

EL CRECIMIENTO
URBANO-METROPOLITANO Y
LOS CONFLICTOS POR LA APROPIACION
DEL SUELO EN LA PERIFERIA URBANA
DEL AREA METROPOLITANA
SAN JOSE. 1970 - 1986

Dr. Guillermo Carvajal A.
Departamento de Geografía.
Presentado bajo el auspicio de la
Vicerrectoría de Investigación
de la Universidad de Costa Rica

PRESENTACION

El trabajo que sometemos a discusión de los participantes en este seminario ha sido el resultado de varios años de investigación; por supuesto que únicamente se han elegido algunos aspectos que hemos considerado acordes con los objetivos que se han fijado los organizadores de este evento. El proyecto de investigación del cual forma parte este trabajo es más vasto, tanto en sus objetivos como en los temas y líneas de investigación. El proyecto de investigación se desarrolló entre los años 1984-1986 y se denominó: Introducción al Proceso de Urbanización del Espacio Agrícola en el Valle Central. Este proyecto ya fue concluido y resultados parciales fueron presentados al Primer Simposio Internacional sobre Transformaciones del Hábitat Rural en los Países en Vías de Desarrollo realizado en Costa Rica, en el año 1984. Recientemente la revista Documentos Geográficos, de la Universidad de Panamá, publicó un resumen del proyecto. No obstante queremos dejar constancia ante los asistentes a este evento que los resultados que aquí exponemos son originales y han sido preparados exclusivamente para este seminario.

Sería injusto de nuestra parte terminar esta presentación sin hacer mención de aquellos académicos que nos han estimulado a lo largo del proceso de investigación. En este sentido queremos dejar patente nuestro agradecimiento a los funcionarios de la Vicerrectoría de Investigación de la UCR, en especial al doctor Gabriel Macaya y a los profesores Gilberto Vargas y Luis Guillermo Brenes, impulsores de la investigación geográfica en un medio en donde aún se desconoce en qué consiste la moderna geografía.

INTRODUCCION

La expansión urbana que ha experimentado el área metropolitana de San José resulta un hecho evidente para las generaciones nacidas antes de 1950. Para muchos "capitalinos", como frecuentemente denominados a los nacidos en la ciudad de San José y sus alrededores, es un hecho evidente, que nuevas áreas y, fundamentalmente tierras agrícolas y los contrafuertes montañosos

de la Cordillera Volcánica Central y de las estribaciones de los cerros de Escazú, San Miguel y la Carpintera, entre otros, se han ido soldando rápidamente en una ciudad o núcleo urbano.

Este tema del crecimiento urbano, del cual ya se sabe bastante, digamos más por conocimiento empírico de corte oral que por la investigación científica y especializada, es por el momento, o al menos en este ensayo, el motivo de nuestra preocupación central y sólo ocuparemos algunas páginas para referirnos al mismo. Del fenómeno del crecimiento urbano que nosotros denominamos crecimiento urbano-metropolitano, y que se utiliza no por darle un denominativo, digamos diferente o un tecnicismo, sino que para la investigación tiene una utilidad particular, se trata de un rasgo característico, es un atributo bajo el cual caracterizamos lo que podríamos llamar la fusión morfológica y funcional de las otras capitales de provincia, Heredia, Alajuela, San José y Cartago, que en la actualidad han constituido un área densa cada vez más integrada económicamente.

Ahora bien, de este proceso de expansión urbano metropolitano (1950-1987) nos interesa destacar un aspecto que ha pasado desapercibido por la investigación urbana. Se trata del conflicto que genera en el espacio situado en las áreas de contacto entre el campo y la ciudad en el contexto espacial del área metropolitana de San José. Sobre todo en aquellas comunidades tradicionalmente rurales, en donde ha predominado la pequeña propiedad no cafetalera. El impacto del proceso de compra y venta de tierra para usos urbanos ha tenido un efecto inhibitorio para las tareas agrícolas. En este sentido nos interesa llamar la atención sobre un conflicto latente que, por cierto, no es generalizable a todas las áreas absorbidas por el crecimiento urbano.

La experiencia en el terreno nos ha demostrado que el conflicto entre lo que llamamos "habitantes tradicionales", es decir, los lugareños, y los "nuevos residentes", gentes venidas de la ciudad o de otros lugares o bien del extranjero, tiende a producirse en la medida en que estos "nuevos residentes" conforman una clase social media y alta cuyo interés es disfrutar de la tranquilidad del campo sin inmiscuirse ni alternar con los pobladores de los lugares. En todo caso, quizá es importante manifestarlo, los resultados de la investigación tienen validez para los casos de las dos áreas estudiadas, de ahí que pareciera imprescindible que se realizaran trabajos más minuciosos para comprender, más globalmente qué es lo que está pasando en todas aquellas áreas de vocación agrícola sujetas a una fuerte presión urbana.

EL CONCEPTO DE LO URBANO

La noción de urbanización se refiere hoy:

- por un lado, al proceso según el cual una proporción importante de la población, en una formación social determinada, se concentra en un espacio que produce y reproduce; y
- por otro lado, a la difusión de un sistema cultural dominante, llamado urbano.

Ahora bien, esta noción de concentración debe ser revisada, ya que incluye en sí misma su aparente negación: la dispersión. En efecto, actualmente y en cualquier país —desarrollado o no— del sistema capitalista, concentración y dispersión son los dos modos no contradictorios de un mismo fenómeno: el de la urbanización en su dimensión espacial.

La ciudad se extiende cada vez más en el espacio rural. Intervienen físicamente construcciones para la vivienda: casas principales o secundarias —quintas de recreo—, instalación de infraestructuras y otras transformaciones diversas del uso del espacio (esparcimiento). Interviene también política y económicamente (intervención del capital para la valorización del espacio habitado: bancos, mutuales, intervención del Estado como agente regulador de las distorsiones).

EL MARCO ESPACIAL DE LA INVESTIGACION

a) Turrúcares, en el cantón central de la provincia de Alajuela, siendo tres los distritos que básicamente interesen al estudio: Turrúcares, La Garita y Guácima.

b) Monte de la Cruz, en el cantón de San Rafael, provincia de Heredia, los distritos que interesan al estudio son: Concepción y Angeles.

Cabe preguntarse, ¿por qué se escogieron las zonas de Turrúcares y Monte de la Cruz para nuestra investigación? En realidad, el fenómeno como tal no se circunscribe únicamente a los dos sectores que hemos mencionado. Pero nos parece que en estos distritos este proceso de urbanización ya está bastante avanzado y de no haber sido por la coyuntura económica por la cual atraviesa el país actualmente, el proceso se hubiese visto reforzado. Sin embargo, no podemos afirmar que lo que pasa allí sea verdaderamente representativo de todo el proceso de urbanización en el espacio agrícola del Valle Central.

Los dos sectores estudiados se ubican, como ya lo mencionamos, por una parte en los distritos de Angeles y Concepción en el cantón de San Rafael de Heredia y por otra parte en los distritos de Turrúcares, La Garita y Guácima en el cantón central de Alajuela; pertenecen a dos regiones naturales con rasgos físicos totalmente opuestos, tanto en relieve como en vegetación y clima.

Turrúcares, con una altura entre 650-800 metros sobre el nivel del mar, tiene una temperatura aproximada de 24°C y es uno de los puntos más secos del Valle Central, pues su precipitación alcanza entre 1.200-1.500 mm. por año. Se encuentra en una zona bastante plana en la parte oeste del Valle Central.

Por otra parte, el Monte de la Cruz tiene una altura que varía entre 1.600 y 1.800 metros sobre el nivel del mar. Aquí la temperatura es de aproximadamente 18°C y la precipitación es abundante ya que alcanza unos 3.500 mm. por año. El relieve es muy abrupto por encontrarse en el piedemonte de la Cordillera Volcánica Central.

Estos rasgos físicos diferentes van a tener una gran incidencia en la nacionalidad de los compradores de lotes. En efecto, el sector de Turrúcares atrae mucho a los costarricenses, en tanto que el sector del Monte de la Cruz va a atraer más bien a los extranjeros (norteamericanos y canadienses en su mayoría).

A pesar de estas diferencias, los dos sectores se asemejan por ofrecer una gran belleza natural. Desde el Monte de la Cruz se tiene una vista panorámica excepcional del Valle Central. Los bosques, todavía conservados en gran parte, constituyen otro atractivo importante. El sector de Turrú-

CUADRO 1

PROYECTOS DE URBANIZACION EN ESTUDIO PARA TURRUCARES Y MONTE DE LA CRUZ

<i>Nombre del proyecto</i>	<i>Extensión en Ha.</i>
Sector de Turrúcares	
Ciudad Hacienda Los Reyes	550
Los Llanos	150
Ville Cares	30
La Turrucareña	4
Sector del Monte de la Cruz	
Residencial El Castillo	552
Residencial El Monte	100
Quintanar La Sierra	56
Urbanización Kitimat	8

Fuente: Entrevista compañías urbanizadoras, 1984.

cares, además de ofrecer las ventajas relacionadas de un clima caliente y seco, ha mantenido una fisonomía bastante rural. En general, las dos zonas proporcionan una tranquilidad bucólica, que es, a su vez, otro de sus atractivos.

Además de las ventajas antes mencionadas, los dos sectores poseen otra característica que tuvo gran relevancia para las urbanizadoras en el momento de escoger los lugares que se querían urbanizar: la cercanía de la ciudad capital. Los folletos de las urbanizaciones del Monte de la Cruz y sus alrededores, insisten sobre la facilidad de acceso a este lugar desde la capital, que está a 20 minutos en automóvil. En cuanto al sector de Turrúcares—La Garita, éste también está a sólo 30 minutos de San José por la autopista Bernardo Soto, que pasa muy cerca. Con la finalización de las obras de la autopista de Caldera, el viaje a la capital será aún más corto.

Así, estas dos zonas reúnen las condiciones ideales para atraer a aquellas personas de altos ingresos que quieren invertir en la tierra: los encantos de la naturaleza, la tranquilidad del campo,

más la cercanía de la capital, tan indispensable para aquellos que van a seguir trabajando en la ciudad.

En cada uno de los sectores de estudio se eligieron cuatro proyectos urbanísticos. El cuadro 1 cuenta de la elección de proyectos de urbanización y su respectiva extensión.

