

LA PRODUCCION DEL ESPACIO, EL PRECIO DE LA TIERRA Y LA POLITICA DEL ESTADO

Luis Carlos Alfaro R.¹

RESUMEN

En este artículo se presenta el análisis del conjunto de procesos relacionados con la producción simple y ampliada del medio construido. En este sentido, la producción de las condiciones generales de infraestructura, equipamiento y los servicios y el proceso de producción de las unidades de producción (vivienda) conforman la unidad básica para la reproducción de la fuerza de trabajo y del capital. La infraestructura, el equipamiento, los espacios públicos, las áreas verdes, los servicios de educación, salud y el aparato socio-cultural cumplen una función fundamental en la creación de las condiciones esenciales para la reproducción de la fuerza de trabajo y para la acumulación simple y ampliada del capital.

Desde esta perspectiva este artículo se centrará en los aspectos relativos a la construcción del espacio y la producción de la vivienda, en una doble dimensión la producción del espacio residencial y la producción de la vivienda.

1. Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional, Apartado Postal 86-3000 Heredia, Costa Rica, Fax: (506) 261-0028.

SUMMARY

In this article, it is presented the analysis of the whole of processes related to the simple and extended production of the built environment. To this effect, the production of the general conditions of infrastructure, equipment, services, and the production process of the production units (housing) conform the basic unit for the reproduction of the labour force and capital. The infrastructure, the equipment, the public spaces, the green areas, education services, health, and the socio cultural device, fulfil a fundamental function in the creation of the essential conditions for the reproduction of the labour force and the simple and extended accumulation of capital.

From this perspective, this article will focus on the aspects relative to the construction of space and the production of housing, in a double dimension, the production of residential space and the production of housing.

1. La naturaleza particular de las mercancías espacio y vivienda

En primer lugar nos vamos a referir a un conjunto de elementos que muestran el carácter particular de la producción, circulación e intercambio y consumo de las mercancías tierra y vivienda.

Iniciaremos indicando los conceptos medio construido, proceso de producción, valor del cambio, valor de uso y renta del suelo. El medio construido, es el conjunto de elementos materiales que son a la vez que el soporte físico del proceso de producción y reproducción capitalista y el resultado o producto del proceso mismo de producción del espacio construido.

Estos elementos materiales son productos del proceso de producción capitalista del espacio construido y condición fundamental para la producción y reproducción de la fuerza de trabajo. Este proceso de producción, es realizado por el sector de la construcción, que comprende un proceso de producción específico, localizado, cristalizado, fijo de todos y cada uno de los elementos, que conforman el espacio construido.

Entre los elementos que definen la naturaleza del proceso de producción es su localización específica fija en el espacio, esto hace que la mercancía producida sea inmóvil. Esta sugestión al suelo, hace que no se pueda separar de su localización específica luego de ser producida, por lo que pasa a conformar parte de lo que se denomina capital material fijo. Esto hace que su consumo necesariamente debe de realizarse en el mismo sitio de la producción.

2. La tierra y la producción del espacio

El suelo y todos los elementos construidos, se constituyen en mercancías en la economía capitalista. Sin embargo, el suelo y espacio construido no son mercancías normales como cualquier otra mercancía, en consecuencia las categorías de valor de uso y valor de cambio adquieren un carácter particular en el proceso de producción, intercambio y consumo del medio construido.

La tierra es la base del proceso de producción del medio construido, la tierra se convierte en el objeto de trabajo y mediante distintos procesos de producción se van creando las condiciones de la producción y reproducción del capital y de la fuerza de trabajo.

La producción del medio externo bajo las formas de infraestructura, equipamiento y servicios conforman el conjunto de condiciones necesarias para la producción y reproducción ampliada de la formación económico-social. La tierra, el medio construido pasa a ser parte del consumo y la circulación y en conjunto todos los elementos del espacio construido.

La producción y apropiación del medio construido se vincula a los derechos subjetivos existentes sobre la propiedad privada, los cuales determinan derechos casi ilimitados en cuanto a su uso y usufructo.

La producción y usufructo del espacio construido que emana de los derechos de la propiedad se manifiesta mediante la renta del suelo. La renta aparece como la forma específica de la reproducción del capital bajo la forma valor de cambio de la propiedad.

La renta del suelo aparece bajo la forma tierra-renta, que expresa la forma valor de cambio, bajo la cual se reproduce una fracción muy importante del capital, la del capital inmobiliario, que aparece bajo diversas formas de rentas de localización, renta monopólicas y rentas diferenciales (David Harvey, 1980; Mario Lungo, 1980; Diego Carrión, 1990).

La tierra en el sentido físico, se refiere a las condiciones físicas, naturales y ambientales propias de cada una de las localizaciones, donde las características morfológicas, de pendiente, de infiltración, de estructura del suelo y subsuelo se constituyen en factores fundamentales en la determinación de la clase y tipo de uso y de construcción del territorio.

Las características variables y diferenciales de estos factores físico-naturales y constructivos se presentan bajo diversas formas con limitaciones y posibilidades de aprovechamiento, que se manifiestan bajo las diversas modalidades de la renta del suelo.

