deberá realizarse como mínimo una vez al año.

ASAMBLEAORDINARIA/EXTRAORDINARIA

ARTÍCULO 26.- La Asamblea anual, entre otros asuntos, deberá conocer el informe del administrador y las cuentas que él rendirá; aprobará el presupuesto de gastos para el año e indicará los medios de aportar los fondos necesarios para cubrirlo. Además de las Asambleas Ordinarias que se realizan de forma anual, se pueden convocar cuando se considere necesario Asambleas Extraordinarias para atender temas particulares.

ACUERDOS DE LA ASAMBLEA

ARTÍCULO 26. Lo acordado por la Asamblea obliga a todos los propietarios.

Los acuerdos tomados en las Asambleas deberán ser acatados por todas las personas condóminas, hayan o no participado de las Asambleas.

Por lo anterior la participación en estos espacios es de suma importancia.

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

QUIEN PUEDE VOTAR EN LA ASAMBLEA

Las personas propietarias son las encargadas de participar y votar en las Asambleas, para lo cual se recomienda la asistencia de solamente un propietario por filial, el cual debe presentarse con su documento de identidad.

Los reglamentos internos del condominio incluyen normalmente restricción de voto para las personas que se encuentran morosas en el pago de la cuota condominal, por lo que, aunque participen en la Asamblea no podrían votar.

En caso de que una persona propietaria no pueda presentarse, puede designar un representante mediante alguna carta donde informe dicha decisión o el mecanismo que establezca el Reglamento Interno para tal fin.

DECISIONES QUE SE TOMAN EN LA ASAMBLEA

En la asamblea se decide todo lo que no es competencia de la persona administradora, por ejemplo

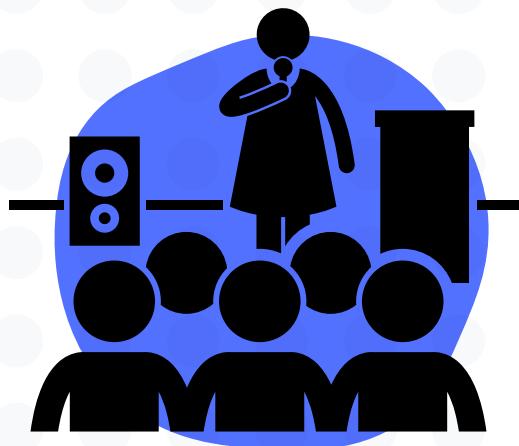
- La presentación del informe de labores de la administración
- Aprobación de presupuestos de gastos comunes y la cuota condominal
- El nombramiento de la administración/junta administrativa, junta de condóminos y comités.
- Aprobación de proyectos de mejoras comunales.

- Forma de utilización o aprovechamiento de los bienes comunes.
- Establecimiento de normas de convivencia o régimen de sanciones.

Para tomar acuerdos en la Asamblea, se requiere simplemente la mayoría de los votos de los propietarios presentes con poder de voto, a excepción de los siguientes motivos:

Para tomar los siguientes acuerdos, se requiere el voto afirmativo de la totalidad de los propietarios:

- Modificar el destino general del condominio.
- Renunciar al régimen de propiedad en condominio, siempre y cuando las parcelas o unidades resultantes no contravengan otras leyes.
- Gravar o enajenar el condominio en su totalidad.
- Para tomar los siguientes acuerdos, se requiere el voto afirmativo de dos terceras partes de los propietarios:
- Variar el destino especial de una finca filial.
- Construir nuevos pisos o sótanos, excavar o autorizar a alguno de los propietarios para que efectúe estos trabajos.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

- Adquirir nuevos bienes comunes, variar el destino de los existentes o disponer en cualquier forma el modo en que pueden aprovecharse, excepto si implica la reducción o eliminación de áreas verdes o parques, que requerirá acuerdo unánime.
- Autorizar el arrendamiento de cosas comunes.
- Aprobar la reconstrucción parcial o total del condominio.
- Variar el área proporcional de las filiales, en relación con el área total del condominio o el área de los bienes comunes.
- Variar las cláusulas de la escritura constitutiva o del reglamento de condominio y administración.

Artículo 28.-Los acuerdos de la Asamblea de Condominios se consignarán en un libro de actas.



RECOMENDACIONES PARA REALIZAR ASAMBLEAS EXITOSAS

Detallamos a continuación una serie de recomendaciones con el fin de que las asambleas logren su cometido y no se conviertan en espacios de discusión y disputa entre las partes que puedan salirse de control:

- Realizar la convocatoria por los medios indicados en el Reglamento Interno, en caso de que este no los contemple realizar un documento con la convocatoria y registrar el recibido de las personas propietarias.
- Preparar anticipadamente los documentos que se requieren para la asamblea, entre ellos la lista de personas propietarias con un espacio para que consignen su firma con el fin de dejar evidencia de su participación en la misma.
- De previo a iniciar la Asamblea establecer normas de cortesía y respeto, se incluye más adelante una lista de normas de cortesía recomendadas.
- Respetar los puntos de la agenda y en caso de querer considerar algún punto adicional someterlo a votación de la mayoría.
- Se recomienda identificar de previo las personas que estarán votando. Las personas suelen ir acompañadas a las Asambleas por lo que es importante que se identifique adecuadamente quienes podrán participar de las votaciones. Esto se puede hacer definiendo espacios-sillas específicas para quienes pueden votar.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

- Al momento de hacer las votaciones puede hacerse levantando la mano o en caso de temas sensibles, hacerlo con papelitos para marcar la opción de preferencia. El procedimiento debe ser comprendido por todas las personas participantes.
- En caso de que el reglamento permita hacer reuniones virtuales, estas deben hacerse procurando todas las normas acá contenidas, considerando que todas las personas tengan acceso a las plataformas tecnológicas requeridas para garantizar su participación.
- Fomentar un ambiente de respeto y escucha durante la sesión.
- Registrar adecuadamente los resultados de las votaciones y asegurarse de que cumplan con el quorum y la mayoría requeridas.
- Consignar los acuerdos en el respectivo libro de actas con las firmas de las personas que defina el reglamento.
- Comunicar oportunamente a todas las personas residentes los acuerdos tomados en la Asamblea.

NORMAS DE CORTESÍA EN REUNIONES Y ASAMBLEAS

- Mantener una actitud de respeto hacia las personas que facilitan la reunión y los vecinos y vecinas del Condominio
- Escuchar activamente lo comunicado
- Pedir la palabra levantando la mano y esperar su turno.
- Evitar los comentarios o "cuchicheos" entre grupos de personas
- Ser breve y conciso en las intervenciones que se realizan
- No interrumpir cuando otra persona esté hablando.
- Evitar repetir lo que otra persona ya dijo
- Evitar los ruidos que impidan prestar atención (menores de edad jugando en las inmediaciones, ruido de celulares, música a alto volumen)
- Al indicar mis dudas o desacuerdos, debo indicar conductas puntuales de una persona evitando hacer afirmaciones violentas o groseras contra otras personas.

Ante el incumplimiento de estas normas, se estará deteniendo la sesión hasta que se restaure el orden y respeto en la misma.



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL

RECOMENDACIONES FINALES PARA LA ADMINISTRACIÓN

- El puesto de Administración en Condominios de Interés Social normalmente es asumido por una de las personas propietarias, aunque también se puede contratar una empresa o persona externa que brinde estos servicios al Condominio.
- El desarrollo y fortalecimiento de habilidades personales en este cargo representa una gran parte del éxito que las personas pueden tener en sus labores. Se recomienda procurar una actitud negociadora con los propietarios y evitar posturas autoritarias que generen conflictos entre las partes.
- Conservar los comprobantes, actas, facturas y cualquier documento es de suma importancia para evidenciar el buen desempeño de sus funciones, procurando la transparencia en la labor.
- El pago de los impuestos municipales debe ser cancelado por los propietarios de la filial por lo que no representa un gasto común.
- El cargo por pago de pólizas debe ser consultado con la Empresa Desarrolladora con el fin de contemplarlo dentro de la cuota condominal.
- En el caso de que el Condominio cuente con una planta de tratamiento de aguas residuales u otro sistema de tratamiento de aguas, se recomienda informarse adecuadamente sobre el mantenimiento que debe dársele a la misma, así como contemplar

dichos gastos dentro de la cuota condominal.

- Establecer e informar los espacios y horarios de atención a las personas del Condominio, procure utilizar los espacios que se designan dentro del Condominio para este fin.
- La instalación de macromedidores para registrar el consumo de agua en los condominios suele traer problemas de convivencia sino se definen adecuadamente las medidas que se tomarán ante el incumplimiento de pago. Se brindan a continuación algunas recomendaciones para atender esta situación:
 - Respaldar mediante un acuerdo de asamblea o bien mediante el reglamento la autorización para cortar el agua a las personas que presentan morosidad.
 - Hacer una prevención escrita a la persona adeudada indicando el saldo y la consecuencia de la suspensión, así como la fecha a partir de la cual se ejecutará esta medida.
 - Indicar la fuente de abastecimiento en el condominio cuando se proceda con el corte.
 - Debido a que la fuente del abastecimiento normalmente se encuentra dentro de las áreas comunes, se puede registrar alguna multa debido al aumento en el cobro del servicio que esta situación presentará.
 - Reconectar inmediatamente el servicio cuando se produzca el pago.
- Apoye su gestión en la junta de condóminos y mediante la conformación de comités con el fin de promover el compromiso de todos los propietarios en la gestión adecuada del Condominio.
- Busque asesoría profesional cuando lo considere necesario, con el fin de actuar en el marco de sus competencias.

METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 4
Gestión del Condominio

**MÓDULO 4. METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN.
GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL:
ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.**



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Deberes y Derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social 	<p>Revisar folleto del BANHVI.</p> <p>Se recomienda realizar una exposición magistral sobre el tema, y atender dudas al respecto.</p> <p>Posterior a la exposición sobre los temas, se recomienda reforzar la temática mediante el uso de alguna dinámica que promueva la identificación de los deberes y derechos expuestos y las posibles consecuencias y afectaciones a nivel personal y grupal ante su incumplimiento.</p>	1 HORA 30 MIN
	<ul style="list-style-type: none"> • Capacitación Condominio: Una forma de propiedad 	<p>Esta capacitación contiene información primordial que deben conocer las personas que habitarán un Condominio de Interés Social.</p> <p>Se recomienda realizar un abordaje magistral de los módulos y más adelante se presentarán ejercicios prácticos para realizar con el grupo y reforzar los conocimientos en el tema.</p> <p>Para valorar la comprensión de los temas relacionados con el Régimen de Propiedad en Condominio se recomienda utilizar el cuestionario que se incluye sobre preguntas frecuentes.</p> <p>DINÁMICAS:</p> <p>IDENTIFICACIÓN DE LAS ÁREAS DEL CONDOMINIO.</p> <p>Para la actividad relacionada se recomienda imprimir el diseño del proyecto disponible en la página Web del BANHVI sección de proyectos habitacionales.</p> <p>En grupos las personas deben identificar las partes del Condominio tales como: finca matriz, fincas filiales, áreas comunes construidas, áreas comunes libres y áreas privativas. Revisar ejemplo adjunto en los anexos.</p>	4 HORAS

**MÓDULO 4. METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN.
GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL:
ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.**



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
GESTIÓN DEL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL		<p>ASAMBLEA DE CONDÓMINOS</p> <p>Actividad de role playing en la que se simule la realización de una Asamblea de Condóminos con votación y toma de decisiones.</p> <p>IDENTIFICACIÓN DE APRENDIZAJES</p> <p>Revisar con el grupo el material sobre "Preguntas Frecuentes sobre el Régimen de Propiedad en Condominio"</p>	2 HORAS
	<ul style="list-style-type: none"> • Reglamento Interno del Condominio. 	<p>Realizar el "Ejercicio participativo Reglamento de Condominios" con el fin de identificar recomendaciones de temas y normas que el grupo considera que debe incluirse en el reglamento. Remitir a la Desarrolladora</p> <p>Una vez se tenga el reglamento aprobado, solicitar a la Empresa Desarrolladora que facilite copias con el fin de analizarlo con el grupo.</p> <p>En este caso se recomienda realizar una sesión específica una vez se haya formalizado el Proyecto Habitacional con el fin de revisar en detalle el documento con el grupo.</p>	4 HORAS
	<ul style="list-style-type: none"> • Administración del Condominio. 	<p>Este apartado contiene información específica para la persona o personas que asuman la Administración del Condominio, así como las personas que conformen la Junta de Condóminos.</p> <p>Puede revisarse con todo el grupo, o identificar temas específicos que se puedan repasar con ellos.</p> <p>La información de este apartado debe ser analizada o repasada (según sea el caso) con las personas elegidas en la I Asamblea para asumir estos roles.</p>	2 HORAS
	<ul style="list-style-type: none"> • Posterior a la clase de cierre sobre el Módulo IV se recomienda solicitar a las personas participantes completar en conjunto con su familia el ejercicio "Trabajo en Casa" sobre las definiciones del Régimen de Propiedad en Condominio. Revisar en la próxima sesión las respuestas obtenidas. 		

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



B. GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

RESULTADO 4.2: Analizar en conjunto con la población participante, información de relevancia relacionada con las generalidades de los proyectos de vivienda desarrollados en modalidad de urbanización residencial con el fin de promover una sana convivencia y un mantenimiento adecuado de las viviendas y la infraestructura dotada.