Este proceso de urbanización en el espacio agrícola acarrea poco a poco una desaparición de la función productiva en este espacio y crea unos conflictos muy condicionados por las características propias del medio en el cual ocurren.

El proceso que queremos estudiar afecta el espacio situado más allá del anillo de los suburbios, ya casi completamente absorbidos en el espacio urbano. Se le podría ubicar en un tercer anillo, respecto del centro de San José, se trata de distritos incluidos dentro del espacio urbano, pero alejados, en los cuales el espacio agrícola está siendo fuertemente atacado por las actividades urbanas.

En todos los distritos estudiados, el proceso de urbanización se enfrenta a una agricultura y una sociedad rural aún muy "vivas". En ambos sectores la construcción urbana y el uso residencial del suelo han cobrado impulso en los últimos 15 años. Sin embargo, este frente urbano constituye un fenómeno puntual y en muchos casos individualmente localizado.

LAS TECNICAS DE RECOLECCION DE LA INFORMACION

En este apartado nos referiremos someramente a las técnicas que sirven de apoyo y que permitieron la fundamentación de nuestro objeto de estudio.

Encuesta a los residentes tradicionales

Las zonas seleccionadas para realizar el estudio, incluyen viviendas pertenecientes a dos sectores de población bastante distintos: por un lado, están los residentes tradicionales y, por otro lado, los nuevos residentes urbanos. Entenderemos por residentes tradicionales a los vecinos de estas zonas que tienen un mínimo de años de residir permanentemente allí (10 años). Entre ellos se encontrarán campesinos y personas dedicadas a actividades secundarias y terciarias dado el avance del proceso de urbanización.

Los nuevos residentes son aquellos que provienen de la ciudad. Entre ellos pueden aparecer dos grupos: los instalados definitivamente y los que tienen solo una quinta de recreo.

Para perfilar más adecuadamente a ambos grupos se elaboraron cuestionarios específicos para ambos grupos. Lo anterior demandó más tiempo que en los casos anteriores, pues el número de personas a entrevistar será mucho mayor. La boleta ideal deberá estar altamente estructurada y precodificada para que cumpla a cabalidad los objetivos de la investigación. Además, ambos cuestionarios deberán tener temas semejantes a fin de poder establecer comparaciones entre los vecinos y los foráneos.

Los principales temas incluidos en estos cuestionarios son:

- Problemas comunales.
- Residencia de la familia.
- Posesión de terrenos en la zona, disponibilidad a vender.
- Uso del suelo.
- Mercado inmobiliario.
- Percepción de los vecinos, ventajas y desventajas de quintas y urbanizaciones.
- Mejoramiento de servicios públicos.
- Choques o conflictos.
- Características socioeconómicas de las familias.
- Participación en organizaciones comunales.

LA URBANIZACION DEL ESPACIO AGRICOLA EN TURRUCARES Y MONTE DE LA CRUZ

Este proceso de urbanización se caracteriza especialmente por darse en un espacio agrícola, soporte de una organización social particular, que se ve perturbada por la inserción de formas de vida “urbana”. Esta “rural-urbanización” no puede desligarse de una estrategia global de estructuración espacial por parte de las capas dominantes que buscan a través de este proceso y por intermedio del juego de la renta, una mayor acumulación de capital.

Se puede decir, que los espacios rurales —en particular los espacios periurbanos— afectados por esta urbanización constituyen el lugar donde se realiza una transformación del juego de la renta, a su vez, una distribución diferencial de ésta, en función de la acción de diversas fracciones del capital y más generalmente de las capas sociales en presencia ¹.

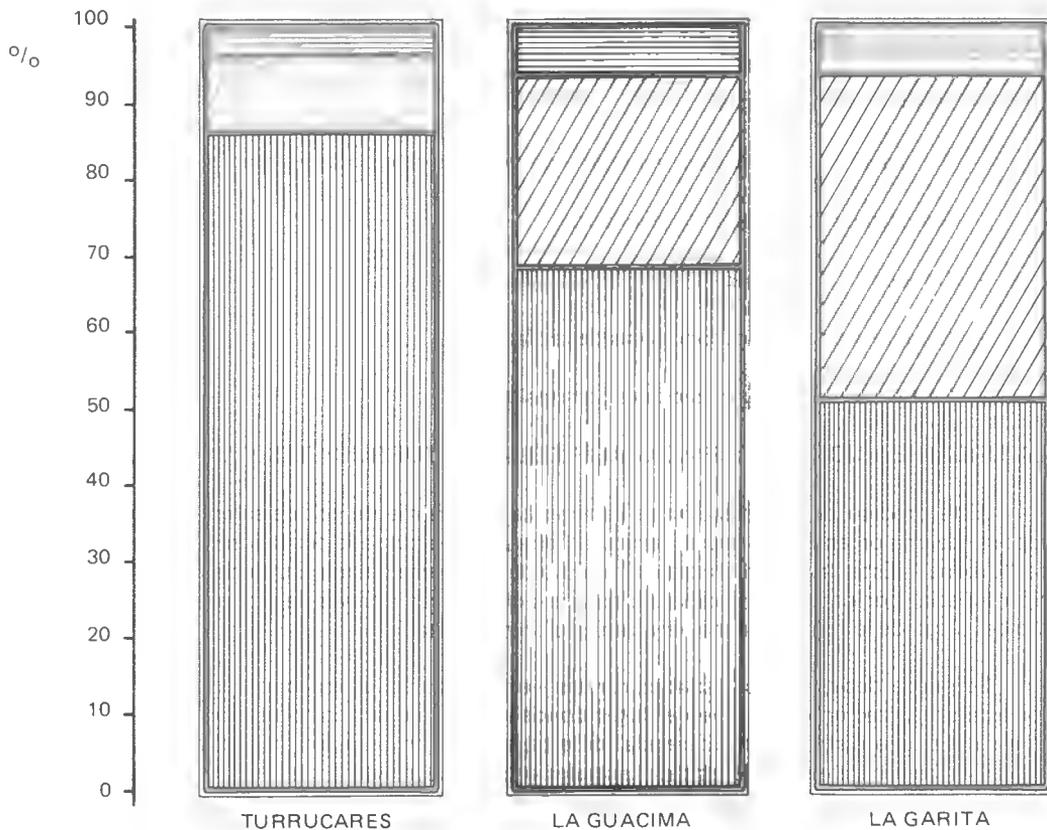
Según el criterio de autores como Kayser ², este proceso de urbanización se desarrolla según modalidades disímiles y no pone en escena las mismas capas sociales. Los intereses de clase variarán también según se presenten los diferentes espacios delimitados por el campo social.

Son espacios rurales sujetos a este proceso de urbanización que conocen una valorización social que viene a cambiar la imagen que de ellos se tenía. En este sentido, la promoción inmobiliaria encuentra ventajas sensibles en el desarrollo de este fenómeno de urbanización, puesto que los niveles de renta pagada al propietario de la tierra, son menos elevados que los que pueden encontrarse en los centros urbanos del Valle Central.

GRAFICO N°1

DISTRIBUCION RELATIVA DEL USO DEL SUELO EN TURRUCARES, LA GUACIMA Y LA GARITA, 1973.

(Dirección General de Estadística y Censos. Censo Agropecuario)



Labranza y cultivos permanentes



Pastizales



Otros

EL USO DE LA TIERRA EN LAS ZONAS DE ESTUDIO

El análisis de las actividades productivas de carácter agrícola que tienen lugar en los sectores de Turrúcares y Monte de la Cruz son de fundamental importancia, en la medida que es precisamente por medio de ellas que se podrán reunir los elementos suficientes para caracterizar a estos sectores como agrícolas.

A continuación se hace una descripción del uso del suelo a nivel distrital para cada uno de los sectores que interesan a este estudio. En esta ocasión la fuente fundamental utilizada la constituye el Censo Agropecuario de 1973.

CUADRO 2

USO DEL SUELO SEGUN EXTENSION, PARA TURRUCARES, LA GUACIMA Y LA GARITA, 1973

<i>Uso del suelo</i>	<i>Turrúcares</i>		<i>Guácima</i>		<i>La Garita</i>	
	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>
Total fincas	162	—	319	—	190	—
Extensión total en Ha.	3.181,5	100,0	1.966,6	100,0	1.643,1	100,0
Tierras de labranza	87,6	2,6	375,0	19,1	182,3	11,1
Cultivos permanentes	234,7	7,2	120,6	6,1	501,7	30,5
Pastos	2.841,8	86,6	1.362,1	69,3	844,9	51,5
Bosques y montes	48,7	1,5	36,3	1,8	28,7	1,7
Charrales y tacotales	26,7	0,8	54,2	32,8	36,8	2,2
Otra clase de tierra	41,9	1,3	18,4	0,9	48,5	3,0

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. Censo Nacional Agropecuario de 1973.

Uso de la tierra, sector Turrúcares, La Guácima y La Garita

Como se desprende del cuadro 2, en este sector el uso de la tierra más generalizado corresponde a la actividad pecuaria. Aparte de la actividad ganadera, se da en estos tres distritos una producción agrícola mixta, básicamente caña de azúcar y café. Aunque, claro está, las cantidades de tierras dedicadas a estos cultivos son sensiblemente inferiores a las dedicadas a pastos

En el sector de Turrúcares el proceso de urbanización, según lo que se ha podido constatar en las visitas al campo, se desarrolla en fincas que antiguamente eran dedicadas al cultivo del café y caña de azúcar. En este sentido, según lo manifestaron varios propietarios de antiguas fincas dedicadas a estos productos, ellos han aprovechado la oportunidad de convertir sus propiedades a usos residenciales, pues los cultivos ya no resultaban rentables, habida cuenta de las fluctuaciones en los precios del café y del azúcar en el mercado internacional.

Uso de la tierra para el sector Angeles—Concepción (Monte de la Cruz)

En estos dos distritos es notable también, la importancia que poseen los pastos como forma de uso del suelo. Existe, además, una producción más diversificada de granos básicos. Esto queda patentizado por la superficie de tierras dedicadas a cultivos permanentes y tierras de labranza. La producción más importante de estos dos distritos, aparte de la ganadería para la producción de leche, lo constituyen el café, el maíz, el arroz y la caña de azúcar. El cuadro 3 pone de relieve los porcentajes de tierra dedicada a cada una de las actividades.