El espacio medio construido se produce y coloca en el mercado como cualquier otra mercancía. De modo que la calidad y tipo de mercancías está determinado por la oferta y demanda particular para cada uno de los mercados. El acceso al medio construido, al espacio de consumo está determinado por la estructura de los ingresos y consecuentemente, por la capacidad de compra y pago que tengan cada uno de los agentes sociales.

La característica y naturaleza de los ciclos de producción y reproducción de las mercancías (vivienda y edificios), hace que este proceso de producción se vea afectado por el proceso económico general, caracterizándose por repetidas crisis y grandes variaciones de los precios y costos en el tiempo, cambios en las condiciones generales de la producción y circulación. Además de estos factores, el sector de la construcción se ve afectado por la variación de las tasas de interés, el crédito y la estructura de la demanda real (Manuel Castells, 1977; Alberto Lovera, 1989).

Estos factores tienen un gran impacto en las características y naturaleza de la producción para cada uno de los mercados y submercados según la clase, tipo y valor de las mercancías unidades de lote y viviendas en el mercado.

La demanda real varía en relación con los cambios en la estructura del ingreso, de modo que la demanda aparece en forma dispersa por la capacidad de pago y por la localización territorial. Esto significa una diferenciación de los mercados y que importantes fracciones sociales de acuerdo con la capacidad de ingresos van quedando fuera del mercado real.

3. Las externalidades y el precio de la tierra

En resumen se pueden plantear algunas características específicas acerca del valor de uso y del valor de cambio de la propiedad territorial de la tierra (David Harvey, 1980; Alberto Lovera, 1989; Antonio Daher, 1990).

El suelo y el espacio construidos no pueden ser movilizados de una localización a otra, esto lo diferencia de otras mercancías. Esto significa que tiene una localización fija, lo que le da un carácter de inmovilidad como cualquier otro factor de producción. Este hecho produce derechos monopólicos a los propietarios que poseen el derecho a determinar el uso de dicha localización.

La propiedad del suelo y del espacio construido cambian con relativa frecuencia, lo que ocurre debido a la dinámica del mercado inmobiliario y del mercado de la tierra. Este fenómeno ocurre principalmente; en las áreas de fuerte crecimiento urbano, en las áreas de gran inversión en infraestructura y equipamiento, como carreteras, instalaciones industriales y servicios públicos. De igual forma en las áreas donde se concentran los sectores del mercado de la vivienda. La interpretación dialéctica entre el valor de uso y el valor de cambio no se manifiesta en el mismo grado, ni con igual frecuencia e intensidad en las distintas zonas de la economía urbana.

Los derechos de uso crean las condiciones para la producción capitalista. En este sentido, el espacio construido crea las condiciones para el almacenamiento de mercancías y para realizar cualquier proceso de producción. De esta forma cada propietario tiene un doble objetivo sobre la propiedad, como valor de uso actual y futuro y como valor de cambio potencial actual y futuro.

La realización del valor de cambio en el mercado ocurre en un tiempo muy corto, en contraste el uso se produce a lo largo de un gran período de tiempo. Los derechos de consumo se adquieren para un período relativamente largo de tiempo. Estos derechos son adquiridos por medio de una gran inversión, lo que ocurre en un momento determinado, este hecho nos explica en gran medida la función que cumplen las instituciones y capital financiero en el funcionamiento del mercado de la tierra y de la vivienda.

La propiedad y la construcción del espacio otorgan numerosos y diferentes usos que no se excluyen entre sí para el usuario.

Por ejemplo, una vivienda puede ser usada simultáneamente de muchas formas, como forma de reproducción de la fuerza de trabajo, como localización más o menos óptima respecto de los lugares de trabajo, zonas comerciales, servicios sociales, acceso a servicios de educación y salud y como una posibilidad para desarrollar un proceso de trabajo propio. Constituyendo una localización más o menos próxima en relación con un conjunto de factores externos de riesgo, contaminación, zonas de aglomeración y conflicto social. Es una localización en una zona residencial específica con sus características y cualidades físicas constructivas y sociales, una localización o sitio para almacenar y aumentar la riqueza. Todos estos usos y otros posibles, son los que constituyen el valor de uso que la propiedad tiene para sus ocupantes.

El valor de uso y valor de cambio de una localización particular está en función de las inversiones y atributos internos y externos que cualifican el espacio construido. Las condiciones materiales y el contexto que se presenta en una localización en un sitio determinan las externalidades que éste puede internalizar. Determina en consecuencia sus cualidades, su valor de uso y su precio o valor de cambio (Antonio Daher, 1990).

La renta del suelo urbano es una renta de externalidades diferenciales que dependen de la calidad interna y externa del medio ambiente construido. Así, el conjunto cuantitativo y cualitativo de externalidades anexas al suelo (conjunto de bienes y servicios) a las que sólo es posible tener acceso mediante los derechos de la propiedad en una localización (Antonio Daher, 1990).

Las externalidades están desigualmente distribuidas y producidas en el territorio, varían en intensidad, cantidad y calidad. En consecuencia, cada localización representa el acceso a un conjunto particular de externalidades, las externalidades aumentan la productividad, el valor y precio del suelo y determinan el uso actual y potencial.