NORMATIVA RELACIONADA:

- LEY PARA GARANTIZAR EL BUEN USO DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, LEY N°9351.
- REGLAMENTO DE FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACIONES, INVU.
- CÓDIGO DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS Y SANITARIAS EN EDIFICACIONES (EDICIÓN 2017)

TEMAS:

- a) Deberes y Derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social.
- b) Urbanizaciones
 - a. Normativa relacionada
 - b. Características
 - c. Gestión de la Urbanización



MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

I. DEBERES Y DERECHOS DE LAS PERSONAS BENEFICIARIAS DE LA VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL.

Folleto elaborado por el BANHVI con el fin de informar a las personas los deberes y derechos que adquieren al ser propietarios de una vivienda de interés social.

Enlaces:

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/deberesyderechos.pdf>

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/capacitacion/DeberesyDerechos.aspx>

II. URBANIZACIONES RESIDENCIALES

Se llama urbanizar al proceso de acondicionar una porción de terreno y prepararlo para su uso urbano, abriendo calles y dotándolas de luz, pavimento y demás servicios. Las urbanizaciones pueden ser de uso comercial, industrial, residencial o mixto.

Las urbanizaciones de uso residencial son todas aquellas donde los lotes resultantes son destinados a la vivienda y en el caso de los Proyectos Habitacionales desarrollados por el Sistema Financiero Nacional para la vivienda, están conformados por personas que han sido beneficiarias del subsidio del Bono Familiar de Vivienda y que se rigen además por las normas de la vivienda de interés social.



Las características de un residencial pueden variar dependiendo del contexto y del lugar, pero generalmente incluyen:

Ubicación: Suele estar en zonas urbanas o suburbanas, con acceso a servicios equipamiento urbano como centros educativos, de salud y transporte público.

Infraestructura: cuentan con acceso a calles pavimentadas y vías públicas, aceras, alumbrado público y servicios básicos como agua potable, electricidad y telecomunicaciones.

Tipos de vivienda: Pueden ser casas unifamiliares que comparten cierto estilo de diseño y tipología de vivienda y que fueron obtenidas mediante el subsidio de Bono Familiar de Vivienda.

Ambiente comunitario: Las personas residentes pueden fomentar un sentido de comunidad con actividades sociales, eventos o reuniones periódicas entre los residentes.

Servicios básicos: los residenciales cuentan con sistema de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de aguas residuales, sistema de alcantarillado pluvial, disponibilidad de servicio eléctrico y red de telecomunicaciones.

Los sistemas de abastecimiento de agua potable, sistema de tratamiento de las aguas residuales y sistema de recolección y disposición de aguas pluviales, deben cumplir las disposiciones definidas por el AyA.

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

I. GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Sistema de tratamiento: En todo proyecto de urbanización las aguas residuales deben ser conducidas hacia un sistema de tratamiento, que garantice la capacidad de la infraestructura para la depuración de las mismas a través de alcantarillado sanitario.

De no contar con disponibilidad del servicio de tratamiento de aguas residuales, el residencial debe contar con obras que permitan conectarse a un sistema colector futuro, cuya descarga de las aguas residuales converja hacia: una planta de tratamiento de aguas residuales o un tanque séptico o similar.

Cesión de área pública: toda urbanización debe ceder área para el uso público, esta cesión puede ser destinada para la construcción de juegos infantiles, parques o facilidades comunales. La cantidad de área que cede cada urbanización será proporcional a su tamaño según parámetros establecidos en las normativas nacionales.

Deben ceder y traspasar además al uso público las vías de la urbanización, las cuales deben cumplir con los requerimientos establecidos en la normativa.

Dichas áreas deben ser cedidas y traspasadas a favor del gobierno municipal.

Uso y disfrute de áreas comunes: Las áreas comunes que son a la vez áreas públicas son de uso y disfrute no solo de los habitantes del residencial sino de la ciudadanía en general.

Gestión y mantenimiento: El mantenimiento de las áreas comunes puede estar a cargo del Gobierno Local con apoyo de las personas que lo habitan, quienes pueden establecer convenios para el cuidado, atención, vigilancia y mantenimiento de las áreas públicas.

Atención de disposiciones locales: las personas habitantes del residencial deben atender el pago de impuestos municipales de forma puntual, con el fin de evitar el cobro de intereses o el inicio de procesos judiciales por morosidad. Además, deben evitar construcciones, ampliaciones, modificaciones o adecuaciones en la vivienda sin contar con los permisos respectivos o el incumplimiento de los retiros de construcción, el uso del antejardín, y las limitaciones del uso del suelo; tomando en cuenta que dichas prácticas pueden ser objeto de sanciones por parte del gobierno local.

Gestión de la urbanización: el comité de vecinos en conjunto con las personas habitantes del residencial, deben procurar acciones que promuevan:

- El cuidado y mantenimiento de las áreas comunes y la infraestructura de las viviendas, plantas de tratamiento u otras.
- La vigilancia y seguridad para lo cual pueden realizar convenios con la Fuerza Pública o entes similares
- Incentivar mejoras comunales, actividades sociales y recreativas con el fin de procurar la sana convivencia.
- Gestión de residuos, promoviendo prácticas como el reciclaje, el manejo de residuos no tradicionales, compostaje entre otros
- Iniciativas que integren en la toma de decisiones a personas menores de edad, personas adultas mayores, personas con discapacidad.

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO
HABITACIONAL:
ASPECTOS NORMATIVOS Y
ADMINISTRATIVOS.



I. GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

EJERCICIO EN CASA

INSTRUCCIONES:

Revisar en familia la información del Módulo sobre Gestión de la Urbanización. Complete cada uno de los apartados que se presentan a continuación:

DEBERES Y DERECHOS (ANOTE ALMENOS 2 DE CADA UNO)	CROQUIS DEL RESIDENCIAL Realice un croquis del residencial e identifique los servicios comunales de los que podrá disponer (escuelas, colegios, servicios de salud, servicios de recreación, transporte público, servicios religiosos)	CARACTERÍSTICAS (ANOTE ALMENOS 3)

METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 4
Gestión de la Urbanización

MÓDULO 4:

GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.



MÓDULO 4: GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS.

TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
GESTIÓN DE LA URBANIZACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> Deberes y Derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social. 	<p>Se recomienda realizar una exposición magistral sobre el tema con apoyo del folleto de derechos y obligaciones de la familia que recibe un Bono Familiar de Vivienda. Atender dudas que surjan al respecto.</p> <p>Posterior a la exposición sobre los temas, se recomienda reforzar la temática mediante el uso de alguna dinámica que promueva la identificación de los deberes y derechos expuestos y las posibles consecuencias y afectaciones a nivel personal y grupal ante su incumplimiento.</p>	1 HORA, 30 MINUTOS
	<p>Urbanizaciones</p> <ul style="list-style-type: none"> Normativa relacionada. Características. Gestión de la urbanización. 	<p>Análisis en conjunto con la población participante la información sobre las generalidades de las urbanizaciones.</p> <p>Se recomienda el trabajo en subgrupos con revisión de las características de las urbanizaciones y posterior exposición al grupo de la información revisada.</p> <p>Para la dinámica con el grupo, se recomienda imprimir el diseño del proyecto disponible en la página Web del BANHVI (sección proyectos habitacionales). En grupos se realizará un croquis identificando las áreas comunes que tendrá el residencial, así como el equipamiento social y urbano disponible en la comunidad.</p>	2 HORAS, 30 MINUTOS
	<ul style="list-style-type: none"> Se recomienda asignar el siguiente "Trabajo en Casa". Se facilitará la información contenida en el módulo IV a cada una de las personas participantes con el fin de que la compartan con los miembros de su núcleo familiar. Completar la información del documento adjunto "Ejercicio en Casa" Compartir en la sesión siguiente el resultado del ejercicio. 		

MÓDULO 5

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



RESULTADO 5:

Analizar en conjunto con la población participante la importancia de prácticas que promuevan el mantenimiento preventivo, el uso adecuado de la infraestructura dotada, así como acciones que procuren una apropiada gestión ambiental, con el fin de garantizar la sostenibilidad de la inversión pública en vivienda e infraestructura, así como la corresponsabilidad en el cuidado de esta.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo pretende repasar en conjunto con la población las prácticas para la operación y mantenimiento correcto de la infraestructura dotada: áreas comunes (aceras, calles, sistemas mecánicos de alcantarillado pluvial, sistemas para el manejo de aguas residuales según el caso específico de cada proyecto, sistemas para recolección y reutilización de aguas de lluvia, mantenimiento de los sistemas mecánicos de las viviendas o de los edificios del proyecto habitacional), con el fin de garantizar su práctica una vez se encuentren habitando el proyecto habitacional.

Pretende además la sensibilización en la importancia de la gestión ambiental del hogar mediante la promoción de prácticas y comportamientos que minimicen el impacto negativo en el medio ambiente y promuevan la sostenibilidad.

CONTENIDO TEMÁTICO

- 1.Operación y mantenimiento de las edificaciones.
- 2.Gestión Ambiental.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL

- **OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES**

RESULTADO 5.1:

Analizar en conjunto con la población participante la relevancia de poner en práctica de forma periódica, acciones de mantenimiento para proteger la infraestructura del Proyecto Habitacional, tanto a nivel familiar como grupal.

TEMAS

- Importancia del mantenimiento.
- Mantenimiento correctivo y preventivo.
- Manual de mantenimiento del BANHVI.
- Mantenimiento y operación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.
- Garantía.

- **GESTIÓN AMBIENTAL**

RESULTADO 5.2:

Promover la implementación de prácticas sostenibles en el hogar y el conjunto habitacional con el fin de procurar una adecuada gestión ambiental

TEMAS

- Manejo integral de residuos sólidos y clasificación de residuos.
- Uso eficiente de los recursos.
- Involucramiento comunitario.
- Beneficios esperados.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Material elaborado por el BANHVI denominado "Manual de Mantenimiento de la vivienda de interés social" con una serie de consejos básicos pero importantes para dar un adecuado mantenimiento a la vivienda, de forma que se asegure el funcionamiento correcto de todos sus elementos y sistemas por muchos años.

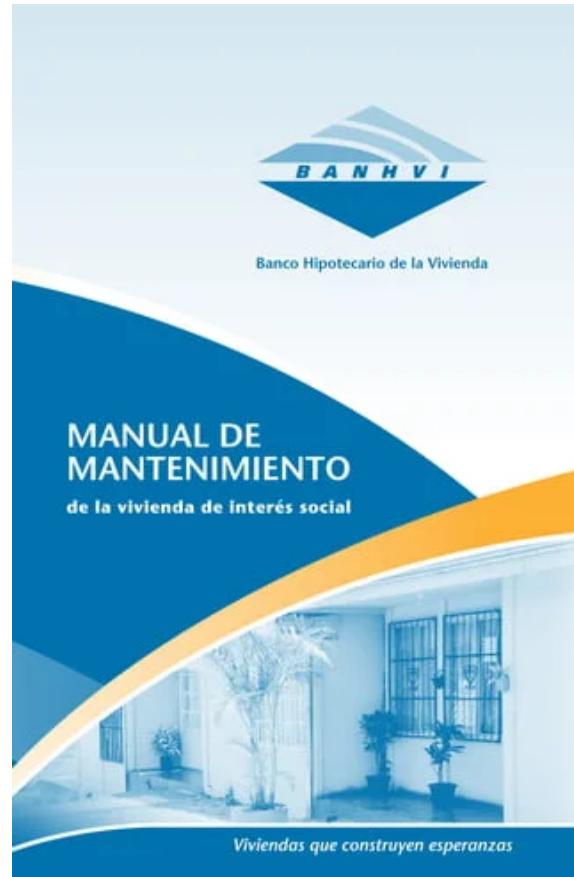
Enlace:

<https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/manualmanten.pdf>

Con el fin de complementar la información contenida en el manual del BANHVI, se recomienda la revisión del Manual de Mantenimiento de la Vivienda de la Cámara Costarricense de la Construcción (CCC).

Enlaces

<https://construccion.co.cr/guia/manual-de-mantenimiento-de-la-vivienda-2023/>



MANUAL DE MANTENIMIENTO DE LA VIVIENDA



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

MANTENIMIENTO DE LOS SISTEMAS DE TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES

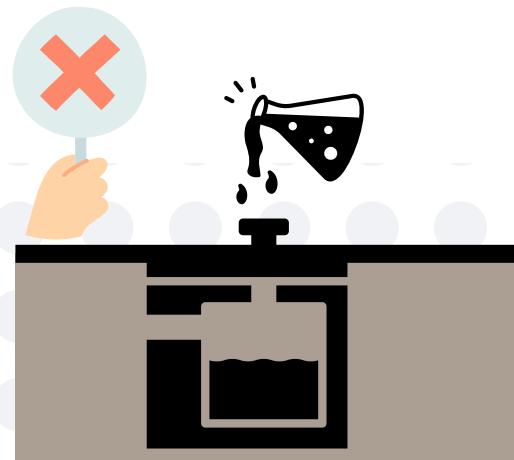
Para evitar daños en los sistemas de tratamiento de aguas residuales desde el hogar, sean estas plantas de tratamiento, alcantarillado sanitario o tanques sépticos, es esencial seguir prácticas que protejan la infraestructura y aseguren su funcionamiento efectivo. Aquí tienes algunas recomendaciones detalladas:

No arrojar productos no biodegradables: Evitar desechar productos como toallitas húmedas, pañales, algodones, y otros materiales no biodegradables por el inodoro o los desagües. Estos pueden obstruir las tuberías y dificultar el proceso de tratamiento en las PTAR, tanques sépticos y alcantarillados sanitarios.