CUADRO 3

USO DEL SUELO SEGUN EXTENSION, PARA ANGELES Y CONCEPCION. 1973

<i>Uso del suelo</i>	<i>Concepción</i>		<i>Angeles</i>	
	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>
Total fincas	158	—	249	—
Extensión total en Ha.	684,7	100,0	2.293,2	100,0
Tierras de labranza	97,9	14,3	18,3	0,8
Cultivos permanentes	241,7	35,3	487,4	21,2
Pastos	295,6	43,2	1.422,7	62,1
Bosques y montes	1,7	0,2	324,8	14,2
Charrales y tacotales	45,7	6,7	35,4	1,5
Otra clase de tierra	1,8	0,3	4,4	0,2

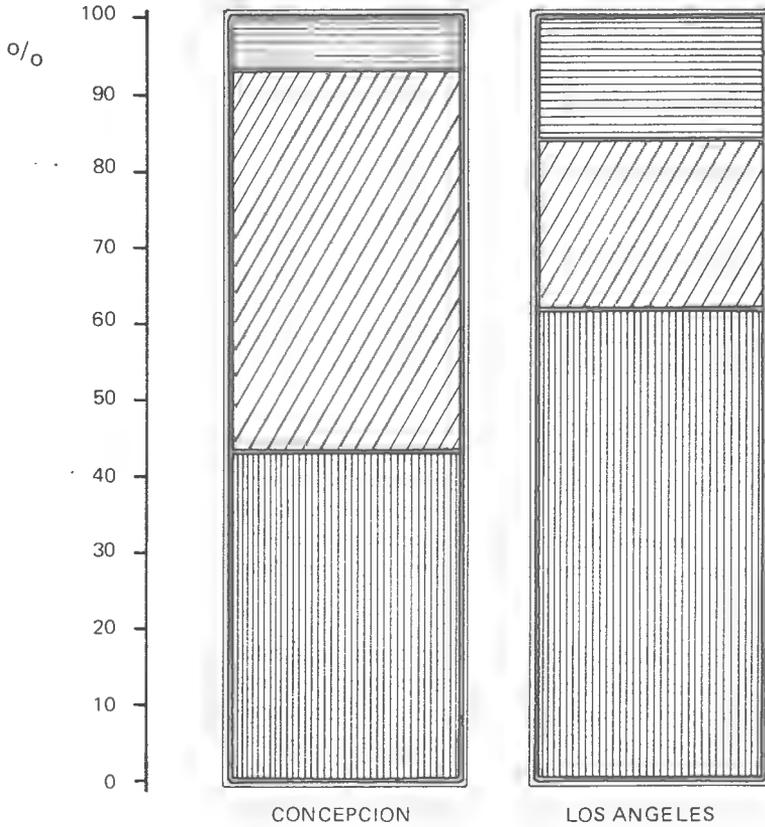
Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, Censo Nacional Agropecuario de 1973.

En estos distritos, a diferencia de lo que se describía para el sector de Turrúcares, son las fincas lecheras las que se han visto transformadas a usos residenciales. Este fenómeno sobresale con mayor fuerza en la parte norte del distrito de Concepción, donde algunas fincas lecheras han desaparecido para ser convertidas en proyectos urbanísticos o bien en quintas de recreo.

GRAFICO N°2

DISTRIBUCION RELATIVA DEL USO DEL SUELO EN CONCEPCION Y LOS ANGELES DE SAN RAFAEL, 1973.

(Dirección General de Estadística y Censos. Censo Agropecuario)



Labranza y cultivos permanentes



Pastizales



Otros

USO DE LA VIVIENDA EN LOS SECTORES EN ESTUDIO

El análisis de uso al que se destina la vivienda, reviste gran interés en la medida que la rural-urbanización no puede desligarse de su proceso concomitante, a saber: una valorización social diferenciada en los usos de la vivienda testimoniados, por proliferación de quintas de recreo y viviendas secundarias de los ciudadanos en Turrúcares y Monte de la Cruz.

Lo anterior nos lleva a plantear una primera observación en cuanto a la forma como se ha concretado el proceso de urbanización en las zonas en estudio. Desde este punto de vista, se puede decir que de acuerdo con las evidencias recogidas es posible diferenciar, por una parte, las acciones urbanizadoras individuales: esta forma se concretiza por medio de la venta de pequeñas propiedades a ciudadanos, quienes tienen la intención de construir una residencia secundaria, quinta de recreo o bien una vivienda que utilizará permanentemente.

En segundo lugar, las acciones de compañías constructoras, o de empresarios privados que compran una propiedad por lo general mediana, instalan la infraestructura física y luego venden los lotes, y en algunos casos construyen las viviendas. Para esta finalidad se ven obligados a organizar campañas publicitarias tanto en Costa Rica como en el extranjero, particularmente en los Estados Unidos y Canadá. Por otra parte, estas compañías inmobiliarias se ven en la necesidad de contratar a un personal especializado en la promoción inmobiliaria.

En cuanto al uso, al que son dedicadas las viviendas situadas al interior de estos proyectos urbanísticos, bien puede ser con fines de residir permanentemente allí o para veranear durante algunos meses del año o pasar fines de semana. En otros casos, extranjeros comprarán lotes con miras a establecerse en Costa Rica en el momento del cese de su vida laboral. Existe el caso de pensionados y rentistas estadounidenses y canadienses que debido a la crisis sociopolítica por la que atraviesa el istmo centroamericano, han preferido no construir la vivienda mientras permanezca esta coyuntura política.

En cuanto a la calidad de la información censal para estudiar la rural-urbanización, se ha podido observar que las acciones tendentes a reemplazar la explotación agrícola del suelo por usos residenciales tales como: viviendas secundarias, quintas de recreo o viviendas permanentes son registradas en el censo de vivienda 1973 como si se trataran todas ellas de acciones individuales, lo que nos lleva a concluir que partiendo de las cifras censales no se puede caracterizar con nitidez el fenómeno que se busca estudiar y, sobre todo, que no se puede diferenciar si las casas para veranear están en parcelas individuales o si éstas se localizan al interior de proyectos urbanísticos.

A continuación, se pasa a exponer el análisis de los resultados obtenidos del último censo de vivienda. Al igual que en otras secciones el comentario se hará por separado para dos sectores estudiados.

Sector Turrúcares—Guácima—La Garita

En 1973, año en el que se realizó el último censo nacional, para esta época apenas se comenza a gestar el proceso de urbanización del espacio agrícola (de acuerdo con la información

porcionada por las empresas constructoras). No obstante, en el cuadro se nota como un poco más de la mitad de las viviendas, catalogadas como desocupadas, en los distritos de Turrúcares y La Garita estaban destinadas para veranear. En La Guácima únicamente una tercera parte de las viviendas desocupadas eran utilizadas para esos fines. Así pues, ya para esa fecha se puede notar la aparición del uso residencial del suelo, evidenciado por la presencia de quintas.

Los datos censales indican que para esa época, la fundación residencial del suelo agrícola no estaba muy extendida en la zona al oeste de Alajuela. Por ejemplo, en el distrito de Turrúcares únicamente el 5 0/o de las viviendas particulares se encontraban desocupadas. En La Guácima ese porcentaje alcanzó el 8 0/o y en La Garita el 16 0/o. Se concluye que este proceso existía en mucho mayor medida en La Garita, aunque solo se trataban de quintas de recreo.

CUADRO 4

VIVIENDAS PARTICULARES DESOCUPADAS SEGUN MOTIVO DE DESOCUPACION. TURRUCARES, LA GUACIMA Y LA GARITA. 1973

<i>Motivo de la desocupación</i>	<i>Turrúcares</i>		<i>La Guácima</i>		<i>La Garita</i>	
	<i>Abs.</i>	<i>0/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>0/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>0/o</i>
TOTAL	43	100,0	39	100,0	101	100,0
Para alquilar	4	9,3	1	2,6	9	8,9
Para vender	1	2,3	3	7,7	2	2,0
Para veranear	23	53,5	12	30,8	58	57,4
En reparación	4	9,3	4	10,2	6	5,9
En construcción	5	11,6	6	15,4	8	7,9
Otro motivo	—	—	8	20,5	4	4,0
Motivo ignorado	6	14,0	5	12,8	14	13,9

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos, Censo Nacional de Vivienda. 1973.

Sector Los Angeles—Concepción

El distrito de Los Angeles ha sido, aún en el período en que se levantó el último censo, el preferido en este sector para construir quintas de recreo. Así, en 1973 el 12 0/o de sus viviendas particulares se encontraban desocupadas y de ellas casi las dos terceras partes se dedicaban a los fines mencionados.

CUADRO 5

VIVIENDAS PARTICULARES DESOCUPADAS SEGUN MOTIVO DE DESOCUPACION. LOS ANGELES Y CONCEPCION. 1973

<i>Motivo de desocupación</i>	<i>Los Angeles</i>		<i>Concepción</i>	
	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>	<i>Abs.</i>	<i>o/o</i>
TOTAL	61	100,0	23	100,0
Para alquilar	6	9,8	6	26,2
Para vender	1	1,6	1	4,3
Para veranear	39	63,9	4	17,4
En reparación	2	3,3	2	8,7
En construcción	4	6,6	1	4,3
Otro motivo	5	8,2	1	4,3
Motivo ignorado	4	6,6	8	34,8

Fuente: Dirección General de Estadística y Censos. Censo Nacional de Vivienda. 1973.