4. Los agentes que participan en la producción y construcción del espacio

Existen diversos agentes que participan en el mercado de la vivienda, cada grupo tiene una forma distinta de determinar el valor de uso y el valor de cambio de la propiedad territorial (Manuel Castells, 1977; Nora Clichevsky, 1989).

Entre los distintos agentes tenemos: los propietarios, los promotores, las empresas constructoras, el capital financiero y los compradores. Estos agentes participan y logran apropiarse distintas fracciones del capital como intereses, plusvalías y la renta del suelo.

En el caso de los propietarios del suelo, la práctica consiste en lotificar y vender en forma fragmentada, o bien vender a las empresas urbanizadoras, quienes valorizan la propiedad mediante el proceso de producción, invirtiendo en la infraestructura urbana para luego vender cada una de las parcelas. En muchos casos se retienen importantes áreas con fines especulativos, tanto en el interior de los proyectos de desarrollo, como en la periferia de la ciudad.

Uno de los principales agentes del mercado de la tierra y la vivienda los son los propietarios de la tierra, éstos son los dueños de las propiedades y su práctica concreta está determinada por el valor de cambio. Los arrendatarios que alquilan una parte de una casa tienen por supuesto ambos objetivos. Pero los propietarios rentistas consideran a la vivienda como un medio de cambio, por el cual obtienen una renta del suelo, cambiando servicios de residencia por dinero.

El propietario actúa en su práctica concreta a partir de dos estrategias; la primera consiste en comprar una propiedad y luego alquilarla, con el objeto de obtener una renta sobre el capital invertido. La segunda, es la de comprar una propiedad pagando una hipoteca y de ese modo aumentar el valor neto de la propiedad.

En el mercado de bienes inmuebles participan los corredores de bienes raíces, este grupo está conformado por los agentes inmobiliarios que participan en el mercado de la tierra e inmuebles, con el objeto de obtener un valor de cambio. Consiguen los beneficios a base de comprar y vender o sobre la base de cobrar un porcentaje por sus gestiones como intermediarios, para los corredores de bienes inmuebles, el valor de uso de la vivienda consiste en el volumen de las transacciones, ya que en general de ello depende el valor de cambio.

Otro de los agentes lo son los constructores y la industria de la construcción que intervienen en el proceso concreto de la producción del espacio construido, creando con ello nuevos valores de uso con el objeto de colocarlos en el mercado y así obtener valores de cambio y plusvalía. La compra del terreno, su preparación, la construcción de cada una de las infraestructuras, el suministro de servicios, la construcción de cada una de las unidades (vivienda y edificios) requieren una gran inversión inicial previa.

En este campo se mueven una gran cantidad de grandes empresas con poderosos intereses y una fuerte competencia.

Los agentes del capital financiero juegan un papel fundamental en el mercado de la tierra y la vivienda. Esto debido a la naturaleza y características del mercado de la vivienda, la financiación de las operaciones de compradores y constructores de viviendas, el desarrollo y las nuevas construcciones dependen en gran parte de los recursos financieros de los bancos nacionales e internacionales, de las compañías de seguros, de las sociedades constructoras y de otras instituciones financieras que se dedican a financiar el mercado de la tierra y de la vivienda.

El Estado se convierte en uno de los principales agentes que operan en el mercado de la tierra y de la vivienda. El Estado a través de diversas instituciones y de variados mecanismos se orienta a atender las necesidades de vivienda disponible para la reproducción de la fuerza de trabajo. El Estado interviene en general, en el funcionamiento del mercado de la vivienda y la construcción, las acciones y prácticas concretas están dirigidas a atender la demanda insolvente o poco solvente. La intervención del Estado reviste las formas más variadas, que van desde la reducción de los impuestos hasta la construcción directa de las viviendas a través de las diversas instituciones.

El problema de la vivienda puede ser visualizado en dos dimensiones; por una parte, la capacidad que tiene la fuerza de trabajo para comprar dicha mercancía, por otra parte, en cuanto a la calidad de la vivienda. Esto es en cuanto a la calidad del espacio construido, el espacio o dimensiones de la vivienda, los servicios internos, el equipamiento individual y colectivo, el hacinamiento, salubridad, materiales y acabados y el estado general de la construcción. En este sentido tenemos; que el problema de la vivienda constituye uno de los factores que afectan a gran parte de la población. Lo anterior, se puede comprobar si consideramos, el grado de hacinamiento relativo entre los diversos tamaños de las viviendas y el tamaño de las familias.

Uno de los rasgos que caracteriza a este problema, es que afecta a distintos sectores sociales y no únicamente a los que se encuentran en los rangos más bajos de la escala de los ingresos, así se puede afirmar que afecta a amplios sectores de los estratos medios, con mejor posición en otras áreas de consumo, pero que en la práctica son incapaces de tener acceso a la vivienda. Esta situación no es una condición del proceso de urbanización, sino que es el resultado de la relación entre la oferta y la demanda, que está determinada por las condiciones sociales de la producción de una mercancía particular como lo es la vivienda y el espacio construido.