Minimizar el vertido de productos químicos: No verter productos químicos agresivos como pinturas, solventes, aceites de cocina usados, o productos de limpieza fuertes por los desagües. Estos pueden dañar los componentes biológicos y químicos del sistema de tratamiento.

Evitar el vertido de aceites y grasas: Recoger y desechar adecuadamente los aceites de cocina usados en lugar de verterlos por el fregadero. Las grasas pueden solidificarse y obstruir las tuberías y equipos de las PTAR.

Capacitar a personas habitantes del proyecto para que cuenten con el conocimiento necesario que les permita brindar mantenimiento a la PTAR u otros sistemas electromecánicos del proyecto.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

Mantenimiento regular: Si su hogar utiliza un sistema séptico en lugar de estar conectado a una red de alcantarillado municipal, asegúrese de realizar el mantenimiento regular según las recomendaciones del fabricante y de un profesional. Esto incluye la limpieza periódica de tanques y la inspección de tuberías.

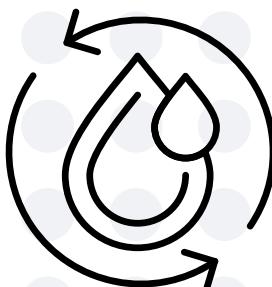
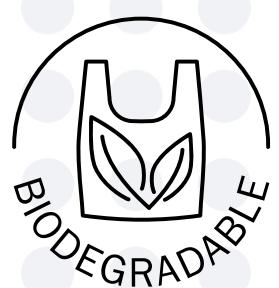
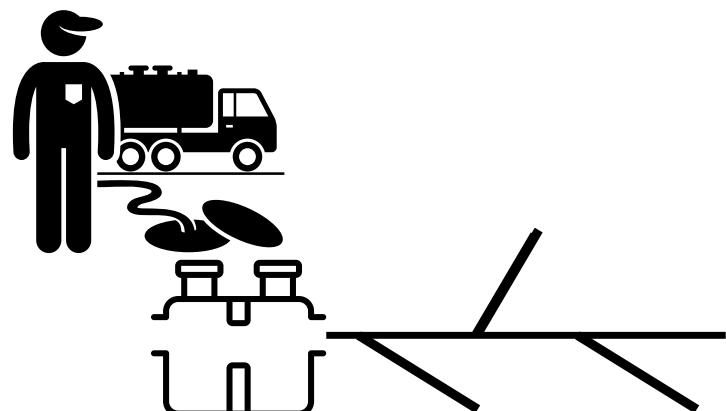
Uso de productos biodegradables: Optar por productos de limpieza y detergentes que sean biodegradables y que no contengan químicos fuertes que puedan afectar negativamente el equilibrio biológico de un sistema séptico.

Información sobre el impacto de las acciones: Educar a los miembros del hogar sobre cómo sus acciones diarias pueden afectar el sistema de tratamiento de aguas residuales y la importancia de prácticas sostenibles.

Promoción de hábitos sostenibles: Fomentar el uso responsable del agua y la adopción de prácticas sostenibles, como la instalación de sistemas de captación de agua de lluvia y la reducción del consumo de agua en general.

Conocimiento de regulaciones: Familiarizarse con las regulaciones locales sobre el manejo de aguas residuales y asegurarse de cumplir con los requisitos establecidos para la protección del medio ambiente y el correcto funcionamiento de dichos sistemas.

Detección temprana de problemas: Estar atento a cualquier signo de problemas en el sistema de alcantarillado o en el sistema séptico y actuar rápidamente para resolverlos o reportarlos a las autoridades o personas encargadas de su mantenimiento.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES

BENEFICIOS DE SEGUIR ESTAS RECOMENDACIONES:

- **Preservación del sistema de tratamiento:** Mantener las PTARs en buen estado asegura que continúen funcionando eficientemente y prolonga su vida útil.
- **Protección del medio ambiente:** Reducir la contaminación y proteger los recursos hídricos locales al evitar la liberación de productos químicos y materiales no biodegradables en el sistema de tratamiento.
- **Ahorro de costos:** Evitar reparaciones costosas y multas por incumplimiento de normativas ambientales.

Implementar estas prácticas en el hogar no solo promueve un ambiente más limpio y saludable, sino que también contribuye a la sostenibilidad y al uso responsable de los recursos hídricos.

GARANTÍA

Se recomienda la revisión del manual elaborado por la CCC, denominado "Guía de garantías mínimas 2016" como referencia para la aplicación de garantía en las viviendas de interés social. Además, establecer en conjunto con la Desarrolladora y Entidad Autorizada el procedimiento para el reclamo de garantías, según lo establecido por el BANHVI.

Enlace:
<https://construccion.co.cr/guia/guia-de-garantias-minimas-2016/>



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



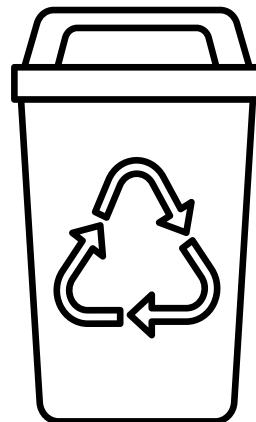
I. GESTIÓN AMBIENTAL

MANEJO INTEGRAL DE RESIDUOS SÓLIDOS

El manejo integral de residuos sólidos busca minimizar la cantidad de residuos generados y maximizar su valor mediante prácticas como la reducción, reutilización y reciclaje. Aquí están los pasos principales involucrados:

1. Reducción en la fuente:

Fomentar la compra de productos con menos envases y promover el uso de productos duraderos y reutilizables.



2. Reutilización: Promover la reutilización de productos y materiales siempre que sea posible. Esto incluye reparar artículos en lugar de desecharlos y comprar productos de segunda mano.



3. Reciclaje: Establecer programas de reciclaje efectivos que incluyan la separación en la fuente por parte de los hogares y la recolección selectiva para facilitar el procesamiento posterior.



4. Disposición final adecuada: Cuando los residuos no pueden ser gestionados mediante otras opciones, asegurarse de que la disposición final cumpla con estándares ambientales y de salud pública.

MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. GESTIÓN AMBIENTAL

CLASIFICACIÓN DE RESIDUOS

La clasificación de residuos es crucial para facilitar su manejo adecuado y maximizar el potencial de reciclaje y reutilización. Aquí están los pasos para una clasificación efectiva:

1. Educación y sensibilización:

Informar a los residentes sobre la importancia de la clasificación de residuos y cómo hacerlo correctamente.

2. Contenedores específicos:

Adquirir contenedores o recipientes adecuados y claramente etiquetados para diferentes tipos de residuos (papel/cartón, plástico, vidrio, metal, orgánicos, etc.).

3. Separación en la fuente:

Promover la separación de residuos en la fuente, es decir, en los hogares o en el punto de generación.

Implementar un manejo integral de residuos sólidos y una clasificación efectiva no solo beneficia al medio ambiente, sino que también promueve una comunidad más consciente y comprometida con la sostenibilidad a largo plazo.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. GESTIÓN AMBIENTAL

USO EFICIENTE DE LOS RECURSOS EN EL HOGAR

El uso eficiente de recursos en el hogar es fundamental para reducir el impacto ambiental y los costos asociados. Le recomendamos algunas estrategias prácticas para lograr un uso más eficiente de recursos en diferentes áreas:

Energía:

1. Iluminación

eficiente:
Reemplazar las bombillas incandescentes por LED, que consumen menos energía y tienen una vida útil más larga.

2. Electrodomésticos eficientes:

Optar por electrodomésticos con calificación energética alta y utilizar programas de lavado o cocción eficientes.



Agua:

1. Reparación de fugas:

Arreglar rápidamente cualquier fuga en grifos, duchas o inodoros para evitar desperdicios innecesarios de agua.

2. Instalación de dispositivos de bajo flujo:

Colocar cabezales de ducha y grifos de bajo flujo para reducir el consumo de agua.

3. Uso consciente:

Ser consciente del consumo de agua al lavar platos, ropa y al regar el jardín, utilizando solo la cantidad necesaria.

4. Captación de agua de lluvia:

utilizar algún sistema para recolectar agua de lluvia y utilizarla para riego y otras necesidades no potables.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. GESTIÓN AMBIENTAL

GESTIÓN DE RESIDUOS

- 1. Reducción en la fuente:** Comprar productos con menos empaques y evitar los de un solo uso.
- 2. Reciclaje y compostaje:** Clasificar adecuadamente los residuos para reciclaje y compostar residuos orgánicos para reducir la cantidad de desechos enviados a vertederos.



COMPRAS Y CONSUMO

- 1. Consumo consciente:** Optar por productos duraderos y de alta calidad en lugar de productos desechables o de baja calidad que necesitan ser reemplazados frecuentemente.
- 2. Planificación de comidas:** Reducir el desperdicio de alimentos planificando las comidas y almacenando adecuadamente los alimentos para mantener su frescura.

TRANSPORTE

- 1. Uso de transporte público y bicicleta:** Utilizar el transporte público, caminar o andar en bicicleta siempre que sea posible para reducir las emisiones de carbono asociadas con los desplazamientos.
- 2. Mantenimiento del vehículo:** Mantener los vehículos en buenas condiciones de funcionamiento con revisiones periódicas para mejorar la eficiencia del combustible.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. GESTIÓN AMBIENTAL

EDUCACIÓN Y CONCIENCIACIÓN

1. Información y capacitación:

Educar a los miembros del hogar sobre la importancia de la eficiencia energética, la conservación del agua y la gestión de residuos.

INVOLUCRAMIENTO COMUNITARIO

- Fomentar la participación de los residentes mediante la creación de comités ambientales, donde se puedan discutir ideas y estrategias adicionales para mejorar la gestión ambiental en el lugar.
- Participar en estrategias comunitarias de reciclaje, compra de contenedores para la selección de residuos, promoción de prácticas como el compostaje.
- Capacitar a las personas encargados de la recolección de residuos para manejar correctamente los diferentes tipos de residuos clasificados.
- Organizar sesiones informativas, talleres y campañas para educar a los residentes sobre la importancia de la gestión ambiental en su hogar.
- Promover la capacitación en prácticas como el compostaje y la elaboración de huertas urbanas.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



I. GESTIÓN AMBIENTAL

BENEFICIOS ESPERADOS

Reducción de costos: La eficiencia energética y la reducción de consumo pueden llevar a ahorros significativos en las facturas de servicios públicos.

Mejora de la calidad de vida: Un hogar más sostenible puede ofrecer un entorno más saludable y cómodo para los residentes.

Contribución positiva al medio ambiente: Reducir la huella ambiental personal contribuye a la conservación de recursos naturales y la mitigación del cambio climático.



MÓDULO 5:

MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.



METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 5

**MÓDULO 5: METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN.
MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL
PROYECTO HABITACIONAL.**



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO DE LAS EDIFICACIONES	<ul style="list-style-type: none"> • Importancia del mantenimiento. • Mantenimiento correctivo y preventivo. • Manual de mantenimiento del BANHVI. • Mantenimiento y operación de los sistemas de tratamiento de aguas residuales. • Garantía. 	<p>Se recomienda un abordaje magistral de los temas en conjunto con ejercicios prácticos en cada uno de los subtemas.</p> <p>Utilizando los manuales de mantenimiento disponibles se recomienda dividir a la población en subgrupos y asignar cada una de las partes de la infraestructura (ej. paredes, techos...) con el fin de que comparten la información en cada grupo y luego expongan a los demás el cuidado respectivo de la parte que les correspondió. La persona facilitadora hará énfasis en temas que el grupo no tomó en cuenta y hará aclaraciones cuando lo considere necesario.</p> <p>En lo que respecta al mantenimiento de sistemas de tratamiento de aguas residuales se recomienda que el tema sea expuesto por la persona que facilita la sesión haciendo énfasis en la importancia de las prácticas que se sugieren en el material adjunto.</p> <p>Además, en caso de que el proyecto cuente con sistemas para el tratamiento de aguas residuales o pluviales se recomienda coordinar con la desarrolladora una charla con toda la población sobre la operación y mantenimiento de esta.</p>	3 HORAS
GESTIÓN AMBIENTAL	<ul style="list-style-type: none"> • Manejo integral de residuos sólidos y clasificación de residuos. • Uso eficiente de los recursos. • Involucramiento comunitario. • Beneficios esperados. 	<p>Exposición magistral del contenido adjunto sobre gestión ambiental.</p> <p>Se recomienda el trabajo en grupos para la revisión sobre los beneficios de las prácticas contenidas en este tema.</p> <p>Dinámica: realizar un ejercicio simulacro de separación de residuos orgánicos, en el material adjunto encontrarán imágenes para impresión que simulan contenedores y otro archivo con residuos que deberán incluir en cada uno de los contenedores.</p>	4 HORAS
Importante informar a la población los días de recolección de residuos por parte de la Municipalidad de la zona, tanto de residuos comunes como no tradicionales.			
Se recomienda la conformación del comité ambiental y asignar como primera función establecer contacto con alguna empresa encargada de dar charlas en temas como el compostaje y las huertas urbanas.			