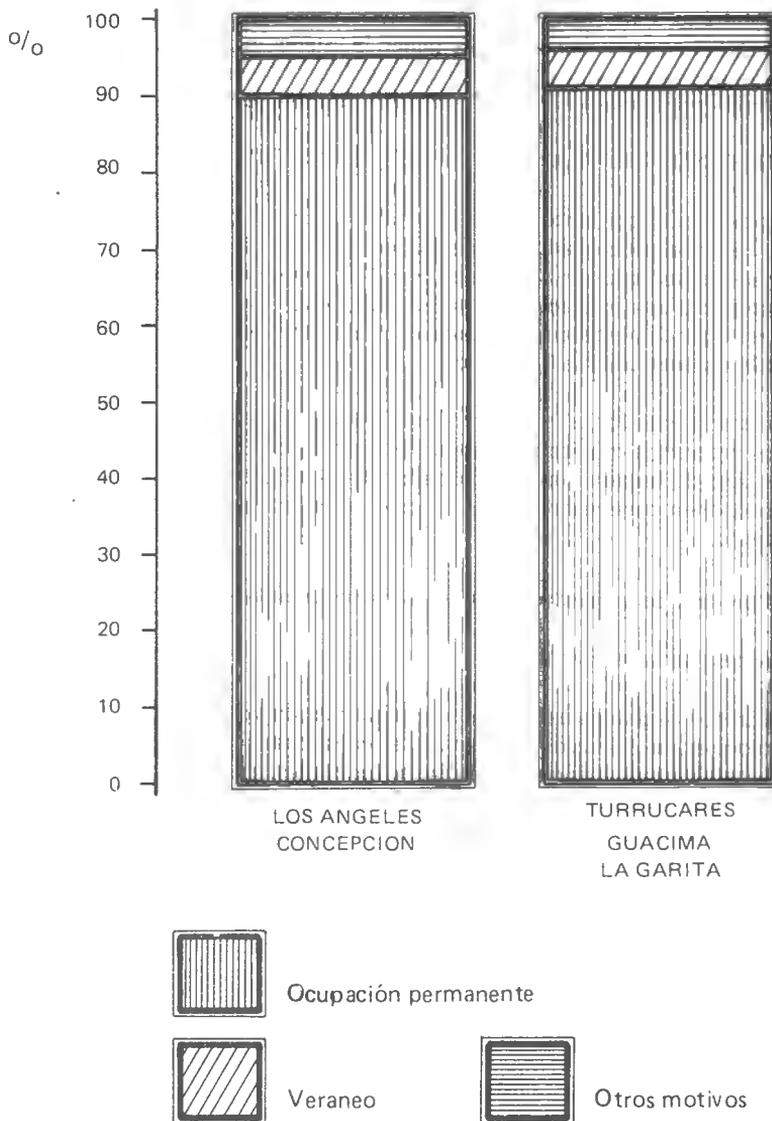
En el distrito de Concepción únicamente el 9 % de sus viviendas estaba desocupado. En el cuadro 5 se observa como solo alrededor de una sexta parte de esas viviendas era destinada para fines de recreo. De lo anterior se desprende que para 1973 no era tomado en cuenta para ese tipo de actividad, sino más bien que el hecho de que aparezcan actualmente urbanizaciones en él obedece a razones de expansión, por lo relativamente cercano al Monte de la Cruz. Además, por ser este un distrito bastante cercano a San Rafael y a San Isidro se justifica más bien el residir permanentemente allí, que construir una casa para veranear.

En síntesis: las dos zonas estudiadas se caracterizan por concentrar un porcentaje significativo de quintas de recreo. En efecto, tanto La Garita—Turrúcares, como el Monte de la Cruz, se han convertido en los lugares preferidos por los capitalinos para pasar los fines de semana, particularmente en los años posteriores al censo de 1973, la demanda de tierras para construir quintas en estas zonas fue muy fuerte. En la actualidad (1982) la oferta se ha reducido drásticamente como consecuencia de la agudización de la crisis económica que padece el país.

En este sentido, hemos podido notar en la zona del Monte de la Cruz que una parte importante de las tierras fueron acaparadas por extranjeros, que no residen permanentemente en el país y que tampoco están interesados en explotar comercialmente sus fincas. Esto nos lleva a pensar

GRAFICO N°3

DISTRIBUCION RELATIVA DEL USO DE LAS VIVIENDAS
EN LOS SECTORES BAJO ESTUDIO, 1973.



que se está practicando una retención de tierras y que posiblemente se esté a la espera de mejores momentos para sacar mayores ganancias. Así, la acción de las personas se une a la acción del capital inmobiliario, contribuyendo a un alza rápido de la renta del suelo en estos sectores.

En nuestra zona de estudio, según lo que hemos podido constatar, el espacio fue elegido y valorizado primero por acciones individuales aisladas, las que han sido seguidas por la penetración del capital inmobiliario. Esta penetración está dando un cambio importante, en la medida que los compradores de lotes en las urbanizaciones tienen la intención de radicarse allí permanentemente, sean éstos pensionados o activos, estableciendo una diferencia en la medida que años atrás la gente compraba ante todo para pasar los fines de semana o las vacaciones.

‘PERCEPCION’ COMUNITARIA DE LOS PROBLEMAS EXISTENTES

La percepción es el conjunto de los estímulos que un individuo recibe consciente o inconscientemente³. Según el diccionario francés Robert, es la función mediante la cual la inteligencia y el sujeto representan, poniendo ante sí los objetos⁴. La percepción, al igual que la cognición, es un proceso que comporta una interacción entre un individuo y su medio; de ahí que resulte más correcto hablar, en lugar de percepción, de cognición, puesto que este término abarca el conjunto del fenómeno, desde la penetración a la actitud⁵.

Para analizar lo anterior se incluyeron en la encuesta, preguntas pertinentes al respecto: éstas se refieren a los problemas que los residentes tradicionales consideran o perciben como los más importantes en el seno de la comunidad —agrupados en principales y secundarios—, el tipo de soluciones que ellos proponen para resolverlos y la acción comunal que estos residentes creen haber desplegado al respecto.

El impacto del proceso de urbanización en los distritos estudiados

El inicio del proceso de urbanización

En relación con la génesis del proceso de urbanización y la percepción que demuestran los residentes tradicionales, se incluyó un ítem en el cuestionario que tenía el propósito de sondear cuánto tiempo había transcurrido, en opinión de los residentes, desde el inicio del proceso en cuestión. (Todos los cuadros que se presentan en esta segunda parte fueron obtenidos de una encuesta que se pasó en las comunidades estudiadas en junio de 1985).

Años de residencia en el distrito

En relación con el tiempo durante el cual los residentes tradicionales entrevistados han residido en el distrito considerado, conviene referirse al cuadro 6.

En más de la mitad de los casos se dio como respuesta “siempre”, por lo que ya no es posible cuantificarla. Se puede concluir, empero, que la zona de San Rafael fue poblada con posterioridad a Turrúcares. Este hecho induce a pensar que el área de San Rafael experimentó una mayor tasa de inmigración en años recientes, ya que esta zona presenta un menor grado de accesibilidad que Tu-

CUADRO 6

AÑOS DE RESIDENCIA EN EL DISTRITO

Años	Zona			
	San Rafael		Turrúcares	
	Total de casos	o/o	Total de casos	o/o
10-15	20	30,8	10	13,7
15-20	8	12,3	6	8,2
20 y más	4	6,2	8	11,0
“Siempre”	33	50,8	49	67,1
TOTAL	65	47,1	73	52,9

Fuente de los datos: Encuesta junio de 1985.

CUADRO 7

TIEMPO TRANSCURRIDO DESDE LA APARICION DE URBANIZACIONES Y QUINTAS (EN AÑOS Y EN o/o)

	Area	
	San Rafael	Turrúcares
Menos de 5	33,8	15,1
de 5 a 10	55,4	71,2
Más de 10	3,1	11,0
No sabe	7,7	2,7
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

rrúcares, obstaculizando así su colonización. Estas cifras corroboran precisamente la transformación en el poblamiento. A su vez, es claro que antes que se dieran los “nuevos proyectos de urbanización”, éstos fueron precedidos por la instalación de individuos que valoraban las condiciones geográficas de estos sitios. De esta forma, cómo podríamos explicar que una encuesta realizada en áreas definidas como no afectadas por la instalación directa de proyectos de urbanización, haya localizado que más de un 9,5 % en San Rafael y 11 % en Turrúcares de los entrevistados, tenían menos de 10 años de residir en el lugar. De ahí que estas comunidades hayan experimentado una profunda transformación en su poblamiento y fundamentalmente los componentes sociales que allí residen.

Se concluye de estos porcentajes que los entrevistados consideran, en términos generales, que el proceso de urbanización se inició con anterioridad en la zona de Turrúcares, debido, probablemente, al mayor grado de accesibilidad que presenta esta área, por lo que, considerando que el poblamiento se había igualmente iniciado primero en Turrúcares, aparentemente el proceso de urbanización del espacio agrícola ocurre inmediatamente después de la etapa de colonización agrícola y consolidación del poblamiento de tipo rural. Faltaría demostrar si esto se debe solamente a la accesibilidad y al emplazamiento que muestran las distintas áreas estudiadas, o si es que ocurre así por conveniencia también (por ejemplo, se contaría con suficiente fuerza de trabajo —y a bajo precio— para emprender las obras de construcción, o el precio de apropiación del suelo puede resultar menor al estar atomizada la propiedad).

CUADRO 8

VENTAJAS DEL PROCESO DE URBANIZACION (EN %) ^o

<i>Ventaja</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Más infraestructura	36,6	7,5
Más fuentes de trabajo	31,7	42,5
Ayuda a la comunidad	4,9	17,5
Valorización de la tierra	2,4	27,5
No sabe	22,0	2,5
Otras	2,4	2,5
Total	100,0	100,0

Fuente de datos: Ob. cit.

Ventajas y desventajas del proceso de urbanización según los entrevistados

El 38,5 % de los entrevistados en la zona de San Rafael y el 46,6 % de los de la zona de Turrúcares considera que el proceso de urbanización no les ha aportado ventajas. El resto de los entrevistados (61,5 y 53,4 %, respectivamente) considera que este proceso sí ha resultado positivo, de diferentes maneras, tal como se señala en el cuadro 8.

En los distritos del cantón de San Rafael, una cuarta parte de los entrevistados no lograban definir si se trataba de ventajas o desventajas. En la zona de Turrúcares se hallaban en esta situación sólo el 2,6 %, sin embargo, los residentes tradicionales estimaron que como producto de las urbanizaciones en San Rafael se dio un efecto notable sobre la infraestructura, probablemente debido a lo reciente del proceso. En Turrúcares es notable que más de una cuarta parte de los entrevistados (el 27,5 % exactamente), considera que este proceso condujo a un aumento en el precio de la tierra, a consecuencia de la venta de ésta a nuevos residentes, lo que ha llevado al desplazamiento de las actividades agrícolas con los conflictos agrarios resultantes. Esto no es del todo evidente en San Rafael, ya que, probablemente, la propiedad se hallaba concentrada, antes de haber empezado el proceso de urbanización; mientras que en Turrúcares aparentemente predominaba aún la pequeña explotación agrícola. Más de la mitad de los entrevistados (el 53,8 % en San Rafael y el 53,4 % en Turrúcares) manifestó que el proceso de urbanización no ha presentado desventajas. Los que sí consideran que ha presentado desventajas (el 46 % de los entrevistados en San Rafael y el 46,6 % de los de Turrúcares), aducen que éstas son varias, sobresaliendo las que se mencionan en el cuadro 9.