5. La oferta y demanda del espacio construido

La vivienda es una mercancía diferenciada que presenta una variedad de características en cuanto a su calidad, tamaño, forma, materiales, equipamiento, tipo

de construcción y estado de la construcción. En cuanto a forma y tamaño puede ser cuantificado a partir del tamaño de las parcelas, el área construida, la clase y tipo que corresponde, según la clasificación de los tipos de construcción y los valores asociados. Cuadro No. 5.

En este sentido, el análisis debe partir de las características específicas de la mercancía producida, basándose en una base de datos que se refiera a las características y cualidades del espacio construido, de la oferta y la demanda para cada uno de los mercados y submercados de la tierra y la vivienda.

En el Cuadro No. 1, se presenta el método general utilizado para evaluar las necesidades o demanda de la vivienda.

En general, la demanda es mayor que la oferta tanto de la vivienda, como de la producción del conjunto de elementos materiales de infraestructura, equipamiento colectivo y servicios. En consecuencia, el mal estado y el deterioro de los espacios residenciales, la no existencia o mal estado de las infraestructuras, la falta de equipamiento colectivo, la salubridad y calidad ambiental del espacio residencial son el producto del crecimiento y construcción del espacio diferenciado y desigual,

CUADRO No. 1

METODO DE EVALUACION DE LA DEMANDA DE LA VIVIENDA ANUAL

VARIABLES INCLUIDAS EN EL MODELO	NUMERO DE VIVIENDAS DEMANDADAS	COSTO UNITARIO	COSTO TOTAL
Incremento del número de familias			
Tasa migratoria			
Tasa emigratoria			
Viviendas en precario			
Sustitución de viviendas en mal estado y renovación			
Déficit acumulado			
TOTAL			

dominado por la lógica de la acumulación de capital. En esencia se trata de un desequilibrio entre la oferta y la demanda y del consecuente deterioro de las condiciones generales de la reproducción social de la fuerza de trabajo.

El mercado de la tierra y de la vivienda se caracterizan por estar afectado por la especulación, el incremento de los precios de la tierra, la elevación de los costos de construcción. En general, el movimiento de los costos y precios de la tierra y la vivienda no es igual a los ingresos que no crecen en la misma proporción, lo que deja por fuera y reduce cada vez más la demanda de la vivienda, dejando por fuera de este mercado a importantes sectores sociales.

La demanda de la vivienda tiene una gran importancia en el mercado. Más concretamente, la vivienda para su realización depende de las características y objetivos de la industria de la construcción. Esto significa, que la intervención del Estado tiene como objeto aumentar la demanda real, ya que de lo contrario, la única demanda real considerada será la demanda solvente, la demanda solvente o demanda real se puede estimar comparando los ingresos familiares y los precios de los alquileres de lo cual se puede calcular la demanda real. En el Cuadro No. 2 y 3, se presenta un modelo para determinar la demanda solvente o con capacidad de pago según los ingresos disponibles (Manuel Castells, 1977).

CUADRO No. 2

RELACION ENTRE INGRESOS Y GASTOS DE ALQUILER DE LAS FAMILIAS 1995

TAMAÑO DE LA VIVIENDA CALIDAD Y LOCALIZACION	PRECIO DEL ALQUILER	INGRESOS DISPONIBLES		
		100.000	150.000	200.000
LOCALIZACION CENTRAL				
2 habitaciones 40 m ²	40.000	40 %	26.66 %	20 %
4 habitaciones 80 m ²	80.000	80 %	53.33 %	40 %
LOCALIZACION PERIFERICA I				
2 habitaciones 40 m ²	32.000	32 %	21.33 %	16 %
4 habitaciones 80 m ²	64.000	64 %	42.66 %	16 %
LOCALIZACION PERIFERICA II				
2 habitaciones 40 m ²	24.000	24 %	16.00 %	12 %
4 habitaciones 80 m ²	48.000	48 %	32.00 %	24 %

CUADRO No. 3

DISTRIBUCION DE LA POBLACION SEGUN LA ESTRUCTURA DEL INGRESO 1995

CLASE DE INGRESO MENSUAL	NUMERO DE FAMILIAS	DISTRIBUCION RELATIVA DE LAS FAMILIAS
MENOR A 50.000 de 50.001 a 100.000 de 100.001 a 150.000 de 150.001 a 200.000 de 200.001 y más		

De acuerdo con la distribución del ingreso en Costa Rica en el año de 1995, cuadro No. 3 tenemos que ésta era muy desigual y estratificada, de modo que un importante porcentaje de la población o de las familias tenían ingresos menores a 50.000 colones mensuales, por lo cual se encontraban conformado lo que se ha denominado la demanda insolvente y quedaba fuera del mercado, el proceso de la construcción y el mercado de tierra y la vivienda era incapaz de satisfacer esta demanda que en la práctica no tenía capacidad de pago y por lo tanto, no queda cubierta por las condiciones del mercado.

Si partimos del hecho señalado de que el mercado de inmobiliario de la vivienda es una mercancía que se produce para ser vendida, es decir, para valorizar el capital. Es importante preguntarse, cuáles son las particularidades características de la realización de la renta y la plusvalía en este sector, cuáles factores determinan una mayor incapacidad de la industria privada de la construcción para satisfacer las necesidades elementales en este campo. La producción de la vivienda, según Castells resulta de la articulación de tres elementos, el terreno en que se construye, los materiales y los elementos incorporados a la construcción y la construcción del inmueble propiamente. El rasgo más sobresaliente de estos tres elementos, sus formas de articulación y su relación con el mercado determinan una forma particular del proceso de trabajo.