MÓDULO 6

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.



MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



RESULTADO 6:

Analizar en conjunto con la población participante una serie de prácticas que promueven la convivencia armoniosa, respetuosa y colaborativa con el fin de procurar el bienestar colectivo y la sostenibilidad del proyecto habitacional.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

El módulo busca sensibilizar a las personas participantes en la importancia del desarrollo y fortalecimiento de habilidades interpersonales que favorezcan la convivencia pacífica en el hogar, con sus vecinos (as) y con la sociedad, mediante técnicas de comunicación asertiva, negociación y resolución alterna de conflictos.

Pretende además que las personas identifiquen mecanismos e instituciones a las que pueden acudir en casos de violencia o situaciones delictivas que puedan presentarse en su entorno con el fin de procurar la seguridad de la comunidad.

CONTENIDO TEMÁTICO

- 1. Convivencia en el Proyecto Habitacional.**
- 2. Resolución de Conflictos.**
- 3. Seguridad Comunitaria.**



MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



CONVIVENCIA EN EL PROYECTO HABITACIONAL

RESULTADO 6.1:

Fortalecer prácticas y actitudes que promuevan las buenas relaciones vecinales en el conjunto habitacional.

TEMAS

- a) Pautas de convivencia vecinal.
- b) La comunicación:
 - Factores que promueven el proceso comunicativo.
 - Factores que pueden dificultar la comunicación.
- c) Habilidades Sociales de Comunicación:
 - Empatía.
 - Asertividad.
 - Escucha activa.
 - Gestión emocional.

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

RESULTADO 6.2:

Promover la resolución pacífica de los conflictos en la comunidad con el fin de construir y mantener comunidades seguras y resilientes que procuren una convivencia armoniosa.

TEMAS

- a) El Conflicto.
- b) Conflictos frecuentes en la comunidad.
- c) Manejo de conflictos en la comunidad.
- d) Atención oportuna de los Conflictos.
- e) Aprendamos a resolver conflictos.

- f) Mecanismos de Resolución Alterna de Conflictos.
- g) Pirámide para resolver conflictos en la comunidad.
- h) Mediación en los conflictos.

SEGURIDAD COMUNITARIA

RESULTADO 6.3:

Identificar las prácticas que promueven la seguridad comunitaria y previenen la violencia en la comunidad, así como los mecanismos a los que pueden acudir en caso de requerirlo.

TEMAS

- a) Violencia.
- b) ¿Cómo podemos prevenir la violencia?.
- c) Seguridad Comunitaria.
- d) Promover la Seguridad Comunitaria.
- e) Material: Seguridad Comunitaria un asunto de todos.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



I. CONVIVENCIA EN EL PROYECTO HABITACIONAL

Para tener un ambiente que promueva el respeto, la solidaridad y el bienestar común, se requiere el compromiso y la colaboración de todos los residentes, mediante el cumplimiento de las siguientes pautas:

Normas y reglamentos claros: Conocer las normas y reglamentos que regulen el comportamiento dentro del Proyecto. Estas normas deben ser claras, justas y consensuadas por la comunidad.

Comunicación efectiva: Promover canales de comunicación abiertos y efectivos entre las personas. Esto incluye reuniones periódicas, grupos de chat, pizarras informativas, etc. para discutir temas de interés común y resolver problemas.

Respeto por el espacio común: Fomentar el respeto por las áreas comunes, como jardines, parques, parqueos, áreas de juegos, aceras, etc. Esto puede incluir horarios de uso, normas de limpieza y cuidado de las instalaciones.

Actividades comunitarias: Organizar actividades sociales y culturales que promuevan la interacción entre los residentes. Esto puede incluir eventos deportivos, fiestas temáticas, talleres educativos, entre otros.

Resolución de conflictos: Establecer mecanismos efectivos para la atención de conflictos, esto puede realizarse mediante la conformación de un comité mediador en el proyecto habitacional o mediante la administración, junta o comité de vecinos.

Es importante abordar los problemas de manera constructiva y buscar soluciones que beneficien a todas las partes.

Seguridad y vigilancia: promover la seguridad dentro en el proyecto mediante medidas adecuadas de vigilancia. Las personas residentes deben sentirse seguras en su entorno para poder convivir de manera tranquila.

Campañas de sensibilización: Realizar campañas periódicas de sensibilización sobre temas de convivencia, como el respeto por las normas, el cuidado del medio ambiente, la prevención de conflictos, etc.

Participación y colaboración: Incentivar la participación activa de los residentes en la gestión y mejora del conjunto habitacional, mediante la conformación de comités o grupos de trabajo para abordar diferentes aspectos de la convivencia.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



LA COMUNICACIÓN

DEFINICIÓN: es la forma de interacción entre dos o más personas ya sea mediante la palabra hablada, escrita, gestos, ademanes, expresiones emocionales, emojis, etc., con el fin de transmitir información, ideas, emociones, habilidades, conocimientos, entre otros.

En la comunicación influyen aspectos como la postura, el tono de voz, los gestos, las situaciones, así como lo que una persona quiere decir y lo que la otra puede interpretar.

FACTORES QUE PROMUEVEN Y FACILITAN EL PROCESO COMUNICATIVO:

Claridad en el mensaje: La claridad en la expresión del mensaje es fundamental. Utilizar un lenguaje claro y preciso ayuda a que el receptor comprenda fácilmente la información transmitida.

Escucha activa: La disposición para escuchar y comprender activamente lo que el otro está diciendo es crucial. Esto implica prestar atención, hacer preguntas pertinentes y mostrar interés genuino por el punto de vista del interlocutor.

Empatía: Entender y considerar las emociones, perspectivas y experiencias del otro contribuye a establecer una conexión más profunda y a mejorar la calidad de la comunicación.

Contexto adecuado: Considerar el contexto en el que se produce la comunicación es importante para adaptar el mensaje y asegurarse de que sea relevante y comprensible para el receptor.

Momento oportuno: considerar que la otra persona se encuentre en un estado emocional que facilite el diálogo y disponga de tiempo para poder hacerlo.

Canal adecuado: Elegir el canal de comunicación más apropiado según la situación y las características del mensaje (oral, escrito, visual, etc.) facilita la transmisión eficaz de la información.

Credibilidad y confianza: La confianza y la credibilidad del mensaje son fundamentales para que la comunicación sea efectiva. Esto se logra a través de comportamientos consistentes, transparencia y honestidad.

Cultura y diversidad: Reconocer y respetar las diferencias culturales y la diversidad de perspectivas enriquece el proceso comunicativo y promueve un entendimiento más profundo entre los interlocutores.

Habilidades comunicativas: Desarrollar habilidades como la capacidad para expresarse con claridad, escuchar activamente, manejar conflictos de manera constructiva y negociar efectivamente contribuye a facilitar y fortalecer el proceso comunicativo.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



FACTORES QUE PUEDEN DIFICULTAR LA COMUNICACIÓN:

La forma de dar el mensaje:

Mensajes ambiguos con acusaciones, amenazas y exigencias, reproches, uso de sarcasmos.

Ruidos y distracciones: Ambientes ruidosos, interrupciones constantes o distracciones visuales pueden afectar la concentración y dificultar la comunicación efectiva.

Prejuicios y estereotipos: Tomar actitudes negativas sobre la otra persona o grupo pueden influir en la interpretación del mensaje y dificultar la empatía y comprensión mutua.

Emociones y estados de ánimo: Emociones intensas como la ira, la tristeza o el estrés pueden distorsionar la percepción del mensaje y dificultar la comunicación efectiva.

Diferencias de percepción: Interpretaciones distintas del mismo evento o situación pueden llevar a desacuerdos y malentendidos en la comunicación.

Distorsiones en el canal de comunicación: Problemas técnicos o limitaciones en el canal de comunicación, tales como la falta de acceso a tecnología, mala calidad de conexión en llamadas telefónicas o mensajes ambiguos por chats.

Falta de habilidades comunicativas: La falta de habilidades para expresarse claramente, escuchar activamente o manejar conflictos puede dificultar la comunicación efectiva entre las partes.

HABILIDADES SOCIALES QUE PROMUEVEN UNA COMUNICACIÓN EFECTIVA.

Las habilidades o competencias sociales permiten a las personas interactuar de manera efectiva y positiva con los demás en diversas situaciones sociales. Son fundamentales para establecer y mantener relaciones saludables, resolver conflictos y pueden tener un impacto positivo en la vida personal y profesional de una persona.

Exploramos a continuación las principales habilidades a desarrollar:

EMPATÍA:

La empatía representa la habilidad de ponernos en el lugar del otro y comprender sus sentimientos. Se trata de "ver" a través de los ojos del otro. Ser empáticos no significa sentir igual que el otro sino saber percibir correctamente lo que experimenta y comunica esta percepción, mediante un lenguaje que se adapte a nuestros sentimientos. En definitiva, se trata de comprender y transmitir comprensión.

Recursos audiovisuales:

<https://www.youtube.com/watch?v=Nhxdwo1Y2Zg>

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



ASERTIVIDAD:

El asertividad es una habilidad social y comunicativa que consiste en la capacidad de expresar nuestras opiniones, deseos, necesidades y emociones de manera clara, directa y respetuosa, sin agredir ni manipular a los demás.

Es fundamental en las interacciones sociales, ya que permite defender nuestros derechos e intereses personales de manera efectiva, al mismo tiempo que se respeta a los demás y se mantiene una comunicación abierta y honesta.

Se diferencia y se sitúa en un punto intermedio entre otras dos conductas polares: la agresividad y la pasividad. Suele definirse como un comportamiento comunicacional maduro en el cual la persona no agrede ni se somete a la voluntad de otras personas, sino que manifiesta sus convicciones y defiende sus derechos.

Recursos audiovisuales:

<https://www.youtube.com/watch?v=kXUOVYiNG58>

<https://www.youtube.com/watch?v=ZgmSfdE2y-s>

https://www.youtube.com/watch?v=rJQiE_7lFag

ESCUCHA ACTIVA:

Uno de los principios más importantes y difíciles de todo el proceso comunicativo es el saber escuchar. La falta de comunicación que se sufre hoy día se debe en gran parte a que no se sabe escuchar a los demás.

Se está más tiempo pendiente de las propias palabras, y en esta necesidad propia de comunicar se pierde la esencia de la comunicación, es decir, poner en común, compartir con los demás. Existe la creencia errónea de que se escucha de forma automática, pero no es así.

Escuchar requiere un esfuerzo superior al que se hace al hablar y también del que se ejerce al escuchar sin interpretar lo que se oye.

Es un proceso que va más allá de simplemente escuchar las palabras, ya que busca comprender realmente el mensaje y la intención detrás de él.

Recursos audiovisuales:

<https://www.youtube.com/watch?v=Tt2J6KLPvnU>
<https://www.youtube.com/watch?v=JLi7dLJAEuU>



GESTIÓN EMOCIONAL

La gestión emocional, también conocida como inteligencia emocional, es la habilidad de reconocer, entender y manejar nuestras propias emociones, así como las emociones de los demás, de manera efectiva. Esta habilidad es crucial en diversos aspectos de la vida personal y profesional, ya que nos permite responder de manera adecuada a situaciones emocionales, manejar el estrés y mejorar nuestras relaciones interpersonales.

Implica ser consciente de nuestras emociones, controlar nuestras respuestas emocionales y ser capaz de expresar nuestras emociones de manera adecuada y saludable, identificando cuando y como compartir lo que sentimos con los demás. También se relaciona con la capacidad de adaptarse a nuevas situaciones y desarrollar la resiliencia ante los desafíos que se nos presentan.

Recursos audiovisuales:

<https://www.youtube.com/watch?v=Vf7N6ADsmKg>

<https://www.youtube.com/watch?v=JAwUzXSljCk>



MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



II. RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

EL CONFLICTO

Situación de tensión entre dos o más personas que tienen opiniones, intereses diferentes sobre los cuales deben tomar una decisión.

El conflicto puede manifestarse de una forma sutil, indirecta y controlada al inicio, hasta formas extremadamente disfuncionales y destructivas en el otro extremo.

Ante el conflicto podemos tener diferentes estilos personales para enfrentarlo, a continuación, se presentan algunos ejemplos:

COMPETITIVO: la persona pone sus propios intereses por delante sin dar importancia a los de la otra persona, se caracteriza por la presencia de poder, ya que una de las personas utiliza lo que sea necesario para ganar. Se busca ganar la discusión o imponer una solución propia.

COMPLACIENTE: la persona se olvida de sus propios intereses e intenta complacer a la otra parte, aunque no sea lo que desea. Este estilo implica ceder rápidamente para resolver el conflicto de manera rápida y sin mucha confrontación.

EVASIVO: La persona evade la situación por lo que acaba posponiendo o retirándose del conflicto. En el caso de posponerlo puede ser contraproducente pues el conflicto puede seguir escalando.

COLABORATIVO: Es el estilo opuesto al competitivo. Aquí se busca satisfacer las necesidades de ambas partes mediante la cooperación y el trabajo conjunto para encontrar una solución que beneficie a todos.