CUADRO 9

DESVENTAJAS DEL PROCESO DE URBANIZACION (EN %)

<i>Desventaja</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Menos producción	31,2	50,0
Falta de agua	18,8	13,2
Desempleo	3,1	31,6
Otras desventajas	18,8	2,6
No se sabe	28,1	2,6
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

CUADRO 10

MEJORAS INTRODUCIDAS POR LOS NUEVOS RESIDENTES (EN %)

Mejora	Area	
	San Rafael	Turrúcares
De la infraestructura	85,2	43,3
Oportunidades de empleo	3,7	23,3
Ayuda en realización de obras	3,7	20,0
Otras	7,4	13,4
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

Relación entre los residentes tradicionales y los nuevos residentes: percepciones contradictorias

Alrededor de la mitad de los entrevistados (44,6 % en San Rafael y 50,7 % en Turrúcares) afirmó que los nuevos residentes no se relacionan con ellos, es decir, con los residentes tradicionales. De los que afirman que sí se establecen vínculos entre ambos grupos, más de la mitad de éstos señalan que se trata de relaciones laborales (58,4 y 63,9 %, respectivamente) mientras que los demás entrevistados mencionaron otros tipos de relaciones: ayudas económicas, relaciones comerciales y actividades sociales (22,2 % y 30,6 %, respectivamente) o no quisieron responder (19,4 y 5,5 %, respectivamente).

Uno de cada dos entrevistados (el 47,7 % en San Rafael y el 58,9 % en Turrúcares) aseveró que los nuevos residentes no se interesan por los problemas comunales —¿a quiénes afectan estos problemas?— mientras que algo más del 40 % de los entrevistados (41,5 y 41,1 %, respectivamente) afirmó que sí mostraban interés. En la zona de San Rafael, además, el 10,8 % de los entrevistados no respondió a la pregunta.

Los entrevistados que consideran que los nuevos residentes sí se relacionan con la comunidad, afirman que estos últimos han participado en las mejoras que se desglosan en el cuadro 10.

De la observación de este cuadro se desprende que los nuevos residentes contribuyen, sobre todo en la instalación de la infraestructura existente en el área —construcción de caminos y obras comunales, difusión del servicio eléctrico y de agua—, ya que generalmente esto trae beneficios a todos; además de que ello alivia en algo la inquietud de los pobladores tradicionales. La me o a d

la infraestructura es más patente en San Rafael, ya que es allí donde se inició, más recientemente, el proceso de urbanización del espacio agrícola.

Los entrevistados que consideran que los nuevos residentes no se han interesado por los problemas que aquejan a la comunidad, afirman que este desinterés se debe a las razones expuestas en el cuadro 11.

CUADRO 11

**CAUSAS DEL DESINTERES MOSTRADO POR LOS NUEVOS RESIDENTES
FRENTE A LOS PROBLEMAS COMUNALES (EN %)**

<i>Causa</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Individualismo	19,4	
Desinterés	16,1	
No experimentan estos problemas	16,1	
Residencia temporal		20,9
Hábitats separados	9,7	14,0
Otros		
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

Es interesante el hecho de que los entrevistados mencionaron la presencia de hábitats separados, como una de las causas del desinterés mostrado por los nuevos residentes hacia los problemas comunales: se trata de la división social del espacio.

La mayoría de los entrevistados (60,0 % en San Rafael y el 79,5 % en Turrúcares) considera que los nuevos residentes fueron un grupo aparte, mientras que el resto cree que se han integrado a la comunidad (26,2 y 20,5 %, respectivamente), o no respondieron, o no supieron responder a la pregunta (sólo se dio en San Rafael, y en el 13,8 % de los casos), pues las tensiones entre ambos grupos de residentes parecen ser mayores en Turrúcares. Lo anterior queda ampliado en el cuadro 12.

Evidentemente una gran mayoría de los residentes tradicionales entrevistados considera que los nuevos residentes presentan una mejor situación económica (el 92,3 % en San Rafael y el

CUADRO 12

PERCEPCION DE LA INTEGRACION DE LOS NUEVOS VECINOS A LA COMUNIDAD (EN 0/o)

<i>Percepción</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Desinterés	20,5	19,0
Pertenencia a otra clase social	17,9	34,5
Otras razones de no integración	61,6	46,5
TOTAL DE NO INTEGRACION	100,0	100,0
Cooperan con comunidad	41,2	20,0
Amistosos	29,4	40,0
Otras muestras de integración	29,4	40,0
TOTAL DE INTEGRACION	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

97,3 0/o en Turrúcares), mientras que pocos afirman que su situación económica es igual (3,1 y 1,4, respectivamente) o mejor (1,4 0/o en Turrúcares) que la de los nuevos residentes. El 4,6 0/o de los entrevistados en el área de San Rafael no respondió a la pregunta correspondiente.

El efecto del proceso de urbanización sobre el mercado laboral

El proceso de urbanización en las áreas estudiadas afecta una multiplicidad de elementos de las comunidades donde se inserta. Una de las transformaciones fundamentales por los efectos derivados sobre las formas de vida y organización de estas comunidades, son los cambios que se operan en el mercado laboral.

A primera vista pareciera contradictorio que el proceso de urbanización que había desplazado fuerza de trabajo del sector primario, genera empleo en ese ramo (por ejemplo, más de un tercio de los nuevos empleos en la zona de San Rafael corresponden a ese rubro), pero hay que considerar que no toda la tierra apropiada recientemente ha sido absorbida por el proceso de urbanización en sí, sino que igualmente se han implantado explotaciones agrícolas que han transformado al pequeño propietario en proletario agrícola.

CUADRO 13

NUEVOS TRABAJOS GENERADOS POR EL PROCESO DE URBANIZACION (EN %) (EN %)

<i>Empleo, tipo</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Servicio doméstico	31,0	23,1
Construcción	31,0	17,9
Guardias de quintas	24,1	38,5
Jardineros	0,0	28,2
Otros	18,3	23,1
Total	148,1	159,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

Igualmente se indagó acerca de la evolución reciente (en los últimos cinco años) de la demanda de fuerza de trabajo en el sector agropecuario, en las áreas analizadas, obteniéndose la información que se presenta en el cuadro 14.

CUADRO 14

EVOLUCION DE LAS FUENTES DE TRABAJO (EN %) (EN %)

<i>Cambio</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Aumento	43,1	53,4
Disminución	55,4	46,6
No sabe, no responde	1,5	0,0
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

Así pues, aparentemente, el proceso de urbanización ejerció un efecto positivo o sobrecarga de trabajo en Turrúcares, mientras que sucedió lo contrario en San Rafael.

Pero, ¿cuáles fueron los empleos generados por el proceso de urbanización, que había dado lugar a la fuerza de trabajo que desempeñaba labores agropecuarias? En la óptica de los entrevistados éstos fueron los que se especifican en el cuadro 15.

CUADRO 15
EVOLUCION DEL MERCADO LABORAL AGRICOLA EN LOS ULTIMOS CINCO AÑOS
(EN %)

<i>Cambio en la oferta de empleo agrícola</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Disminución	61,5	71,2
Ninguno	16,9	9,6
Aumento	21,5	19,2
Total	100,1	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

El cuadro 15 refleja que en ambas zonas, la mayor parte de los entrevistados afirmó que los ocupados en actividades agropecuarias habían disminuido, siendo esto más patente en el área de Turrúcares, ya que allí el proceso de urbanización se había dado con anterioridad al de San Rafael, por lo que las nuevas unidades de producción habían absorbido el excedente de fuerza de trabajo con anterioridad o el proceso de urbanización había empezado a expulsar masivamente fuerza de trabajo del sector agropecuario.

Los entrevistados que habían afirmado que la demanda de fuerza de trabajo en el sector agropecuario había aumentado en el lapso de cinco años, consideran, en su mayoría, que esto se debe al alza de los precios, lo que hizo más rentable la producción agrícola (el 64,3 % en San Rafael y el 78,6 % en Turrúcares), mientras que los demás, esgrimen otros razonamientos. Sin embargo, los que habían señalado que ésta había sufrido una disminución y que constituyen la mayoría, dan como explicación la que se señala en el cuadro 16.

La mayoría de los residentes tradicionales perciben claramente que la urbanización del espacio agrícola ha ido desplazando las actividades productoras (el 57,5 % de los entrevistados en San Rafael y el 51,8 % de los de Turrúcares, si se incluye la "escasez" de la tierra producida, en gran parte por la apropiación del suelo por parte de urbanizadoras y otros terratenientes, conduciendo así a una disminución del área cultivable y a la expulsión de fuerza de trabajo de este sector)

CUADRO 16

CAUSAS DE LA DISMINUCION DEL MERCADO LABORAL AGRICOLA EN LOS ULTIMOS CINCO AÑOS (EN %/o)

<i>Causa</i>	<i>Area</i>	
	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Desarrollo de proyectos urbanísticos	45,0	42,3
Baja del salario real en este sector	15,0	19,2
"Escasez" de la tierra	12,5	9,6
"Ociosidad" de la juventud	10,0	15,4
Otras	17,5	13,1
Total	100,0	100,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

CUADRO 17

PORCENTAJE DE LOS ENTREVISTADOS QUE NO CONSIDERA QUE HAYAN MEJORADO LOS SERVICIOS A RAIZ DE LA URBANIZACION

<i>Servicio</i>	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Agua	90,5	60,3
Electricidad	65,1	46,6
Alcantarillado	93,7	65,8
Caminos	63,5	67,1
Autobuses	98,4	78,1
Teléfonos	65,1	41,1

Fuente de los datos: Ob. cit.

El impacto del proceso de urbanización sobre los servicios

Algo menos de las tres cuartas partes de los entrevistados considera que los servicios no han experimentado mejora alguna a consecuencia del proceso de urbanización, siendo este porcentaje mucho más elevado en el área de San Rafael, tal como se presenta en el cuadro 17, debido a la menor cobertura del equipamiento habitacional expuesto anteriormente (por ejemplo, en el caso del alcantarillado y el teléfono).