6. El terreno y los precios de la tierra

En primer lugar, es importante establecer la gran dependencia que tiene el proceso de la construcción en cuanto a la disponibilidad y precio de los terrenos, particularmente la especulación de la renta territorial. Este hecho constituye la realización del capital o valorización mediante la renta de la tierra. En general y a pesar de la participación de pequeños propietarios rentistas en el mercado de la tierra, el rasgo más sobresaliente del mercado de la tierra es que está controlado en las grandes ciudades por grandes inversionistas, grandes propietarios y organismos financieros

que intervienen principalmente concediendo préstamos para la construcción. Este hecho se debe a dos factores principales; primero, la demanda de la vivienda que asegura la realización de la renta de la tierra como un superbeneficio, lo que tiene como resultado que la vivienda eleve su precio; segundo, la demanda de mercado que privilegia determinadas localizaciones, clases y tipos de vivienda y espacios residenciales, socialmente valorizados y funcionalmente deseables. Este hecho se debe a la valorización diferenciada del espacio residencial, principalmente, en relación con la clase y tipo de infraestructura, equipamiento y en cuanto al acceso a los servicios públicos y privados (Mario Lungo, 1980; Manuel Castells, 1977; Diego Carrión, 1989).

Las consecuencias de estos hechos sobre la producción del espacio residencial son muy graves; en primer término los costos aumentan en la misma proporción en que lo hace la renta del suelo, lo que se justifica por los beneficios especulativos. Así por ejemplo, en Costa Rica en algunas zonas urbanas centrales los precios de la tierra han crecido en cerca de un 400% en un período de cuatro años de 1991 a 1994, esto significa que en las zonas de mercado de la tierra donde el precio por metro cuadrado era de 2.000 colones en el año 1991, actualmente 1994 tienen precios que pueden variar entre 8.000 y 10.000 por metro cuadrado.

En relación con los costos de la construcción, tenemos que estos costos han crecido a un ritmo muy elevado, así tenemos que el costo unitario del metro cuadrado en 1991 de la vivienda normal de clase y tipo VC 1, a la VC 5, era entre 10.500 y 21.500 el metro cuadrado, en el año 1994 este costo unitario variaba entre 21.000 y 41.000 colones por metro cuadrado, presentando una tasa de variación ubicada entre el 60 y 80%, de acuerdo con la información de los índices de precios del Banco Central de Costa Rica, Cuadro No. 4. Como resultado de lo anterior, los costos de construcción crecieron en un 71.2% en el período a diferencia del mayor crecimiento extraordinario de los precios de la tierra ya señalados. Este fenómeno tiene una influencia en la localización de los proyectos de desarrollo de vivienda y en la consecuente diferenciación territorial de las condiciones de reproducción de la fuerza de trabajo. En el siguiente Cuadro No. 4, se presenta el modelo para el cálculo de la variación de los precios de la tierra y la tasa de renta asociada.

Desde el punto de vista de una política de vivienda, uno de los principales problemas que el Estado debe enfrentar es la especulación de la renta de la tierra, lo cual obliga de algún modo a ubicar los proyectos de vivienda en las localizaciones más desventajosas en cuanto a las distancias, accesibilidad, infraestructura, equipamiento, servicios y el tipo de condiciones físico naturales de los terrenos. Sin embargo, se puede afirmar que éste no es el motivo fundamental que explica las diferencias entre la construcción y la demanda de vivienda. Las causas de esta contradicción se encuentran en el proceso mismo de producción y valorización del capital en el sector de la tierra y la vivienda.

El proceso de reproducción del capital en el sector de la construcción, se caracteriza porque la tasa de rotación del capital invertido es particularmente baja.

CUADRO No. 4
PRECIO DEL METRO CUADRADO, SEGUN DISTINTAS LOCALIZACIONES Y TASA DE VARIACION EN LOS AÑOS 1991 - 1994

LOCALIZACION	PRECIO 1991	PRECIO 1994	IPCA* 1991-1994	VARIACION DEL PRECIO EN COLONES CONSTANTES	TASA DE RENTA 1991-1994
1	2.000	8.500	71.2	6052	302,60
2	2.500	10.000	71.2	7120	284,80
3	3.000	14.000	71.2	9968	332,66
4	1.500	6.500	71.2	4628	308,53

* Índice de precios al consumidor acumulado 1991-1994.

Esto se explica por la lentitud de su realización, el tiempo de duración, el elevado precio del producto que determina una demanda limitada, así como la amplitud del plazo de obtención de beneficios a partir del pago de los alquileres.

7. El proceso de producción del espacio y la acción del Estado

El sector de la vivienda y la construcción juega un papel fundamental en la economía política de un Estado, la intervención del estado quien regula y limita los alquileres regula así la tasa de beneficio de acuerdo con la Ley de Inquilinato vigente en Costa Rica. Ley 7527, Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos del 17-8-95. Como producto de este hecho se producen dos fenómenos, la limitada inversión privada en este sector y la necesidad de apropiar una tasa elevada de beneficio en el tiempo más corto posible.