CONFLICTOS FRECUENTES EN LA COMUNIDAD

- Asignación de espacios de parqueo, irrespeto hacia los espacios asignados.
- Basura en áreas comunes, personas que sacan sus desechos días antes de su recolección lo que genera malos olores entre otros problemas.
- Comportamientos inadecuados en áreas comunes como parques, pasillos, gradas.
- Daños a la infraestructura común sin que los responsables se hagan cargo de su atención.
- Desechos de las mascotas, ruidos de las mascotas.
- Ruido: volumen alto, ruido en horas de descanso.
- Incumplimiento con el pago de cuotas.
- Falta de transparencia con el dinero común.
- Disputas entre vecinos y vecinas por problemas personales.
- Niños sin supervisión o a altas horas de la noche en áreas comunes.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



TESTIMONIOS DE PERSONAS QUE HABITAN COMUNIDADES CON FUERTES PROBLEMAS DE CONVIVENCIA

Mi salud se ha deteriorado considerablemente, me genera mucho estrés vivir acá.

Mis vecinos dicen que están esperando que se pasen los 10 años de limitaciones del BANHVI para vender o alquilar acá porque son demasiados los problemas.

He recibido amenazas de una vecina por haber llamado a las instituciones públicas para que nos ayuden con los problemas que estamos teniendo en la comunidad.

Nos cortaron el agua porque 3 vecinos no pagaron este mes y no pudimos recolectar el dinero a tiempo.

Yo trabajo todo el día y llego sumamente cansado a la casa, sin embargo, cuando me dispongo a dormir los vecinos tienen la música y el tv sumamente alto y me afecta considerablemente mi descanso.

Los vecinos salen a pasear los perros en las áreas comunes y no limpian sus desechos, cuando saco a mi hijo a la Escuela de Enseñanza Especial, le ha pasado que se ensucian de excremento las ruedas de su silla y por ende sus manos también.

Los vecinos no pagan la cuota condominal porque dicen que las casas son de interés social, nadie nos puede sacar de acá.

Tuve que interponer una denuncia porque mi vecina pues me golpeó ante una pelea que tuvimos porque estoy juntando firmas para convocar una asamblea y cambiar la administración.

Algunos jóvenes tienen prácticas sexuales en pasillos y gradas, hemos encontrado condones en el piso.

Hemos visto como algunas personas se reúnen en las áreas de juego infantil ha consumir licor y drogas.



MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



¿Por qué es importante aprender a manejar los conflictos en la comunidad?

- 1. Promover la Paz y la Armonía:** La resolución de conflictos busca restaurar la paz y promueve relaciones armoniosas entre las partes involucradas.
- 2. Preservar Relaciones:** Intenta mantener o mejorar las relaciones comunitarias afectadas por el conflicto de manera que las personas puedan habitar en un lugar que les genere paz y tranquilidad.
- 3. Buscar Soluciones Justas:** Busca encontrar soluciones que sean percibidas como justas y equitativas por todas las partes involucradas en el conflicto.
- 4. Fomentar la Comprensión Mutua:** Ayuda a mejorar la comprensión mutua entre las partes, promoviendo la empatía y el entendimiento de las diferentes perspectivas.
- 5. Mejorar la Comunicación:** Facilita la comunicación efectiva entre las partes, ayudando a clarificar malentendidos y evitar futuros conflictos.
- 6. Aprender de la Experiencia:** Proporciona oportunidades para aprender de la experiencia del conflicto, identificando áreas para la mejora personal, organizacional o comunitaria.
- 7. Evitar el Daño Adicional:** Minimiza el daño emocional, psicológico o físico que podría resultar del conflicto si no se maneja adecuadamente.
- 8. Promover la Autonomía y la Responsabilidad:** Fomenta que las personas de la comunidad asuman la responsabilidad por sus acciones y participen activamente en la búsqueda de soluciones.



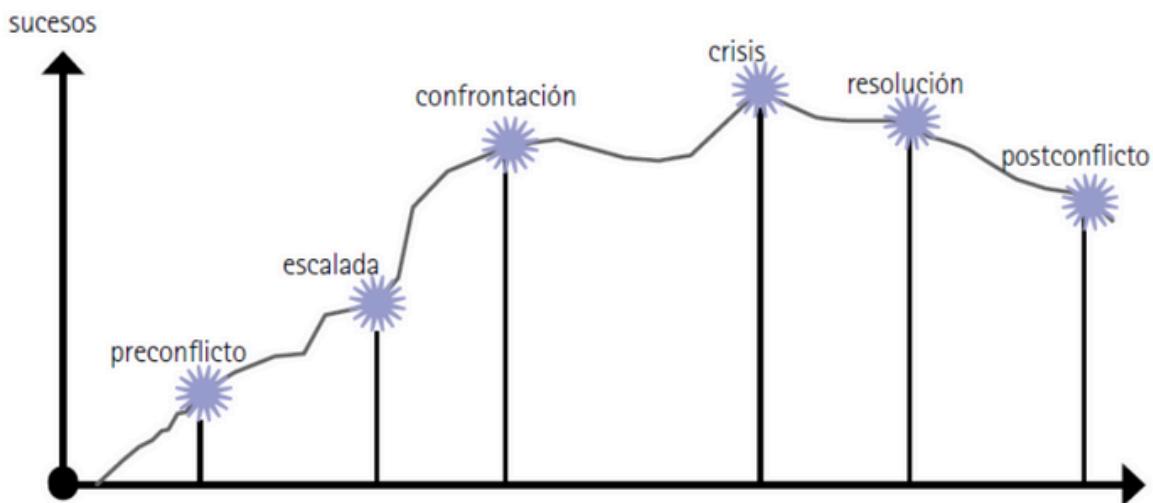


IMPORTANCIA DE DAR UNA ATENCIÓN OPORTUNA A LOS CONFLICTOS.

La atención oportuna a los conflictos no solo evita problemas mayores a largo plazo, sino que también contribuye al ambiente y las relaciones interpersonales de la comunidad como vemos a continuación:

- Prevenimos que el conflicto crezca.
- Mejoramos las relaciones en la comunidad.
- Reducimos tensiones y evitamos la violencia.
- Desarrollamos la habilidad de resolver conflictos.
- Fortalecemos la confianza en el grupo.

Etapas del conflicto



Fuente: Tomado de Dolores González Saravia, *Manual de instrumentos para el manejo de conflictos*, México, Centro de Servicios Municipales Heriberto Jara, A. C., 2001, p. 72.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



APRENDAMOS A RESOLVER CONFLICTOS.

Cuando tratamos de resolver un conflicto, ¿dialogamos o discutimos?

DIALOGAR	DISCUTIR
<p>Entender el punto de vista de la otra parte.</p> <p>Encontrar pensamientos en común.</p> <p>Presentar ideas u opiniones.</p> <p>Buscar respuestas y soluciones.</p> <p>Construir y mantener relaciones.</p>	<p>Buscar tener la razón a costa de todo.</p> <p>Mantener una actitud de mente cerrada.</p> <p>Tener un comportamiento grosero y palabras hirientes.</p> <p>No le importa destruir la relación.</p>

¿QUÉ HACER ANTE UN CONFLICTO?

IDENTIFICAR EL PROBLEMA: ¿Cuál es el problema?

BUSCAR SOLUCIONES: ¿Qué posibles soluciones?

EVALUAR SOLUCIONES: ¿Qué soluciones son las mejores?

TOMAR DECISIONES: ¿Qué solución elegimos?

EVALUAR DECISIÓN: ¿Ha funcionado?

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



MECANISMOS DE RESOLUCIÓN ALTERNA DE CONFLICTOS.

Se llaman mecanismos de resolución alterna de conflictos (RAC) aquellos que tienen como objetivo proporcionar opciones más rápidas, flexibles y menos costosas que las que ofrece el sistema judicial tradicional.

Entre ellas se encuentran:

Negociación directa:

Aunque no es un mecanismo formal, la negociación directa entre las partes en conflicto es una forma inicial y común de intentar resolver diferencias. En muchos casos, las partes pueden llegar a acuerdos informales sin la intervención de terceros, especialmente en disputas de menor complejidad o en relaciones vecinales.

Comités de resolución de conflictos:

En las comunidades pueden existir comités o instancias locales destinadas a resolver disputas de manera informal y comunitaria. Estos comités suelen estar integrados por personas de la comunidad que actúan como mediadores o facilitadores del diálogo.

Mediación:

La mediación es un proceso voluntario y confidencial en el que un tercero neutral (mediador/mediadora) facilita la comunicación entre las partes en conflicto para que puedan llegar a un acuerdo mutuamente aceptable. En Costa Rica, la Ley de Mediación y su Reglamento regulan este proceso y lo promueven como una alternativa efectiva para resolver disputas en diversos ámbitos, como civil, mercantil, familiar, entre otros.

Conciliación:

La conciliación es un proceso similar a la mediación, donde un tercero neutral (el conciliador) facilita la comunicación entre las partes en conflicto. Sin embargo, a diferencia de la mediación, el conciliador puede sugerir soluciones específicas y actuar de manera más activa para alcanzar un acuerdo. Este proceso también es voluntario y confidencial.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



PIRÁMIDE PARA RESOLVER CONFLICTOS EN LA COMUNIDAD:



Fuente: Elaboración propia.

¿COMO PODEMOS SER MEDIADORES EN UN CONFLICTO?

La persona mediadora: Un mediador/mediadora en un conflicto es una persona neutral e imparcial que facilita la comunicación y la negociación entre las partes involucradas para ayudarles a llegar a una solución mutuamente aceptable. Su rol es fundamentalmente facilitar el proceso de resolución del conflicto sin imponer su propia opinión o solución.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



¿QUÉ ACTITUDES DEBE MOSTRAR LA PERSONA MEDIADORA?

- Imparcialidad: No mostrar preferencia por ningún interés, persona o solución.
- Respeto: Demostrar respeto para que las partes interpreten como se deberían tratar.
- Inclusión: Asegurar que todas las partes claves pueden participar.
- Transparencia: Asegurar que el proceso es transparente; ser claro sobre qué está haciendo el mediador y por qué.
- Información: Facilitar el acceso de todas las partes a la información que requieren.
- Confidencialidad: Proteger la confidencialidad de información que las partes comparten en privado.
- Flexibilidad: El proceso se adapta al contexto específico y las necesidades de las partes; se busca equilibrio entre formalidad y flexibilidad.



IMPORTANTE RECORDAR

El conflicto es normal y necesario, forma parte de la vida de los seres humanos y de la sociedad. Es el resultado de la interacción entre individuos y grupos, no necesariamente tiene una connotación negativa pues pueden ser una oportunidad de crecimiento si los enfrentamos de forma oportuna y adecuada.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS



III. SEGURIDAD COMUNITARIA

VIOLENCIA

Según la OPS, la violencia es el “uso intencional de la fuerza física o el poder como amenaza contra uno mismo, una persona, grupo o comunidad que tiene como resultado la probabilidad de daño psicológico, lesiones, la muerte, privación o mal desarrollo”.

La violencia tiene efectos devastadores en las víctimas y en la sociedad en general, causando trauma físico y emocional, y limitando el desarrollo humano y social.

La violencia puede manifestarse de diversas formas y se clasifica en varios tipos cada uno con características particulares:

Violencia física: Incluye cualquier acción física que cause daño o lesiones corporales a una persona o grupo de personas. Puede involucrar golpes, patadas, puñaladas, disparos u otros actos de agresión física directa.

Violencia psicológica o emocional: Se refiere a comportamientos o palabras destinados a dañar emocionalmente a alguien, como amenazas, humillaciones, intimidación, manipulación emocional, control coercitivo o aislamiento social.

Violencia verbal: Implica el uso de palabras o lenguaje abusivo, insultante, denigrante o amenazante hacia una persona. Puede incluir insultos, gritos, descalificaciones, difamaciones o amenazas verbales.

Violencia sexual: Comprende cualquier forma de conducta sexual no deseada o no consensuada hacia una persona, incluyendo violación, abuso sexual, acoso sexual, explotación sexual y cualquier forma de coerción sexual.

Violencia económica o financiera: Se caracteriza por el control o la manipulación de los recursos económicos de una persona para ejercer poder y control sobre ella. Puede incluir el control del dinero, la limitación del acceso a recursos financieros, la prohibición de trabajar o estudiar, entre otros.

Violencia de género: Se produce por razón del género de la persona y afecta desproporcionadamente a mujeres y niñas. Puede incluir cualquier forma de violencia física, sexual, psicológica o económica basada en el género, como la violencia doméstica, el feminicidio, el acoso sexual y la mutilación genital femenina.

Violencia comunitaria o interpersonal: Se refiere a los actos violentos que ocurren entre individuos o grupos dentro de una comunidad, como los homicidios, asaltos, peleas callejeras, pandillerismo y otros actos criminales.

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA:
APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.



COMO PODEMOS PREVENIR LA VIOLENCIA

Promover la resolución pacífica de los conflictos y sensibilizarnos sobre los efectos devastadores de la violencia.

Si conocemos a alguien víctima de violencia brindarle información sobre como acercarse a servicios de apoyo y denuncia.

Ante alguna situación de violencia comunicarse de inmediato con las autoridades.

Evitar intervenir directamente en situaciones de violencia, especialmente si hay armas involucradas

Participar en iniciativas comunales que trabajen la prevención de la violencia y la mejora en la seguridad comunitaria.

Lo más importante, no violentarnos ni violentar a las demás personas.