Problemas con los nuevos vecinos

Un elevado porcentaje de los entrevistados (92,3 % en San Rafael y 90,4 % en Turrúcares) afirmó no recordar problemas con la llegada de los nuevos residentes, por lo que las asociaciones de desarrollo comunal generalmente no han tomado ninguna actitud respecto de ellos, abstraendo las personas que no supieron responder a la pregunta pertinente (53,3 % en San Rafael y 39,4 % en Turrúcares).

CUADRO 18

ACTITUD DE LA ASOCIACION ANTE LOS NUEVOS RESIDENTES (EN %)

<i>Actitud</i>	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Ninguna	46,4	45,0
De acuerdo con ellos	35,7	22,5
Enfrentamientos	14,3	5,0
Inacción	3,6	27,5

Fuente de los datos: Ob. cit.

Los entrevistados que mencionaron que sí se habían presentado problemas (7,7 % en San Rafael y 9,6 % en Turrúcares), afirmaron que estos son, en orden de importancia, el paso de los nuevos vecinos por los campos, la escasez de agua y la explotación de los jornaleros en San Rafael y la explotación, la escasez del agua y el paso por los lotes de los nuevos residentes en Turrúcares.

Efectos del proceso de urbanización sobre el empleo agrícola

Una de las consecuencias del proceso de urbanización del espacio rural, es el desplazamiento de las actividades agrícolas, al destinarse el suelo a otros usos; los campesinos así desplazados tienen que dedicarse generalmente a otras actividades, siendo una de las principales la construcción mientras que se encuentra en plena expansión el proceso de urbanización (ej., San Rafael), después de lo cual vienen a engrosar el ejército de los parados, lo que tenderá a disminuir el ingreso del pro-

letariado (ej., Turrúcares). En las áreas consideradas, los desplazados agrícolas se dedican, en la actualidad, a actividades que indica el cuadro 19.

CUADRO 19

ACTIVIDAD ACTUAL DE LOS DESPLAZADOS AGRICOLAS (EN %)

<i>Actividad</i>	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Construcción	49,0	21,7
Industria	26,4	43,3
Agricultura	11,3	13,3
Gobierno, oficinas	5,7	8,3
Guardas	5,7	6,7
Otras	1,9	6,7

Fuente de los datos: Ob. cit.

Otra de las consecuencias negativas de este proceso, es que los desplazados agrícolas, al no poder lograr que su fuerza de trabajo sea absorbida por las actividades de su lugar de residencia, se ven obligados a trabajar en otras localidades (90,0 % de los desplazados de San Rafael y el 92,0 % de los de Turrúcares), contribuyen así a la desintegración de los lazos comunales y a la pérdida de una parte significativa del ingreso y del tiempo de los trabajadores. Todo esto contribuye a generar la emigración: el 32,8 % de los entrevistados de San Rafael y el 56,2 % de los de Turrúcares afirmó que familias enteras se han trasladado a otros lugares. Así, un alto porcentaje de los entrevistados (92,5 % de los de San Rafael y el 92,0 % de los de Turrúcares) considera inconveniente el desplazamiento de la ocupación agrícola producida por el proceso de urbanización del espacio agrícola. Los que alegan la inconveniencia de este desplazamiento mencionan las consideraciones expresadas en el cuadro 20.

Los entrevistados que afirmaron que, por el contrario, el desplazamiento de las actividades agrícolas repercute favorablemente (10,0 % de los entrevistados en San Rafael y el 31,0 % de los de Turrúcares) señalan que esto se debe a que los campesinos transformados en proletariados perciben un ingreso mayor que el anterior.

El proceso de urbanización en los sectores estudiados: la transformación de los precios de la tierra

Uno de los efectos del proceso de urbanización del espacio agrícola, es la elevación del precio de la tierra, como consecuencia del cambio en la composición de la renta de la tierra. El paso de

CUADRO 20

RAZONES DE LA INCONVENIENCIA DEL DESPLAZAMIENTO DE LA OCUPACION AGRICOLA (EN %) ^{o/o}

<i>Razón</i>	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Se debe sembrar para comer	40,6	34,8
Escasez y carestía de productos	27,0	23,9
La comunidad no progresa	10,8	10,9
Problemas sociales, migración, desempleo, vicios	5,4	17,4
Otras	16,2	13,0

Fuente de los datos: Ob. cit.

una renta rural a una renta urbana, acarrea consigo una transformación del precio de la tierra. En los sectores estudiados, además, la renta de la tierra se ve afectada por una valorización particular, belleza del lugar, vistas panorámicas sobre el Valle Central, quietud y privacidad, homogeneidad social.

CUADRO 21

TENENCIA DE LOS TERRENOS EN LAS ZONAS DE ESTUDIO (JUNIO, 1983)

	<i>San Rafael</i>		<i>Turrúcares</i>	
	<i>Total entrevistados</i>	<i>%</i>	<i>Total entrevistados</i>	<i>%</i>
Posee sólo un lote con vivienda	51	78,5	48	65,8
Posee una vivienda y otros terrenos	2	3,1	13	17,8
No posee ni vivienda ni terrenos	12	18,5	12	16,4

Fuente de los datos: Ob. cit.

Tratándose de un proceso relativamente reciente, se buscó contar con información que pudiese dar luces sobre la evolución de los precios de la tierra en las dos áreas. De esta forma, en los cuestionarios se incluyó una sección sobre mercado inmobiliario, con el objeto de buscar la evolución de los precios de la tierra antes y después de que éstas fueran consumidas para usos residenciales.

Tenencia de la tierra

De las 65 familias entrevistadas en San Rafael, las tres cuartas partes declaró poseer únicamente un lote con vivienda, un 3,1 por ciento, manifestó poseer la vivienda y otros terrenos y un 18,5 por ciento no posee ni vivienda ni lote, es decir, alquilan la vivienda en la que residen o tienen otro estatuto.

En Turrúcares, en forma similar a lo antes expuesto, un poco menos de las tres cuartas partes de los entrevistados poseía un lote con vivienda; una octava parte declaró ser propietario de un lote además de la vivienda. Por último, un porcentaje similar al encontrado para San Rafael no poseía ni tierra ni lote.

Los datos anteriormente expuestos demuestran que en las dos áreas se da una tenencia generalizada de pequeñas propiedades que albergan una casa o quinta de recreo, con un área de solar que eventualmente podría dedicarse a la producción agropecuaria. En la muestra recogida, sólo el 8 % de los entrevistados, manifestó poseer otras tierras además de las que poseía en Turrúcares y San Rafael. Dentro de este grupo únicamente un entrevistado mencionó tener una propiedad cuya extensión oscilaba entre 10-50 hectáreas. Esto pone en evidencia que tanto en Turrúcares como en San Rafael se ha dado un proceso de división de la propiedad agraria y en la actualidad, esto produce un paisaje en donde privan las pequeñas propiedades familiares. Llama la atención que en ambas áreas un octavo de la población encuestada no poseía ni terrenos ni lotes. Esto pone de relieve la escasez de tierra en manos de los residentes tradicionales, produciendo un panorama de agricultura de tipo jardín, en donde se cultivan los solares adyacentes a la vivienda. No obstante, se observa una diferencia entre San Rafael y Turrúcares. En esta última área los datos demuestran una mayor existencia de entrevistados que se dedican a la actividad agrícola, además que el mayor tamaño de las propiedades, teóricamente, se acomoda mejor a la existencia de una agricultura de tipo comercial.

Tamaño de las propiedades

De lo expuesto en la sección precedente se desprende el interés de estudiar el tamaño de las propiedades en manos de los entrevistados. Para esta finalidad se inserta el cuadro 22.

Congruentemente con lo expuesto líneas atrás, un 90 por ciento de los entrevistados de San Rafael tiene propiedades cuyo tamaño no excede un cuarto de hectárea. En Turrúcares el 61 por ciento de los entrevistados declaró tener propiedades cuya extensión no alcanza una hectárea.

En San Rafael un 7,5 % de la población encuestada tenía terrenos entre 1 y 5 hectáreas, y sólo un entrevistado posee un terreno cuya extensión oscila entre 10 y 50 hectáreas. En Turrúcares

CUADRO 22

EXTENSION DE LOS LOTES Y TERRENOS (JUNIO, 1983)

<i>Hectáreas</i>	<i>San Rafael</i>	<i>o/o</i>	<i>Turrúcares</i>	<i>o/o</i>
Menos de 0,25	38	71,7	29	47,5
de 0,25 a 0,50	6	11,3	9	14,8
de 0,5 a 0,99	4	7,5	6	9,8
de 1 a 4,99	4	7,5	14	23,0
de 5 a 9,99	1	1,9	1	1,6
de 10 a 50	0	0,0	2	3,3

Fuente de los datos: Ob. cit.

res, el 61 por ciento de la población entrevistada tenía propiedades menores de una hectárea. Un 23 por ciento tenía propiedades cuyos tamaños oscilan entre 1 y 5 hectáreas, 1,6 % entre 5 y 10 hectáreas y un 3,3 % corresponde a dos propietarios con una extensión comprendida entre 10 y 50 hectáreas. Se trata entonces de un espacio agrícola bastante sui géneris, en la medida que la extensión de las propiedades imposibilita la producción agrícola a gran escala, sobre todo, si se toma en cuenta que las actividades agrícolas que se desarrollan en Turrúcares y San Rafael demandan la existencia de unidades agrícolas mayores. Los cultivos predominantes son la caña de azúcar, el café y la ganadería de engorde y de leche. No obstante, cabe mencionar una ligera diferencia entre las dos áreas en estudio. En San Rafael el tamaño de las propiedades es comparativamente más reducido que en Turrúcares. Así, por ejemplo, el 71,7 % de las propiedades son menores de 1/4 de hectárea, en tanto que en Turrúcares las propiedades entre 1-5 hectáreas representa un 23 %. Además se encuentran dos propiedades cuyos tamaños oscilaban entre 10 y 50 hectáreas. Estos datos demuestran la existencia de unidades productivas de mayor superficie de Turrúcares.