Esta situación y las características propias del proceso de trabajo que limita más que cualquier otro proceso la mecanización y la operación simultánea de una división y especialización del trabajo, la estandarización de las operaciones, que produce una organización empresarial de carácter artesanal. El proceso de trabajo es fraccionado en multitud de empresas y operaciones con una débil aplicación tecnológica, limitada calificación y reducido número de trabajadores por empresa. Todos estos factores limitan la apropiación de la plusvalía, aumentan los costos de la construcción, lo que produce una tasa de ganancia menor a la media de otros sectores productivos, todo lo cual agrava la situación actual del mercado de la tierra y la vivienda.

Debido a las limitaciones que se manifiestan para satisfacer la demanda de tierra y vivienda aparece la intervención del Estado, que opera a través de las distintas instituciones públicas. Las formas de intervención varían y afectan desde la forma, clase y tipo de vivienda, la calidad y cantidad, su localización, tipo de materiales, la cantidad y calidad de las inversiones y los costos totales en infraestructura, equipamiento y servicios. Todo dentro de la concepción del Estado capitalista neoliberal y dentro de los límites jurídicos determinados por el Marco de las leyes de la economía capitalista, que afectan principalmente, los costos y precios de la vivienda, de las parcelas y los límites de los alquileres.

La intervención del Estado se orienta en dos formas; la intervención en la demanda, con la creación de una demanda real solvente y la intervención en la oferta, construyendo en forma directa o indirecta las viviendas y creando las condiciones generales para la valoración del capital en el sector inmobiliario.

En relación con la práctica del Estado sobre la demanda tenemos que tiene una doble orientación, en primer lugar, como subsidio a la vivienda a través del bono de la vivienda, para las familias que no pueden pagar una prima para adquirir una vivienda. En el caso de Costa Rica, se ha hecho extensivo el bono de la vivienda de modo que sirva para diversos fines siempre relacionados con la vivienda.

La segunda forma de acción del Estado, es la creación de facilidades de crédito para el financiamiento de la compra de la vivienda, los proyectos de vivienda de interés social, el Banco Hipotecario de la Vivienda, las Mutuales de Ahorro y Crédito. A pesar de este gran esfuerzo, las primas, los intereses y los montos de amortización constituyen una gran carga presupuestaria para la economía familiar y que deja por fuera a importantes sectores sociales, que por el nivel de ingresos no tienen capacidad de pago. Estas estrategias de acción del Estado se han visto limitadas en la medida en que de acuerdo con las condiciones económicas han producido condiciones habitacionales, de baja calidad con deficiente equipamiento, infraestructuras, en los servicios y el medio ambiente que en general no reúnan las mejores condiciones para la reproducción de la fuerza de trabajo y para el desarrollo de la vida.

Otra de las formas de acción del Estado consiste en actuar sobre los costos de la construcción, lo que consiste en intervenir en la especulación territorial y en la oferta de la tierra dedicada a la construcción. El Estado tiene grandes limitaciones para intervenir sobre los derechos de propiedad del suelo y sólo puede actuar regulando los usos y precios de la tierra en determinadas localizaciones, en zonas de urbanización prioritaria donde una vez acondicionado y construido el espacio, el Estado lo asigna a las organizaciones a un precio incluso inferior al precio de costo. En consecuencia, el objetivo final de crear una reserva de mercado de tierra, no es sólo limitar la especulación, sino adaptarla para que los capitales invertidos en el proceso de la construcción logren apropiarse un superbeneficio en los precios de las viviendas construidas a menor costo. El Estado, en este caso sirve de intermediario entre los

propietarios de la tierra y los promotores y constructores. Esto constituye la base de la política territorial que fundamenta la función del Estado en la creación de las condiciones de rentabilidad necesaria al desarrollo del proceso privado de la construcción.

Otra de las acciones o prácticas del Estado tiene que ver con la localización de los proyectos de vivienda a lo largo de la trama vial, dispersando los asentamientos y permitiendo aumentar así las áreas de terrenos disponibles en el mercado de la tierra. Este hecho es bien claro, si analizamos la localización de muchos de los proyectos de tierra y vivienda desarrollados y ejecutados en los últimos 20 años en Costa Rica.

En resumen, en relación con la política del Estado sobre la producción de tierra y vivienda puede ser analizada según los siguientes puntos de vista.

Primero, la empresa privada debe ser capaz de asegurar una parte de la oferta del mercado constituido por la demanda real. Para ello el Estado contribuye con la creación de las condiciones de rentabilidad y de financiamiento adecuado.

Segundo, por parte de la demanda de la población que constituye la demanda real en el corto plazo, se crea una nueva fórmula de viviendas privadas con acceso a la propiedad en el campo, la construcción de casas prefabricadas concentradas en los sitios seleccionados, con equipamiento colectivos y articulados a la trama vial y de transporte. La infraestructura y equipamiento serán financiados en parte con los fondos públicos y las unidades de vivienda serán construidas por las empresas de la construcción.