MATERIAL AUDIOVISUAL DE APOYO

VIOLENCIA

<https://www.youtube.com/watch?v=v0uaGnCJTu4>

EVITAR MALTRATO INFANTIL

https://www.youtube.com/watch?v=oITk8RT4_k

VIOLENCIA DOMÉSTICA

<https://www.youtube.com/watch?v=knhgOVoQmHk>

Ciclo de la violencia contra las mujeres

<https://www.youtube.com/watch?v=yf1uebqFlV4>

Discusión entre vecinos termina en tragedia

<https://www.youtube.com/watch?v=rOfEOKXp6I0>

No a la violencia contra adultos mayores

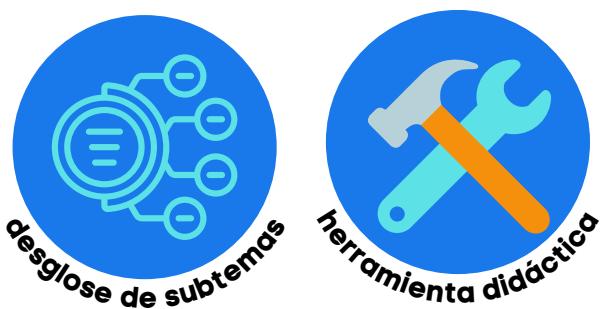
<https://www.youtube.com/watch?v=9Y7cjWd6cPl>

Masculinidades

<https://www.youtube.com/watch?v=2AvhIW8kYUM>

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.



SEGURIDAD COMUNITARIA.

La seguridad comunitaria se refiere a la capacidad de una comunidad para mantener un entorno seguro y protegido para todos sus miembros. Este concepto va más allá de la ausencia de crimen y abarca el bienestar general de la comunidad, incluyendo la prevención de la violencia, la promoción del bienestar social y la participación activa de los residentes en la protección y mejora de su entorno.

PROMOVER LA SEGURIDAD COMUNITARIA.

La promoción de la seguridad comunitaria es fundamental para fortalecer la cohesión social, prevenir la violencia y crear entornos donde todos los miembros se sientan seguros y protegidos. Aquí te presento algunas estrategias y acciones clave para promover la seguridad comunitaria:

- Participar de forma activa en la identificación de problemas de seguridad y búsqueda de soluciones.
- En caso de ser necesario establecer mecanismos de vigilancia como instalación de cámaras de seguridad en áreas comunes, protección mutual de personas menores de edad.
- Conformación de comités de seguridad comunitaria.

- Establecer alianzas con Fuerza Pública y organizaciones encargadas de brindar capacitaciones en el tema en seguridad comunitaria, prevención del delito, promoción de cultura de paz.
- Implementar programas educativos para menores de edad sobre habilidades de resolución de conflictos, efectos nocivos de la violencia y los beneficios de la convivencia pacífica.

¿DONDE PODEMOS ACUDIR?

Se recomienda revisar el material "Seguridad Comunitaria: Un Asunto de Todos" de la Asociación Costa Rica por Siempre del SINAC, guía que explica conceptos clave de seguridad comunitaria y aclara funciones y responsabilidades de las instituciones encargadas en el tema. Además, brinda ejemplos prácticos de los pasos a seguir cuando se tiene conocimiento de un acto que atenta contra la seguridad de la comunidad.

Algunos datos son específicos del Caribe del país, por lo que se recomienda analizar el material según se adapte al entorno en el que se encuentre el Proyecto Habitacional.

Enlace:
<https://costaricaporsiempre.org/wp-content/uploads/2021/03/Manual-de-Seguridad-Comunitaria-1.pdf>

METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

Módulo 6



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
CONVIVENCIA EN EL PROYECTO HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none"> • Pautas de convivencia vecinal. • La comunicación. • Factores que promueven el proceso comunicativo. • Factores que pueden dificultar la comunicación. • Habilidades Sociales de Comunicación. • Empatía. • Asertividad. • Escucha activa. • Gestión emocional. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda un abordaje magistral de los temas sugeridos en conjunto con ejercicios prácticos en cada uno de los subtemas. • Se recomienda apoyarse con material audiovisual que promueva la reflexión sobre los temas, además de ejercicios de autoanálisis sobre su forma de comunicarse y ejemplos de situaciones donde algunos factores han promovido o entorpecido la comunicación. • En lo que respecta a las habilidades sociales que promueven la comunicación, identificar en conjunto con la población cuales de estas habilidades podrían mejorar y formas de hacerlo. • Se recomienda la dinámica del “teléfono roto” para comprender el proceso comunicativo. • Los videos recomendados pueden servir para revisar en la sesión o dejarlos para revisar en la casa y posterior compartir el análisis de cada uno. 	3 horas
RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS	<ul style="list-style-type: none"> • El Conflicto. • Conflictos frecuentes en la comunidad. • Manejo de conflictos en la comunidad. • Atención oportuna de los conflictos. • Aprendamos a resolver conflictos. • Mecanismos de Resolución Alterna de Conflictos. • Pirámide para resolver conflictos en la comunidad. • Mediación en los conflictos. 	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda un abordaje magistral de los temas sugeridos en conjunto con ejercicios prácticos en cada uno de los subtemas. • Para abordar los estilos personales de resolución de conflictos se recomienda escoger voluntarios para dramatizar los distintos tipos presentes en el material. • Revisar los testimonios de personas que habitan en comunidades con problemas de convivencia con el fin de analizar la importancia de aprender a resolver los conflictos y no convertir la comunidad en un caos. • En el material adjunto se presentan algunas imágenes que representan conflictos en una comunidad. Repasar el ejercicio en conjunto con las preguntas de qué hacer ante un conflicto. • Promover la conformación de un comité de resolución de conflictos que identifique instituciones y organizaciones que brinden asesorías y capacitaciones en el tema con el fin de que el proyecto pueda autogestionar y atender de forma oportuna los conflictos que pueden presentarse. 	3 horas



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
SEGURIDAD COMUNITARIA	<ul style="list-style-type: none"> Violencia. Como podemos prevenir la violencia. Seguridad Comunitaria. Promover la Seguridad Comunitaria. Material: Seguridad Comunitaria un Asunto de Todos. 	<ul style="list-style-type: none"> Analizar en conjunto con la población participante el material sobre violencia y sus tipos, así como los videos recomendados. Se recomienda realizar un ejercicio de análisis sobre la importancia de la prevención de la violencia, una lluvia de ideas sobre prevención de la violencia a nivel personal, familiar y comunal. Analizar con la población el término de seguridad comunitaria, así como la importancia de promoverla en el proyecto habitacional. Incentivar al grupo a establecer contacto con el Ministerio de Seguridad Pública con el fin de capacitarse en Seguridad Comunitaria, así como repasar los programas policiales preventivos con los que cuentan (folleto Seguridad Comunitaria un Asunto de Todos) pág. 11 Revisar en conjunto con el grupo el material "Seguridad Comunitaria un Asunto de Todos". Para lo anterior, se pueden conformar grupos que identifiquen la definición y donde acudir en caso de cada grupo de delitos: delitos ambientales, violencia intrafamiliar, hurtos robos asaltos y amenazas, acoso y hostigamiento sexual, bullying e infracciones a la ley sobre estupefacientes. Revisar en conjunto con el grupo las instituciones que velan por la seguridad comunitaria, así como la función de instituciones como el INAMU, CONAPAM, CONAPDIS Y PANI. 	3 horas

MÓDULO 6:

CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.



MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL



MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



RESULTADO 7:

Evaluar el impacto del proceso de acompañamiento social en la población a través de la aplicación de instrumentos de evaluación que permitan analizar el cumplimiento de los objetivos propuestos, el refuerzo en temáticas específicas y la retroalimentación de las personas participantes.

ESTRATEGIA DE IMPLEMENTACIÓN:

Este módulo final pretende repasar los contenidos temáticos abordados durante el proceso de acompañamiento, así como dar énfasis en temas puntuales previamente identificados. Permite a la persona gestora social evaluar no solo el cumplimiento de los objetivos de cada módulo, sino identificar el proceso de desarrollo y fortalecimiento de las habilidades sociales requeridas para habitar el proyecto habitacional.

Debe brindar un espacio de retroalimentación del proceso de acompañamiento por parte de la población participante y dejar establecidos los mecanismos de participación indicados en el reglamento y este manual.

CONTENIDO TEMÁTICO

- 1. Evaluación.**
- 2. Proceso de cierre del acompañamiento social:**
 - **Normas de Convivencia.**
 - **Establecimiento de mecanismos de gobernanza comunitaria.**
- 3. Retroalimentación.**



MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



EVALUACIÓN.

RESULTADO 7.1:

Identificar en conjunto con la población participante la asimilación de los contenidos presentados durante el acompañamiento social, así como el fortalecimiento en desarrollo de habilidades sociales que promuevan la sana convivencia en el proyecto habitacional.

TEMAS

1. Instrumento de evaluación grupal
 - Evaluación contenidos temáticos.
 - Evaluación competencias y habilidades.
2. Evaluación individual/núcleo familiar.

PROCESO DE CIERRE DEL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.

RESULTADO 7.2: Concluir el proceso de acompañamiento social mediante la elaboración de una sesión de cierre que permita la integración del grupo, la consolidación de las normas de convivencia del Proyecto Habitacional, así como los mecanismos de gobernanza comunitaria establecidos en el Reglamento de la Variable Social.

TEMAS

1. Normas de convivencia.
2. Establecimiento de mecanismo de gobernanza comunitaria.

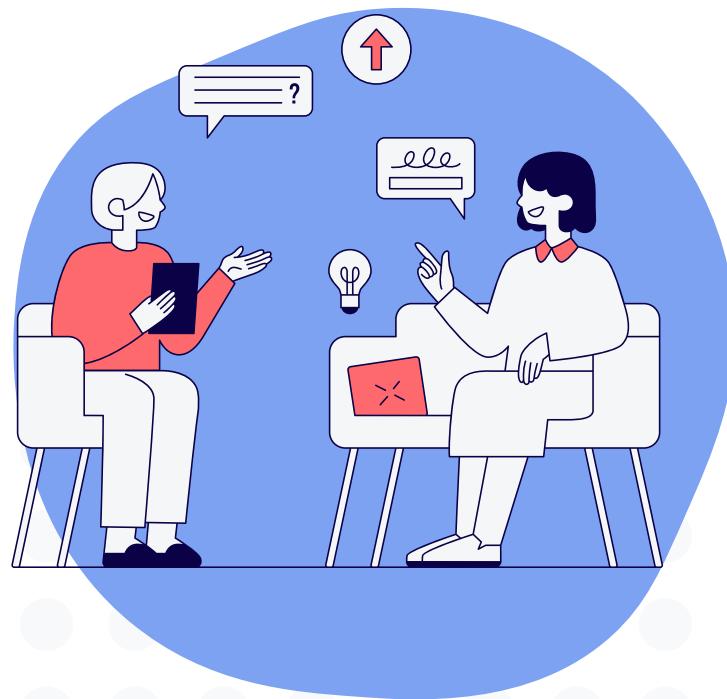
RETROALIMENTACIÓN

RESULTADO 7.3:

Recopilar información otorgada por las personas participantes con el fin de continuar con el proceso de mejora continua de los procesos de acompañamiento social.

TEMAS

- a) Instrumento de retroalimentación.



MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



I. EVALUACIÓN.

Se presentan a continuación una serie de instrumentos para la evaluación del proceso de acompañamiento social.

El primero es un instrumento de evaluación sobre el aprendizaje de los contenidos temáticos, el segundo sobre la sensibilización en el desarrollo de habilidades sociales y el tercero la tabla de evaluación del proceso de acompañamiento por núcleo familiar.

MÓDULO	PREGUNTAS
MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN	<ul style="list-style-type: none">• ¿Qué elementos caracterizan una vivienda adecuada?• ¿Cómo puede mejorar la vivienda la calidad de vida de mi familia?• Mencione la EA y la ED encargadas de desarrollar el proyecto habitacional
COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNZA DEL HÁBITAT	<ul style="list-style-type: none">• ¿Cómo puedo participar en la gestión adecuada de mi Proyecto Habitacional?
EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO	<ul style="list-style-type: none">• ¿Qué elementos debe incluir el presupuesto familiar?• ¿Cómo podemos formular iniciativas de desarrollo comunal?
GESTIÓN DEL PROYECTO HABITACIONAL: ASPECTOS NORMATIVOS Y ADMINISTRATIVOS	<ul style="list-style-type: none">• Mencione los principales deberes y derechos de la persona beneficiaria de la vivienda de interés social• Mencionar las principales características del tipo de modalidad de proyecto habitacional
MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL	<ul style="list-style-type: none">• Mencione algunas prácticas para el mantenimiento de la vivienda.• Mencione algunas recomendaciones que procuren el buen funcionamiento de los sistemas de tratamiento de aguas residuales.• Como podemos promover la implementación de prácticas sostenibles en el proyecto.
CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS	<ul style="list-style-type: none">• Mencione cuales prácticas pueden obstaculizar la convivencia en los proyectos habitacionales.• ¿Qué instituciones/organizaciones pueden acompañarnos en el proceso de mejorar la convivencia en la comunidad?• ¿Por qué es importante aprender a manejar los conflictos en la comunidad?

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



COMPETENCIAS Y HABILIDADES.

Mencione una acción o práctica mediante la cual puedo promover esta habilidad en mi comunidad.

Ejemplo: puedo promover el compromiso social brindándole apoyo a una vecina que ha sido víctima de violencia intrafamiliar.