El precio de la tierra en las nuevas áreas de asentamiento residencial

El proceso de urbanización que en Turrúcares y San Rafael ha tenido actores sociales enteramente diferentes a los que habitaban tradicionalmente estos distritos. La instalación de nuevos grupos sociales en las áreas estudiadas, ha repercutido en un cambio en la composición de la renta de la tierra. Esta última ha dejado de ser una renta rural. Como consecuencia de lo anterior, el monto de las transacciones inmobiliarias ha visto acrecentar, en cada transacción, la masa de capital que se pone en movimiento. Por otra parte, la extensión en m² de la tierra vendida tiende a reducir a medida que aumenta la densidad poblacional.

CUADRO 23

PRECIO ACTUAL DE LA TIERRA (JUNIO, 1983)

	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Total entrevistados	65	73
Precio del m ² según los entrevistados		
1-9	0	0
10-29	0	0
30-49	9	9
50-99	12	21
100-199	7	9
200-299	1	0
300-599	2	1
600 y más	0	0
No sabe, no respondió	17	7

Fuente de los datos: Ob. cit.

Para estudiar los aspectos antes aludidos se preguntó a los entrevistados sobre la evolución del precio de la tierra en 1978, en 1983 y en la fecha de la encuesta.

Los datos que se recogen en la encuesta se refieren a precios de la tierra según lo estimaron los residentes tradicionales. La encuesta no incluyó los precios de la tierra en las áreas ya consumidas y dedicadas a la construcción de viviendas en los proyectos. En estos últimos, los precios de la tierra son más altos y además los parámetros para establecer el precio de compra-venta se fijan en función del mercado inmobiliario.

En las áreas en donde se aplicó la encuesta el precio de compra-venta es un tanto caprichoso y varía mucho de un lugar a otro.

Los resultados de la encuesta permiten observar, claramente, que el precio de la tierra ha experimentado un alza importante, que no tiene solamente que ver con la evolución general de los

precios en el contexto de la actual crisis económica, sino que también está íntimamente relacionado con el avance del frente urbano. A esto hay que agregar la exclusividad del área, producto de la instalación de estos nuevos residentes del campo, que han sido quienes han revalorizado estas tierras como aptas para función residencial. De donde resulta lógico que en un principio los precios en que adquirieron estas tierras fuesen bajos (hará unos doce años). Pero luego, como un mecanismo para instaurar la exclusividad del área, el precio de la tierra se constituye en el principal factor para controlar qué grupos sociales van a poblar el lugar.

El planteamiento anterior resulta ser empíricamente coincidente con el desplazamiento que ha experimentado la población nativa como producto del proceso de compra-venta de la tierra. Esto queda demostrado cuando se observa que tan solo un cuarto de la población declaró haber vivido siempre en las zonas en estudio. Las otras tres cuartas partes obtuvieron las propiedades por otros medios, entre ellos la compra-venta de la tierra.

A medida que la población nativa ha vendido tierras por los atractivos precios, éstos han experimentado una carrera ascendente.

En la actualidad, puede hacerse una diferencia tajante en el precio de la compra-venta de tierras según se trata del agente que realice la operación. Así, por ejemplo, el precio de las operaciones inmobiliarias tiende a ser mayor si éstas se realizan por medio de los agentes privados organizados de las casas especializadas, que si éstas se realizan directamente entre el comprador y el vendedor, sin la mediación de los corredores de bienes raíces.

Por demás está decir, que todos estos factores afectan el precio de la tierra en las áreas de estudio; de ahí que los datos recogidos en la encuesta demuestran una gran variedad en los precios en que se efectúa la venta.

Independientemente de lo exhaustivas que puedan ser las respuestas obtenidas para comprender la mecánica de cómo se establece el precio de la tierra, resulta interesante ver cuáles son los aspectos que los residentes tradicionales juzgan como fundamentales en la explicación del alza en los precios de la tierra.

El aumento general de los precios es la razón que ocupa el primer lugar en la explicación de los cambios del precio de la tierra local. En este sentido, lo interesante, para los fines de esta investigación, es constatar que el precio de la tierra ha variado a medida que el frente urbano avanza y esto se refleja en el número de transacciones inmobiliarias.

En las dos áreas estudiadas, la compra-venta de las tierras ha dado lugar a la aparición de un sector de la economía especializado en la realización de transacciones. La conformación de esta actividad, altamente especializada, está indicando la importancia que ha adquirido el mercado de tierras.

Las indagaciones hechas en el terreno y las respuestas obtenidas en la encuesta, demuestran que la población nativa se ha percatado, con claridad, del alza del precio de la tierra y que las explicaciones a este fenómeno son variadas, destacándose el alza general del precio de la tierra, la devaluación del colón, el proceso de urbanización y la escasez de terrenos.

CUADRO 24

RAZONES DEL CAMBIO DEL PRECIO DE LA TIERRA. 1983 (EN %)*

	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Costo de la vida	38,5	37,0
Aspectos monetarios	7,7	30,1
Más infraestructura	9,2	8,2
Valorización general de la tierra	21,5	23,2
Urbanización de la tierra	4,6	1,4
Escasez de la tierra	1,5	4,1
Otra razón	1,5	2,7
No sabe	21,5	6,8

Fuentes de los datos: Ob. cit.

* Los porcentajes suman más del 100 %, pues los entrevistados podían dar varias respuestas.

La venta de las tierras en las áreas de estudio

El proceso de urbanización del espacio agrícola depende de un alto grado de la disponibilidad de tierras susceptibles de ser convertidas a la función residencial. Quienes deciden, en última instancia, son los poseedores de la tierra, sean éstos "lugareños", o propietarios de fuera de la localidad. De la disposición de éstos depende, entonces, que tanto los agentes individuales como las empresas inmobiliarias puedan adquirir tierras. Los resultados de la encuesta, así como las repetidas visitas que se hicieron a San Rafael y Turrúcares, demostraron que el proceso de compra de tierras en estos lugares parece haber pasado su momento culminante. Esto nos llevaría a suponer que las compañías urbanizadoras y los agentes individuales compraron las tierras en los años anteriores. En la actualidad, ambas comunidades se dan cuenta de las ganancias que obtuvieron las compañías urbanizadoras comprando tierras a bajo precio y luego de urbanizarlas han visto cómo los precios se elevan. De igual manera, las comunidades receptoras toman conciencia de los problemas que ha traído la convivencia con los "nuevos residentes". Estos antecedentes llevaron a plantear el problema de cuál ha sido el papel de los residentes tradicionales en la venta de tierras.

Como se puede observar en el cuadro 25, las familias residentes que afirmaron haber vendido terrenos en los últimos 10 años, época en que dio inicio la ocupación residencial de estos sitios, son

CUADRO 25

ENTREVISTADOS QUE DECLARARON HABER VENDIDO TERRENOS EN LOS ULTIMOS DIEZ AÑOS

	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Nº entrevistados	65	75
Total – 0/0	100,0	100,0
Sí – 0/0	9,2	15,1
No – 0/0	90,80	84,9

Fuente de los datos: Ob. cit.

CUADRO 26

PRECIO PROMEDIO DEL m² EN EL MOMENTO DE LA VENTA

<i>Precio nominal de la transacción en la fecha en que ésta se realizó</i>	<i>San Rafael Total 0/0</i>	<i>Turrúcares Total 0/0</i>
1–9	2	3
10–29	1	2
30–49	0	1
50–99	1	1
100–199	0	1
200–299	2	1
300–599	0	1
600 y más	0	1

Fuente de los datos: Ob. cit.

relativamente pocas. Esto denota que quienes vendieron los terrenos a los nuevos residentes o emigraron de la zona o bien se trataba de propietarios no residentes.

En cuanto al momento de la venta, de los 6 residentes tradicionales que declararon haber vendido tierras en San Rafael, esto se había efectuado entre 1978 y 1983. Solamente un encuestado declaró haber vendido tierras antes de 1973. En Turrúcares las 11 personas que declararon haber vendido tierras lo hicieron entre 1978 y 1983. Las familias que admitieron haber vendido terrenos, lo hicieron en su mayoría en los últimos cinco años. Probablemente dividieron parte de los terrenos que poseían y que se trataba de familias residentes ya en la zona en el momento de la encuesta.

De todos los individuos entrevistados, 17 declararon haber vendido tierras. La distribución geográfica de los datos fue como sigue: 6 en San Rafael y 11 en Turrúcares. Si se comparan estos datos con los del cuadro 'precio de la compra de la tierra' es notable la importante alza en el precio de venta del m². No hay duda de que el precio final de la transacción depende en alto grado del momento en que se realizó la venta, así como el mejoramiento de la infraestructura física, del fortalecimiento del frente urbano, y de si la transacción inmobiliaria se realizó directamente entre el oferente y el demandante.

CUADRO 27

VALOR PROMEDIO DEL m² EN EL MOMENTO DE LA COMPRA

<i>Precio en colones al momento de la transacción</i>	<i>San Rafael 26 0/o</i>	<i>Turrúcares 24 0/o</i>
1-9	13	13
10-29	3	5
30-49	1	1
50-99	0	1
100-199	0	2
200-299	0	0
300-599	1	0
600 y más	0	0
No sabe. No responde	8	2

Fuente de los datos: Ob. cit.

Del total de los entrevistados, 47 declararon haber comprado la propiedad donde viven, esta cifra es mayor en Turrúcares, 26 entrevistados, en tanto que alcanzó 12 casos en San Rafael.

En ambos lugares más del 50 % de las transacciones se hicieron a un precio de compra inferior a los 10 colones el metro cuadrado. De donde se desprende que el precio de la tierra en la época de compra era relativamente bajo en ambas zonas.

En cuanto a las justificaciones que aduce la población local para explicar el alza experimentada en el precio de la tierra, aparecen consignadas en el cuadro 28.

CUADRO 28
TAMAÑO DEL LOTE VENDIDO

	<i>San Rafael</i>	<i>Turrúcares</i>
Menos de 0,25 hectáreas	5	6
de 0,25–1 hectáreas	1	1
1–5 hectáreas	0	3
10 a 50 hectáreas	0	1

En San Rafael, todas las familias que vendieron tierras en los últimos diez años, se trataba de pequeñas parcelas de menos de una hectárea, aunque esto no impide que si bien en términos relativos esta extensión resulta pequeña para el desarrollo de tareas agrícolas, en términos de uso urbano del suelo y dependiendo del tamaño de las lotificaciones, ésta podría bien albergar un promedio de 0,25 de hectárea por comprador; esto da como resultado un total de metros cuadrados.