Tercero, la construcción de vivienda de interés social para los sectores de población que representan en gran medida la demanda potencial o insolvente y que a través del bono de la vivienda y otras políticas y mecanismos o tipos de subsidio y de financiamiento, logran financiar parte de la vivienda. En este caso se trata de unidades de vivienda de calidad inferior, de reducido espacio de 30 a 40 m² de área construida, con limitada y deficiente infraestructura, equipamiento y servicios, con dificultad de accesibilidad, así como en localizaciones que no son las más adecuadas para la reproducción de la fuerza de trabajo, que se inserta en determinados sectores formales e informales de la economía.

En relación con la forma de las viviendas, se pueden combinar las dos características esenciales; la clase y tipo de construcción y las características de la localización, la calidad y tamaño de la vivienda y el costo unitario. Cuadro No. 5.

Las anteriores clases y tipos de vivienda son el producto de los procesos señalados, en la clase y tipo se constituye el tipo de solución de vivienda de menor calidad y de menor costo de los programas de vivienda de interés social, su ocupación está determinada por la posibilidad de ser financiada o construida bajo cualquier forma que impulse el Estado. En el caso de las viviendas de clase y tipo 2, se ha producido en proyectos concentrados y localizados en aglomeraciones intermedias y rurales

CUADRO No. 5

**LA CLASE, CALIDAD, COSTO Y LOCALIZACION
DE LAS UNIDADES DE LA VIVIENDA
PRECIOS DE 1994**

CLASE Y TIPO DE VIVIENDA	CALIDAD Y TAMAÑO DE LA VIVIENDA	CLASE Y TIPO DE INFRAESTRUCTURA	LA LOCALIZACION DE LA VIVIENDA	EL COSTO UNITARIO DE LA VIVIENDA
VC 1	Area de la parcela menor a 90 m ² Area de la construcción menor a 40 m ² De baja calidad Sin terminar	Clase y Tipo III Infraestructura incompleta Infraestructura en mal estado Infraestructura de mala calidad	Localización Periférica III Limitada accesibilidad	1.400.000
VC 2	Area de la parcela menor a 100 m ² Area de construcción menor a 50 m ² De baja calidad Sin terminar	Clase y Tipo III Infraestructura incompleta De mala calidad y en mal estado	Localización Periférica III Limitada accesibilidad	1.700.000
VC 3	Area de la parcela de 100 a 110 m ² Area de la construcción de 50 a 60 m ² De regular calidad Terminada	Clase y Tipo III Infraestructura incompleta De regular calidad En estado regular	Localización Periférica II Regular accesibilidad	2.000.000
VC 4	Area de la parcela de 110 a 120 m ² Area de construcción de 50 a 70 m ² De buena calidad Acabada	Clase y Tipo III Infraestructura completa De buena calidad	Localización Periférica II Buena accesibilidad	2.400.000
VC 5,6,7	Area de la parcela de 120 a 400 m ² Area de la construcción de 60 a 200 m ² Muy buena calidad	Clase y Tipo I Infraestructura completa De excelente calidad	Localización Periférica I y Central Muy buena accesibilidad	Mayor a 5.000.000

periféricas, su apropiación sigue las reglas de la distribución social establecida institucionalmente.

En las unidades de vivienda de clase y tipo 3, se producen por el parcelamiento y construcción en terrenos localizados cerca de las vías de comunicación, pero normalmente a mayor distancia del centro de la ciudad y que se deben a la promoción inmobiliaria y a la política seguida por el Estado a causa de la gran elevación de los precios de la tierra en las zonas de gran concentración.

La cantidad, calidad, el estado y la forma de las unidades de vivienda resultan de la articulación de cuatro factores; el sistema de producción de las mercancías que representa, la forma de distribución social de este producto, la forma de distribución social de la fuerza de trabajo en función de su inserción en el proceso de producción y la forma de articulación entre los dos sistemas de distribución. Cuando la acción del Estado resulta inadecuada, la respuesta es clara, se producen las invasiones ilegales en los terrenos libres por los que carecen de vivienda y se produce la organización y la producción de unidades de tugurios, sin infraestructura, equipamiento y servicios y con condiciones de vida de muy mala calidad.

8. La desigualdad y diferenciación territorial

La distribución de las unidades de vivienda y la propia construcción del espacio producen una diferenciación socio-espacial. Lo anterior debido a que las características de la vivienda y de la población definen el tipo y nivel de la infraestructura, los equipamientos y de las funciones. La localización de los lugares de residencia sigue las leyes generales de la distribución de las mercancías la oferta y la demanda y por lo tanto, produce agrupaciones en función de la capacidad de pago de los sujetos, en el sistema capitalista ocurre en función de sus ingresos, de su nivel profesional y técnico, del nivel de instrucción. Esto permite afirmar que existe una diferenciación espacial que corresponde a las formas de diferenciación social, en el caso en que la diferenciación es muy fuerte, una segregación territorial. En este sentido, se entenderá por segregación territorial, la tendencia de la organización del espacio en zonas de fuerte homogeneidad material y social interna y de fuerte desigualdad material y social entre las distintas zonas, entendiéndose estas desigualdades, no sólo en los términos de diferenciación y desigualdad sino de jerarquización.