HABILIDAD	PRÁCTICA PARA PROMOVERLA
Participación activa	
Gestión adecuada de recursos	
Empatía y escucha activa	
Comunicación adecuada	
Resolución pacífica de conflictos	
Trabajo en equipo y colaboración	
Resiliencia	

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



EVALUACIÓN INDIVIDUAL/NÚCLEO FAMILIAR

RUBRO	DETALLE	CUMPLIMIENTO DEL RUBRO	OBSERVACIONES DE LA PERSONA FACILITADORA
ASISTENCIA	La persona asistió a la mayoría de las sesiones programadas (sin ausentarse más de tres sesiones) y justificó los casos en los que no pudo asistir.	SÍ/NO	
PARTICIPACIÓN	La persona mostró una actitud participativa durante las sesiones y actividades realizadas. Hay constancia de llamados de atención por falta de participación en las sesiones y actividades programadas.	SÍ/NO	
TRABAJO EN CASA	Cumplió con la totalidad de las asignaturas denominadas "trabajo en casa". Ha mostrado compromiso para realizar las tareas que no pudo realizar en su momento.	SÍ/NO	

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.

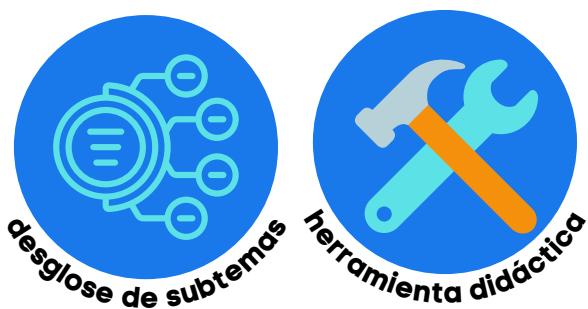


EVALUACIÓN INDIVIDUAL/NÚCLEO FAMILIAR

RUBRO	DETALLE	CUMPLIMIENTO DEL RUBRO	OBSERVACIONES DE LA PERSONA FACILITADORA
APRENDIZAJE	Han prestado atención en el desarrollo de los diferentes temas, atendieron de forma correcta las respuestas de la evaluación realizada en la sesión de cierre.	SÍ/NO	
RESULTADO FINAL	<p>EXCELENTE: Los miembros del núcleo familiar aprobaron la totalidad de los rubros. Han demostrado un verdadero interés y compromiso durante las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social para adquirir conocimientos y habilidades que les permitan convivir en armonía, cuidar su comunidad y gestionar adecuadamente el Proyecto Habitacional.</p> <p>APROBADO: Los miembros del núcleo familiar aprobaron tres de los rubros de la evaluación. Demostraron compromiso durante las diferentes etapas del proceso de acompañamiento social para adquirir los conocimientos y habilidades necesarias para convivir en armonía, cuidar su comunidad y gestionar adecuadamente el Proyecto Habitacional.</p> <p>EN VALORACIÓN: Los miembros del núcleo familiar que han participado cumplieron con dos o menos de los rubros del proceso de acompañamiento social. Deberán cumplir con un trabajo extra que permita a la persona gestora social valorar si cuentan con el compromiso que les permita desarrollar las habilidades y conocimientos necesarios para habitar el Proyecto Habitacional.</p>	EXCELENTE /APROBADO/ EN VALORACIÓN	

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



II. NORMAS DE CONVIVENCIA

Las normas de convivencia son una serie de reglas que promueven la sana interacción entre los vecinos, mediante las cuales definimos como debe ser nuestro comportamiento en el Proyecto Habitacional y la comunidad.

No son imposiciones sino más bien acuerdos que podemos tomar para fomentar un ambiente de respeto y armonía en nuestro lugar de residencia. Nos brindan pautas para establecer cómo comportarnos y disfrutar de las instalaciones sin irrespetar los derechos de los demás propietarios.



EVITE RUIDOS INNECESARIOS

Sea prudente y piense en la tranquilidad de sus vecinos. Especialmente durante las horas de descanso, evite ruidos innecesarios tales como música, ruido de mascotas o vehículos.



TENENCIA DE MASCOTAS

Recuerde ser responsable con la tenencia de mascotas, identifique los lugares adecuados para sacar a su mascota, recoger sus heces, evitar ruidos y cuidarlos adecuadamente.



COMPORTAMIENTO EN ESPACIOS COMPARTIDOS

Recuerde que las áreas comunes deben ser cuidadas por todos los vecinos: no deje basura, evite invadir el espacio con elementos que obstruyan el paso adecuado, cuide la velocidad de los vehículos y evite el desperdicio de agua.



ACTITUDES QUE MEJORAN LA CONVIVENCIA

Tenga presente valores como el respeto, las normas de cortesía, la solidaridad, la cooperación, el trabajo en equipo, la tolerancia y la cooperación.

Respetemos la privacidad y el espacio personal de los demás. Evitar el chisme, así como comentarios que afecten a otras personas.

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



RESPECTO Y TOLERANCIA

Aceptemos la diversidad de nuestra comunidad como una fuente de enriquecimiento.



COMUNICACIÓN ASERTIVA

Ante algún conflicto utilizar el diálogo y la comunicación asertiva, con el fin de mantener un ambiente de armonía.



PARTICIPACIÓN ACTIVA

La participación es sumamente importante, integrarnos de lleno en el bienestar de nuestra comunidad.



ORDEN Y LIMPIEZA

Mantenga el orden y la limpieza al utilizar las instalaciones, colabore con sus vecinos en el cuidado de cada edificio y área común. Saque la basura únicamente los días establecidos para la recolección, utilice bolsas adecuadas para depositarla con el fin de evitar malos olores y propagación de plagas.



NORMAS DE CONVIVENCIA



EVITE RUIDOS
INNECESARIOS



TENENCIA DE
MASCOTAS



COMPORTAMIENTO
EN ESPACIOS
COMPARTIDOS



ORDEN Y
LIMPIEZA



ACTITUDES QUE
MEJORAN LA
CONVIVENCIA



RESPETO Y
TOLERANCIA



COMUNICACIÓN
ASERTIVA



PARTICIPACIÓN
ACTIVA

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



ESTABLECIMIENTO DE MECANISMO DE GOBERNZA COMUNITARIA.

Grupo de Gobernanza Comunitaria:

Mecanismo establecido en el Reglamento de la Variable Social. Se puede denominar Comité de Vecinos.

Se recomienda su conformación en etapas iniciales del Acompañamiento Social (Módulo II) y posterior a la formalización del desarrollo habitacional se podrá sustituir por las figuras de Junta de Condóminos en el caso de Condominios de Interés Social o continuar con su nombre en el caso de Urbanizaciones Residenciales.

Esa agrupación estará a cargo de identificar, proponer y gestionar los subproyectos o actividades necesarias para solventar las necesidades que presente el proyecto de vivienda de interés social, tanto a nivel físico espacial, administrativo y social, principalmente en lo relacionado con la convivencia, el uso y disfrute pacífico, seguro y democrático de los diferentes espacios.

Debe estar conformado por al menos por cinco personas que asumirán los cargos de: Presidencia / Vicepresidencia/Secretaria(o)/Tesorero(a)/Vocal I y Vocal II.

Administración y Junta de Condóminos: en el caso de los proyectos desarrollados bajo el Régimen de Propiedad en Condominio se convocará en los días próximos a la formalización, la Asamblea Ordinaria en la que se elegirá la Administración y Junta de Condóminos, esto según lo que establezca el Reglamento Interno aprobado.

En el caso de que el Reglamento Interno no establezca la figura de la Junta de Condóminos de igual manera se debe establecer como apoyo a la administración y con las mismas funciones que tiene el Comité de Vecinos en las Urbanizaciones.

Conformación de Comités: se recomienda que se oficialice la conformación de los comités mencionados en el módulo II. Se pueden oficializar la totalidad de los comités mencionados en dicho módulo o los seleccionados por el grupo en conjunto con la persona gestora social, así como cualquier otro que se considere necesario según sus particularidades.

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



INSTRUCCIONES: Le agradecemos completar a continuación la evaluación de los contenidos y las personas facilitadoras de este proceso de acompañamiento social. Sus respuestas son anónimas y serán utilizadas únicamente con el fin de continuar en el proceso de mejora continua de este proceso.

MÓDULO I. MODELO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL: ESTRATEGIA DE ACOMPAÑAMIENTO Y CAPACITACIÓN.

CONTENIDO TEMÁTICO:

- Modelo de Acompañamiento Social. Proceso de Acompañamiento Social.
- La Vivienda Adecuada.
- Generalidades del proyecto habitacional.
- Reconocimiento de actores.

1. Considera que el contenido y las actividades del módulo I le fueron de utilidad para el desarrollo de habilidades y conocimientos para habitar el Proyecto Habitacional:

- De acuerdo
 Neutral
 En desacuerdo

Observaciones: _____

MÓDULO II. COGESTIÓN COMUNITARIA PARA LA GOBERNANZA DEL HÁBITAT.

CONTENIDO TEMÁTICO:

- Construyendo nuestra identidad.
- Diseño participativo.
- Corresponsabilidad en la gestión social.

2. Considera que el contenido y las actividades del módulo II le fueron de utilidad para el desarrollo de habilidades y conocimientos para habitar el Proyecto Habitacional:

- De acuerdo
 Neutral
 En desacuerdo

Observaciones: _____

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



MÓDULO III. EDUCACIÓN FINANCIERA PARA LA FAMILIA Y EL GRUPO ORGANIZADO

CONTENIDO TEMÁTICO:

Gestión del Condominio de Interés Social.

- a. Deberes y derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social.
- b. Reglamento interno del condominio.
- c. Capacitación "La vivienda en condominio, una forma de propiedad".
- d. Generalidades de la vida en condominio.
- e. Administración del condominio.

Gestión de la Urbanización.

- Deberes y derechos de las personas beneficiarias de la vivienda de interés social.
 - Urbanizaciones.
 - Normativa relacionada.
 - Características.
 - Gestión de la urbanización.
4. Considera que el contenido y las actividades del módulo IV le fueron de utilidad para el desarrollo de habilidades y conocimientos para habitar el Proyecto Habitacional:
- De acuerdo
 Neutral
 En desacuerdo
- Observaciones: _____
-

MÓDULO V. MANTENIMIENTO Y GESTIÓN AMBIENTAL EN EL PROYECTO HABITACIONAL.

CONTENIDO TEMÁTICO:

- Operación y mantenimiento de las edificaciones.
- Gestión Ambiental.

5. Considera que el contenido y las actividades del módulo V le fueron de utilidad para el desarrollo de habilidades y conocimientos para habitar el Proyecto Habitacional:

- De acuerdo
 Neutral
 En desacuerdo

Observaciones: _____

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



MÓDULO VI. CONVIVENCIA CIUDADANA: APRENDIENDO A VIVIR JUNTOS.

CONTENIDO TEMÁTICO:

- Convivencia en el proyecto habitacional.
- Resolución de conflictos.
- Seguridad Comunitaria.

6. Considera que el contenido y las actividades del módulo VI le fueron de utilidad para el desarrollo de habilidades y conocimientos para habitar el Proyecto Habitacional:

- De acuerdo
 Neutral
 En desacuerdo

Observaciones: _____

7. Seleccione las opciones en las que considera que la persona gestora social contribuyó durante el proceso de acompañamiento social:

- CONSTRUCCIÓN DE RELACIONES:** desarrollo de respeto y empatía en el proceso.
- FORTALECIMIENTO DE LA AUTONOMÍA:** promover el empoderamiento y autonomía de las personas y la comunidad.
- APRENDIZAJE COLABORATIVO:** promover actividades y proyectos que involucren la participación activa de todos los miembros del grupo.
- ENFOQUE EN FORTALEZAS Y RECURSOS:** identificar las fortalezas del grupo con el fin de fomentarlas.
- CULTURA DE RESPETO E INCLUSIÓN:** Fomentar un ambiente de respeto hacia todas las opiniones.
- DESARROLLO DE FLEXIBILIDAD:** identificar las particularidades del grupo con el fin de utilizar enfoques y estrategias que se adapten a su contexto y necesidades.
- RETROALIMENTACIÓN:** implementar mecanismos para evaluar el progreso con el fin de mejorar continuamente el trabajo con el grupo.
- COMPARTIR CONOCIMIENTOS:** desarrollo y conocimiento de los tema.

Observaciones: _____

MÓDULO 7:

EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.



8. Considera que las técnicas utilizadas por la persona facilitadora le permitieron asimilar los conocimientos de una forma adecuada:

- De acuerdo
- Neutral
- En desacuerdo

Observaciones: _____

9. Anote por favor cuales temas considera que se podrían incluir dentro de este proceso y que le serían de utilidad a otras familias que habitarán un Proyecto de Vivienda.