En Turrúcares, seis de las personas que vendieron tierras, éstas cubrían una extensión de menos de 0,25 hectáreas por comprador, tres vendieron tierras cuya extensión oscilaba entre 1 a 5 hectáreas y un entrevistado manifestó haber vendido una propiedad de entre 10 a 50 hectáreas.

En San Rafael se captaron pocas familias residentes que declararon haber vendido tierras en los últimos 10 años. En cuanto a la cantidad de tierras vendidas, las evidencias demuestran que, en su mayoría, se trataba de parcelas menores de 1 hectárea.

Ahora bien, desde el punto de vista del período en que se realizó la compra de las tierras, los datos recogidos demuestran que el mayor número de entrevistados manifestó haber hecho la transacción antes de 1973. Así, por ejemplo, 20 casos en San Rafael y 16 casos en Turrúcares. Por otra parte, los entrevistados que declararon haber comprado tierras después de 1973 son menos que los anteriores: 5 en San Rafael y 11 en Turrúcares. De forma tal que se podría suponer que el proceso de compra de tierras fue más extenso en el pasado reciente que en el momento actual.

Cambios en el uso del suelo

Resulta evidente que el proceso de urbanización se ve acompañado de una transformación en el tipo de actividades productivas que se operan sobre la tierra. De ahí que sea lógico pensar que a medida que estas áreas son incorporadas potencialmente al mercado de tierras urbanas, esto acarrea un cambio en el tipo de actividad y, por lo tanto, la tendencia a la desaparición de la actividad agrícola como la piedra angular en la generación de los recursos económicos indispensables para el sostén de la economía local y familiar. Este fue un tema sobre el cual se plantearon varias preguntas en el cuestionario, pues una finalidad de este proyecto es precisamente la de estudiar los efectos de la rural-urbanización sobre la organización del espacio agrícola y los cambios que eso plantea a las áreas que son incorporadas a la economía urbana.

De esta forma, se preguntó sobre el uso de la tierra agrícola en diferentes momentos, uso actual —1983—, uso en 1978, hace cinco años, y el uso en 1973 (hace diez años).

Los resultados obtenidos no son lo suficientemente consistentes como para observar la dinámica cambiante. Los datos de la encuesta muestran porcentajes muy bajos de explotaciones sometidas a actividades agrícolas, independientemente del quinquenio analizado. En la encuesta se recogió información sobre 17 casos de personas que declararon haber dedicado sus tierras a la producción agropecuaria. De ellas solamente un entrevistado correspondía al sector de San Rafael.

En apariencia, estos datos estarían demostrando una mayor actividad agrícola en Turrúcares, en donde las diferentes actividades productivas aparecen distribuidas con gran homogeneidad: 23,8 % a pastos y ganadería, 28,6 % a cultivos, 10 % a pastos, cultivos y . . .

Los cultivos también ocupan un porcentaje significativo del total de tierras dedicadas a la agricultura.

La situación no cambió en mucho para 1978. En San Rafael los entrevistados declararon dedicarse poco a la agricultura; en la encuesta se encontraron solamente 2 casos que tenían sus explotaciones dedicadas a cultivos. En Turrúcares la encuesta encontró un número igual de personas dedicadas a tareas agrícolas, 18 en total, y en donde la distribución del número de entrevistados fue homogénea en los diferentes tipos de uso del suelo. Esta situación se mantuvo estable, ya que en el momento en que se recogieron los datos de la encuesta, la situación fue similar a la descrita líneas arriba.

En síntesis, no cabe duda que el proceso de urbanización que se estudia se ha dado sobre un espacio agrícola, el cual ha experimentado transformaciones profundas en el curso de estas últimas décadas. En primer término, son palpables las transformaciones que se dan en el patrón de uso del suelo, que van del reemplazo del café, y caña de azúcar, por usos residenciales, en el sector oeste de Alajuela; y de ganadería de leche a usos residenciales en los distritos de Concepción y Angeles del cantón de San Rafael.

Los cambios en los patrones de uso de suelo afectan de manera directa la estructura del mercado de trabajo local, produciéndose una contracción del empleo agrícola. De hecho, esto repercute

en una mayor movilidad interior de la población y genera una reconversión de la mano de obra local, de actividades agrícolas a otros sectores de la producción, como la construcción y el sector industrial en algunos casos y en otros a los servicios personales (jardineros, amas de llave, guardas, choferes y otros).

El avance del frente urbano no sólo ha afectado las áreas ya consolidadas donde se localizan los proyectos urbanísticos, sino que también el espacio geográfico total de los distritos en estudio, induciendo a un cambio significativo en el uso del suelo, en donde el hecho más notable es el desplazamiento de actividades agropecuarias por la función residencial; esto aparece expresado por medio de la conversión de fincas agropecuarias en quintas de recreo y casas con espacios solares. De forma tal, que en la actualidad el paisaje predominante en estos distritos es la existencia de pequeñas propiedades, microfincas, que ya no constituyen el recurso fundamental en la generación del sustento cotidiano, sino que la actividad agrícola se convierte en una actividad complementaria, siendo los recursos fundamentales los provenientes de la economía urbana. Esto no descarta que aún existe un sector cada vez más reducido de "pequeños campesinos", cuyo sustento cotidiano proviene de las actividades agrícolas.

NOTAS

1. Kayser, B. et al. **Les processus de l'urbanisation dans l'espace agricole**. Documento de trabajo, N^o. 11. Grupo Greco Six. Toulouse. 1978. p. 9.
2. **Ibíd.** p. 14.
3. Billy, Antoine S. **La percepción del espacio urbano. Conceptos, métodos de estudio y su utilización en la investigación urbanística**. Colección Nuevo Urbanismo. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid. 1979. p. 320.
4. **Ibíd.** p. 15.
5. **Ibíd.** p. 319.

BIBLIOGRAFIA

- Arauz, Armando. **Perspectivas de desarrollo rural y urbano**. En La Costa Rica del año 2000. Simposio. Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. San José. pp. 225-231. 1977.
- Arguedas, C. **Influencias culturales en los tipos de vivienda en Costa Rica**. Vivienda y Urbanismo, San José. Tomo. 6. pp. 40-44. 1959.
- Baires, Yolanda. **Transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica**. San José. CSUCA. Programa Centroamericano de Ciencias Sociales. Avances de investigación. 93 pp. 1976.
- Centre National de la Recherche Scientifique, Creco Six. **Les processus de l'urbanisation dans l'espace agricole**. Volume 1 et. 11. Toulouse. 1981.
- Bozzoli de Wille, María Eugenia. **Aspectos de la diferenciación rural/urbana en el Area Metropolitana**. New Orleans. Reunión Anual de la Anropological Association. 20-23 de noviembre de 1969. 79 pp.
- Camacho, José Antonio. **La investigación antropológica en el Proyecto Región Metropolitana de San José**. San José. En: **Notas sobre planificación urbana: el análisis de la Región Metropolitana de San José**. OFIPLAN. División de Planificación Regional y Urbana. pp. 65-73. 1975.
- Carvajal, Manuel y Goodwin, W.R. **Mercado de Vivienda y Tierras**. En: Universidad de Florida. Gainesville. Centro de Estudios Latinoamericanos. Dirección General de Estadística y Censos. **Políticas de crecimiento urbano. La experiencia de Costa Rica**. San José. pp. 112-222. 1977.
- Chaves Vargas, Jenny. **Comentarios sobre la expansión física de la Aglomeración Metropolitana de San José. 1950-73**. San José. Departamento de Historia y Geografía. Universidad de Costa Rica. 24 pp. 1974.
- Consejo Superior Universitario Centroamericano. CSUCA. **Desarrollo económico, proceso de urbanización y funciones metropolitanas en Centroamérica**. San José. 24 pp. 1976.
- Golfind, Víctor. **Socio-cultural in rural and urban types in Costa Rica**. Rural Sociology. Vol. 26. pp. 365-380. 1961.
- Grañas, Rosa. **El proceso de suburbanización en la Aglomeración Metropolitana de San José**. (Avances de investigación). *Revista Geográfica*. IPGH. No. 86-87. pp. 310-330. 1977-1978.
- Dirección General de Estadística y Censos. **Censos Nacionales de Población 1963**. San José. Sección de Publicaciones de la DGEC. 1965.
- Dirección General de Estadística y Censos. **Censos Nacionales de Población 1973**. San José. Sección de Publicaciones de la DGEC. 1975.

- Hernández, Alfredo. **Perspectivas del desarrollo regional y urbano**. Mesa redonda. En *La Costa Rica del año 2000*. Simposio. San José. pp. 263-266. 1977.
- Instituto de Fomento y Asesoría Municipal. IFAM. **Area Metropolitana: áreas metropolitanas y zonas circundantes**. S.I. S.C. S.P.
- IFAM. **San Rafael: Información básica sobre la municipalidad**. San José. Aitec/IFAM. 45 pp. 1978.
- Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo. INVU. **Delimitación de la Región Metropolitana de San José**. San José. Dirección de Urbanismo. 27 pp. 1969.
- INVU. **Esquema de desarrollo urbano de la Gran Area Metropolitana**. 5 pp. 1980.
- Montoya, M., Alfredo et al. **El problema de la vivienda y el urbanismo en Costa Rica**. San José. Tesis en la UCR. 393 pp. 1976.
- Morales Alvarez, Miguel. *El marco técnico, teórico de la metropolización de la Región Central de San José*. En: Morales, M. **Región Central. Documento de avance**. San José. S.P. (OFIPLAN). 1976.
- Oficina de Planificación Nacional y Política Económica. OFIPLAN. **Región de Heredia**. San José. 1977.
- OFIPLAN. **Región Central: Elementos de diagnóstico**. San José. 2 tomos. 1977.
- Rueda, José y Ohlsson, Anita. *El uso del suelo urbano: el caso de San José*. En *Revista de Geografía de América Central*. No. 7-8. Escuela de Ciencias Geográficas de la Universidad Nacional, Heredia. 1977-1978.
- Saqueira, Ramírez. **Hipótesis de desarrollo urbano para la población del Valle Central**. Departamento de Urbanismo. INVU. San José. 28 pp. 1976.
- Smolka. *Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana*. En: *Revista Interamericana de Planificación*. Vol. XV. Número 60. 1981.
- Solís Zeledón, Rafael. **Delimitación de la Región Metropolitana de San José**. San José. Dirección de Urbanismo. INVU. 1969.