Si este fenómeno es la tendencia general, esto no explica la construcción y composición de una aglomeración concreta. Esto se debe en parte, a que toda ciudad es producto de la articulación histórica de varias estructuras sociales, hay mezclas y combinaciones particulares en la distribución de las actividades y en la apropiación social del espacio. Por otra parte, las formaciones sociales son contradictorias y las leyes generales de cada formación social no son más que tendencias. En consecuencia, se produce una apropiación social del territorio diferente según el período y la coyuntura de los procesos de urbanización, lo cual significa que la estratificación y la

diferenciación territorial no son una proyección directa en el espacio del sistema de desigualdad social, sino un efecto de la distribución del producto entre los agentes sociales y del producto en el territorio.

En general se puede comprobar una diferenciación y desigualdad social en el espacio, de modo que no existe una ley general posible en términos de regularidades territoriales, sino siempre expresiones singulares de la articulación entre las relaciones de clase social y la distribución del producto que integra entre sus cualidades y las de el medio ambiente construido.

BIBLIOGRAFIA

- ALFARO, LUIS Y DIONISIO ALFARO.** 1994. El mercado de tierras e inmuebles: algunos aspectos metodológicos y técnicos. En Revista Geográfica de América Central, No. 29, 42 p.
- ALFARO, LUIS C. Y DIONISIO ALFARO.** 1994. «Evolución y Estructura Territorial del mercado de la tierra y la vivienda. Subregión Heredia 1965-1994». Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional. Costa Rica. 26 p.
- BANISTER, GEOFFREY.** 1977. «Land use theory and factor intensities». En: Geographical Analysis, Volumen IX, Octubre, pp. 319-331.
- CARRION, DIEGO.** 1989. Las rentas territoriales urbanas. En: Lo urbano: teorías y métodos. Editorial EDUCA, San José, Costa Rica, pp.167-183.
- CASTELLS, MANUEL.** 1977. La cuestión urbana. Editorial S. XXI, 517 p.
- CLICHEVSKY, NORA.** 1989. Ciudad y Tierra Urbana. En: «Lo urbano teorías y métodos». Editorial Educa. pp.135-162.
- DAHER, ANTONIO.** 1990. Macroeconomía de las externalidades urbanas. En Revista Interamericana de Planificación, Vol. XXIII, Número 89, enero - marzo. pp. 253-263.
- DOWALL, DAVID.** 1991. La evaluación del mercado de tierras: un nuevo instrumento para la administración urbana. Programa de gestión urbana, Banco Mundial, 200 p.
- FIGUEROA, EUGENIO Y GEORGE LEVER.** 1992. «Determinantes del precio de mercado de los terrenos en el área de Santiago». En Cuadernos de Economía, año 29, No. 36, abril. pp. 99-113.
- GRANELLE, JEAN J.** 1970. Los precios del suelo en zonas urbanas. En Chorley y Hagget, Teorías y modelos en Geografía. Editorial Oikos-Tau, pp. 241-261.
- HARVEY, DAVID.** 1980. Urbanismo y desigualdad social. Editorial S. XXI, 360 p. México.
- LANDER, LUIS; OSCAR MORENO Y ALBERTO UROANETA.** 1978. La tierra y la vivienda en la política del Estado Venezolano desde 1978. En Revista Interamericana de Planificación.
- LEFEVRE, HENRI.** 1976. Espacio y política. Ediciones Península, Barcelona, España. 157 p.
- LEFEVRE, HENRI.** 1973. La Producción de L'Espace. Editions Anthropos. Francia. 195 p.

- LIPIETZ, ALAIN.** 1979. El capital y su espacio. Editorial S. XXI, 190 p.
- LOJKINE, JEAN.** 1979. El marxismo, el estado y la cuestión urbana. Editorial S. XXI, México. p. 333.
- LOVERA, ALBERTO.** 1989. La industria de la construcción. En: «Lo urbano: teorías y métodos». Editorial Educa. San José, Costa Rica, pp. 97-126.
- LUNGO, MARIO.** 1980. Síntesis de elementos teóricos para el análisis del problema de la tierra urbana. sf, sp, 49 p.
- PRADILLA, EMILIO.** La ideología burguesa y el problema de la vivienda: crítica a algunas teorías ideológicas. En Cuadernos de Ciencias Sociales, No. 57, CSUCA, 74 p.
- PROYECTO DE INVESTIGACION.** 1980. Problemas, políticas de tierra urbana en Cinco Ciudades Latinoamericanas: Bogotá, Caracas, Ciudad de Guatemala, San Salvador y Santiago. 60 p.
- ROCH, FERNANDO Y FELIPE GUERRA.** 1979. Especulación del suelo. Notas para una política del suelo urbano. Editorial Nuestra Cultura, Madrid, España, 125 p.
- VELASCO, JUAN.** Tierra y vivienda y desarrollo urbano. Bogotá, Colombia, 22 p.
- WALKER, RICHARD.** Urban Ground Rent: Building Conceptual Framework. John Hopkins University, pp. 51-58.
- YUJNOVSKY, OSCAR.** 1977. La renta del suelo, configuración del espacio y medio ambiente urbano. En: Revista SIAP, Vol. XI, No. 41, pp. 92-110.