10. Anote por favor su experiencia durante este proceso:



METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN

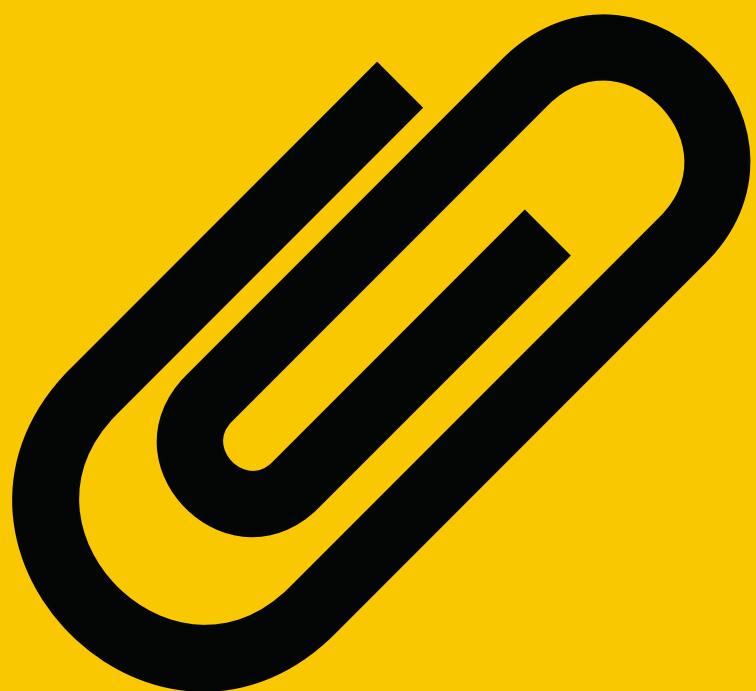
Módulo 7

**MÓDULO 7: METODOLOGÍA DE IMPLEMENTACIÓN.
EVALUACIÓN Y CIERRE DEL PROCESO DE
ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL.**



TEMAS	SUBTEMAS	ACTIVIDADES SUGERIDAS	DURACIÓN RECOMENDADA
EVALUACIÓN	1. Instrumento de evaluación grupal. <ul style="list-style-type: none"> a. Evaluación de contenidos temáticos. b. Evaluación de competencias y habilidades. 2. Evaluación individual/núcleo familiar.	<ul style="list-style-type: none"> • Se recomienda realizar una sesión específica para aplicar de forma grupal el instrumento de evaluación de los contenidos temáticos y el instrumento de evaluación de las competencias y habilidades. Se pueden conformar grupos de máximo 10 personas con el fin de garantizar que todas las personas participen en resolver los ejercicios planteados. • Se recomienda a la persona gestora social utilizar el cuadro de evaluación con el fin de analizar los diferentes rubros de calificación que contempla el proceso de acompañamiento social. 	1 HORA, 30 MINUTOS
PROCESO DE CIERRE DEL ACOMPAÑAMIENTO SOCIAL	<ul style="list-style-type: none"> • Normas de convivencia. • Establecimiento de mecanismo de cogestión social/gobernanza comunitaria. 	<ul style="list-style-type: none"> • Para la sesión de cierre del proceso de acompañamiento social se recomienda brindar énfasis en actividades que promuevan la cohesión social tales como espacios para compartir comentarios sobre el proceso de acompañamiento social, compartir un refrigerio y hacer entrega de certificados de participación. • Además, de brindar un espacio para repasar el material sobre normas de convivencia y establecer los mecanismos de cogestión comunitaria. 	2 HORAS
RETROALIMENTACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> • Instrumento de retroalimentación 	<ul style="list-style-type: none"> • El instrumento de retroalimentación se debe compartir con las personas participantes para que sea completado en un periodo establecido. • Para una mejor sistematización de los resultados se recomienda compartir el documento en Google Forms. • Se agradece a la persona gestora social compartir los resultados del instrumento de retroalimentación con el BANHVI y el MIVAH para mejorar los procesos de acompañamiento social. 	

ANEXOS



MÓDULO IV. Ejercicio Grupal: Identificación de componentes del condominio.

1. Solicitar a la empresa desarrolladora el plano del diseño de sitio e imágenes o renders del proyecto, en los cuales se identifiquen fácilmente los diferentes componentes del condominio (áreas comunes construidas, áreas comunes no construidas, áreas comunes libres, áreas privativas, finca matriz, fincas filiales; así como, aceras, núcleos de escaleras, áreas verdes, edificios, accesos, sistemas de tratamiento como PTAR, juegos infantiles, etc.).
2. Imprimirla en un formato grande, accesible visualmente. En caso de ser necesario, realizar una maqueta con texturas diferentes para cada componentes, para que puedan ser identificados los componentes también por personas con discapacidad visual.
3. Dividir en subgrupos y solicitarles identificar los elementos del condominio por medio de stickers, y posteriormente, exponer al resto del grupo general.
4. Mencionar distintas actividades de la vida cotidiana que se pueden realizar en los diferentes tipos de espacios del condominio, según la clasificación de este ejercicio.



COMPONENTES DEL CONDOMINIO

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. FINCA MATRIZ | |
| 2. FINCAS FILIALES | |
| 3. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | |
| 4. ÁREAS COMUNES LIBRES: | |
| 5. ÁREA PRIVATIVA: | |

ANEXOS

MÓDULO IV. Ejercicio Grupal: Identificación de componentes del condominio.



COMPONENTES DEL CONDOMINIO

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. FINCA MATERIZ | |
| 2. FINCAS FILIALES | |
| 3. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | |
| 4. ÁREAS COMUNES LIBRES: | |
| 5. ÁREA PRIVATIVA: | |



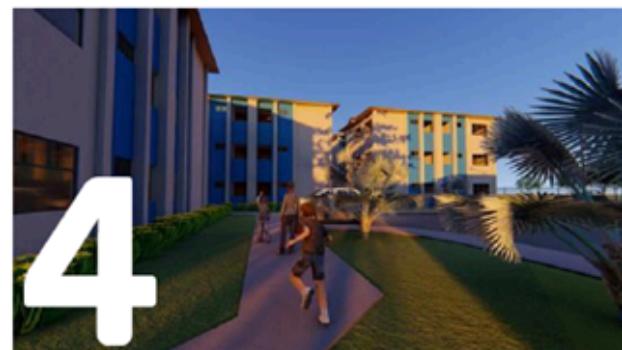
COMPONENTES DEL CONDOMINIO

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. FINCA MATERIZ | |
| 2. FINCAS FILIALES | |
| 3. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | |
| 4. ÁREAS COMUNES LIBRES: | |
| 5. ÁREA PRIVATIVA: | |



COMPONENTES DEL CONDOMINIO

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. FINCA MATERIZ | |
| 2. FINCAS FILIALES | |
| 3. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | |
| 4. ÁREAS COMUNES LIBRES: | |
| 5. ÁREA PRIVATIVA: | |



COMPONENTES DEL CONDOMINIO

- | | |
|------------------------------|--|
| 1. FINCA MATERIZ | |
| 2. FINCAS FILIALES | |
| 3. ÁREAS COMUNES CONSTRUIDAS | |
| 4. ÁREAS COMUNES LIBRES: | |
| 5. ÁREA PRIVATIVA: | |

ANEXOS

MÓDULO IV. TRABAJO EN GRUPO.

GRUPO 1



GRUPO 3



ANEXOS

MÓDULO IV. TRABAJO EN GRUPO.

EJERCICIO PARTICIPATIVO: REGLAMENTO DEL CONDOMINIO.

Se recomienda realizar una sesión participativa con la población donde se identifiquen recomendaciones de normas que debería incluir el reglamento del condominio. Éstas se estarán remitiendo a la desarrolladora para que sean tomadas en cuenta al momento de su elaboración por parte del representante legal:

TEMAS	RECOMENDACIONES
Administración: perfil, atribuciones, obligaciones, remuneración.	
Gastos comunes.	
Asamblea de Condóminos: convocatoria, quién preside y quién convoca.	
Régimen de sanciones del condominio.	
Modificaciones en fachadas, puertas, ventanas o exteriores.	
Tenencia de mascotas.	
Tipos de actividades permitidas y horarios.	
Normas de convivencia.	
Procedimiento por incumplimiento en el pago de cuota condominal, servicios públicos comunes.	
Cualquier otra norma que se considere necesaria.	

MÓDULO VII. NORMAS DE CONVIVENCIA

Normas de Convivencia



REFERENCIAS



REFERENCIAS

REFERENCIAS

- Aguilar Avila, A., & Sánchez, M. (2021). Aprendiendo a Vivir Juntos en Comunidad. Bogotá, Colombia .
- Aguilar, M. J. (2013). PARTICIPACIÓN COMUNITARIA: ¿qué es? Obtenido de <https://mariajoseaguilaridanez.wordpress.com/>
- Arguedas, L. P. (2012). El trabajo con comunidades: notas para el aprendizaje. Revista Reflexiones, UCR.
- Asamblea Legislativa. (2022). Ley N° 10260. Adición de un inciso d) al artículo 177 de la Ley del SFNV y creación del BANHVI. San José, Costa Rica. Obtenido de <https://www.imprentanacional.go.cr>
- Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. (1999). Ley N° 7933. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio. San José, Costa Rica. Obtenido de <http://www.pgrweb.go.cr>
- Asociación Costa Rica por Siempre. (2020). Seguridad Comunitaria un asunto de todos. SINAC. San José, Costa Rica.
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (1986). Ley N°7052. Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y Creación del BANHVI. San José, Costa Rica. Obtenido de <https://pgrweb.go.cr>
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2020). Cuidando su dinero para vivir mejor. San José, Costa Rica. Obtenido de <https://www.banhvi.fi.cr/publicaciones/folletos/EducacionFinanciera.pdf>
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2020). Derechos y obligaciones de la familia que recibe un Bono Familiar de Vivienda. San José, Costa Rica.
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (2023, Sesión 66-2023, 18 de diciembre de 2023). Reglamento a la Ley Variable Social. San José, Costa Rica. Obtenido de https://www.banhvi.fi.cr/quienes_somos/reglamentos/Reglamento%20Variable%20Social.pdf
- Banco Hipotecario de la Vivienda (BANHVI). (Julio de 2024). [banhvi.fi.cr](http://www.banhvi.fi.cr). Obtenido de <https://www.banhvi.fi.cr>
- Banco Interamericano de Desarrollo (BID). (Julio de 2024). Obtenido de <https://blogs.iadb.org/ciudades-sostenibles/es/acompanamiento-social-en-proyectos-habitacionales-una-inversion-necesaria/#respond>
- Cámara Costarricense de la Construcción. (2016). Guía de Garantías Mínimas Recomendadas para Vivienda. San José, Costa Rica.
- Centro Cívico por la Paz. (2018). Manual para la convivencia en Centros Cívicos por la Paz. San José, Costa Rica.
- DINADECO. (2013). Guía para formular perfiles de proyectos.
- Escuela de Arquitectura, Arte y Diseño. (2021). Caja para Soñar. Proceso de diseño participativo Proyecto Tejiendo Comunidad. Monterrey, México: Tecnológico de Monterrey. Obtenido de https://issuu.com/clab.norte/docs/caja_para_so_ar/1

REFERENCIAS

- Gobierno de Brasil. (Julio de 2024). gov.br. Obtenido de <https://www.gov.br/cidades/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/habitacao/programa-minha-casa-minha-vida>
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censo (INEC). (2021). Encuesta Nacional de Hogares (ENAHO). San José, Costa Rica.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). (2020). Reglamento de Fraccionamiento y Urbanizaciones. San José, Costa Rica. Obtenido de <http://www.pgrweb.go.cr>
- Marín, I. A. (2018). Nuevos Condominios, nuevas administraciones. Doctor Condominio.
- Marín, I. A. (2021). Guía de Fiscalización de Asambleas de Condóminos. Doctor Condominio.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH). (2024). Glosario: Términos y Conceptos de Uso Común en el Sector Vivienda, Hábitat y Territorio . San José, Costa Rica.
- Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos (MIVAH) et al. (2022). LINEAMIENTOS PARA LA DEFINICION DE TERRITORIOS Y POBLACION OBJETIVO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA INDIVIDUAL Y PROYECTOS HABITACIONALES FINANCIADOS CON RECURSOS DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL PARA LA VIVIENDA. San José, Costa Rica. Obtenido de <https://pgrweb.go.cr>
- Miranda Zúñiga, M. V. (2018). Una mirada a la vivienda vertical de interés social a partir de los proyectos La Esperanza y Las Anas. San José, Costa Rica: TFG, Universidad de Costa Rica.
- MIVAH, Sector de Ordenamiento Territorial y Asentamientos Humanos. (2022). Política Nacional del Hábitat 2020-2040. San José, Costa Rica. Obtenido de www.mivah.go.cr
- MIVAH-MEIC-TUR. (2005). Reglamento N° 32303-MIVAH-MEIC-TUR. Ley Reguladora de la Propiedad en Condominio,. Obtenido de <https://www.pgrweb.go.cr/>
- ONU-HABITAT. (2019). onu-habitat.org. Obtenido de <https://onu-habitat.org>
- Pinto, N. M. (2016). Gestión de conflictos en la comunidad y la Mediación Comunitaria como vía alternativa de resolución. España: Universidad de Laguna .
- Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Hábitat). (2021). Guía de diseño integral participativo para la consolidación de una red de espacios públicos en Cancún. Ciudad de México.
- Toro, J. M. (2016). Metodologías de Trabajo en Comunidad. Bogotá: Corporación Universitaria Minuto de Dios. Dirección de Investigaciones.
- Zúñiga, L. M. (2024). Buenas prácticas para la gestión de proyectos comunales financiados con partidas específicas: Caso Municipalidad de Alajuelita (Vol. Revista Facultad de Ciencias Sociales). San José, Costa Rica: Universidad de Costa Rica, UCR.



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA



MINISTERIO DE VIVIENDA Y
ASENTAMIENTOS HUMANOS

GOBIERNO
DE COSTA RICA