

LA TIERRA URBANIZABLE: ANÁLISIS METODOLÓGICO DEL MERCADO Y SU INVENTARIO. EL CASO DE COSTA RICA

*Dionisio Alfaro Rodríguez*¹

RESUMEN

En este artículo se presenta el análisis metodológico del mercado y el inventario de las tierras necesarias para el proceso de conversión de tierra agrícola a tierra urbana en la *Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica*.

El crecimiento de las ciudades demanda nuevas tierras para su expansión y localización del crecimiento de la población y la concentración metropolitana de las actividades económicas y sociales.

Al realizarse la transformación de la tierra agrícola a urbana cambia la naturaleza de uso, su contenido económico y los derechos de propiedad.

Nos interesa presentar en este tratamiento teórico-metodológico: primero; los objetivos de la investigación, el planteamiento del problema y la

1. Profesor-investigador, Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional.

delimitación de la tierra urbanizable de la región metropolitana de Costa Rica, segundo; los procesos y factores que intervienen en la conversión de tierra agrícola a tierra urbana; las características del mercado, el contenido económico, el contenido jurídico y los derechos de propiedad de la tierra potencialmente urbana; tercero, los instrumentos de gestión urbana de la tierra y cuarto; el análisis regional y subregional de la tierra urbanizable.

Conviene entender que esta tierra de futura urbanización está en transición y que sus formas de uso y propiedad están determinadas por esta característica transicional.

ABSTRACT

This article discusses the methodology analysis of the land market and evaluation necessary to convert agriculture land to urban land in the Big Metropolitan Area of Costa Rica.

The grow of the cities requires new geographical space in order to expand and locate the new population and the urban concentration of the economical and social activities.

In the way the agriculture land transforms to urban space, the nature of the use, thee economic content and the land tenure change.

It is important to present in this article about the methodological teorical approach; first the objective of the research, the problem definition of urban land in the region of Costa Rican Metropolitan Area. Secondly, the process and factors that acts in the conversion from the agriculture land to urban land; the characteristics of market, legal and economic aspects and land tenure of the potential space to convert to urban land. Thirdly, the tool of the land urban is planning. Finally, the regional and subregional of the land with the properties to develop urban facilities.

The land that in the future will be urbanice is in transition and their forms of use and land tenure determined by this condition.

1. OBJETIVOS DE INVESTIGACIÓN Y EL PROBLEMA DE LA TIERRA URBANIZABLE EN LA GRAN ÁREA METROPOLITANA

La investigación tiene como objetivos:

1. Estimar en forma general la *calidad y magnitud temporal y zonal del crecimiento urbano sobre la tierra urbanizable de la Gran Área Metropolitana*.
2. Interpretar el efecto que la *estructura de la tenencia de la tierra* tiene sobre las características del ordenamiento y estructura físico-funcional urbana futura.
3. Determinar la *tipología de (inventario) tierra urbanizable* de acuerdo con su disponibilidad según sus calidades, tamaño, localización, infraestructura y uso actual de las fincas urbanizables.
4. Analizar los actuales y alternativos *instrumentos de gestión urbana*, a través de instrumentos; regulatorios (contenido jurídico); económicos (contenido económico); derechos de propiedad.
5. Interpretar el *mercado en su contenido económico* de la tierra urbanizable de acuerdo a la determinación de los precios de la tierra urbanizable y número de ofertas.

El *problema* de la tierra urbanizable en la Gran Área Metropolitana se puede resumir así; las *tierras agropecuarias que están dentro del anillo de contención urbana de la Gran Área Metropolitana* de Costa Rica, son tierras en transición a urbanas, que *no tienen en su mayoría una zonificación y reglamentación específica, que les permita regular el ordenamiento territorial* de acuerdo con un inventario de los usos potenciales, sus características naturales, la demanda socioeconómica y a criterios modernos de ciudad. La demanda de nuevas tierras para la localización del crecimiento poblacional y la localización de actividades productivas, empuja a que la transformación de estas tierras se realice de acuerdo con los *criterios de mercado (contenido económico)* y gestión determinados por la normatividad actual (contenido jurídico). En ausencia de planificación territorial, el mercado y la licencia para urbanizar optimizan y racionalizan los proyectos urbanísticos en su carácter particular,

dejando de lado: criterios ambientales, de zonificación, de articulación, de vialidad y circulación, de funcionalidad, de costos de los servicios públicos y la demanda insolventes de los grupos de ingresos bajos y medios, así como necesidades de facilidades comunales y de recreación que demandan nuevas tierras.

Con este problema, en este artículo se consideran los elementos metodológicos, primero de la naturaleza, características y la identificación territorial de la tierra urbanizable, segundo los procesos y factores que intervienen en la conversión y tercero el mercado y los derechos de propiedad que promocionan la tierra urbanizable. Para luego atreverse a sugerir en otros artículos elementos de planificación territorial para estas tierras.

2. LA TIERRA URBANIZABLE EN LA GRAN ÁREA METROPOLITANA: ANTECEDENTES DE SU DELIMITACIÓN

“La explicación económica de los sistemas de usos del suelo empieza con unas fuerzas que se extienden mucho más allá de los alrededores inmediatos de cualquier centro...en la economía más general de la región, la nación y la situación internacional”. “Las bases económicas de los usos del suelo va implícito la sentencia de que tanto las fuerzas regionales como las locales actúan entre sí para elaborar la estructura de los usos del suelo”. “Estas fuerzas regionales influyen de una manera considerable en la cantidad y ritmo de urbanización del suelo” (CHAPIN, F. STUART. 1997. pág. 15).

Para el caso costarricense se pueden señalar tres antecedentes importantes en la constitución de la tierra urbanizable; primero, la Ley N° 1788 de creación del INVU en 1954, segundo, la Ley de Planificación Urbana, Ley N° 4240 de 1968, que establecen la normatividad básica del planeamiento urbano, y como tercero, los estudios y reglamento del PLAN REGIONAL DE LA GRAN ÁREA METROPOLITANA DE SAN JOSÉ.

La Ley de Planificación Urbana de Costa Rica establece los objetivos de la planificación urbana y permite la realización del Plan Nacional de Desarrollo Urbano, los planes regionales y los planes reguladores urbanos. Con esta ley inició la orientación del ordenamiento territorial en Costa Rica.

Así se crea el primer organismo de planificación territorial en Costa Rica, llamada Dirección de Urbanismo, adscrita al Instituto de Vivienda y Urbanismo

(INVU) (Artículo 7 de Ley N° 4240) (Ley N° 1788 de 24 de agosto de 1954). Aunque ya la ley del INVU en su artículo cuarto y quinto, determinaban las finalidades y atribuciones de la planificación urbana nacional, Sin embargo estas funciones no se cumplieron entre 1954 y 1968.

La Gran Área Metropolitana (GAM) de Costa Rica como plan regional metropolitano fue aprobado en 1982. Este plan incluía 28 cantones y parcialmente cuatro provincias; San José, Heredia, Cartago y Alajuela.

El reglamento de la Gran Área Metropolitana permite en su artículo primero "Establecer una área de control urbanístico sobre la cual se aplicarán las disposiciones" (DECRETO EJECUTIVO DEL GAM. 1982). En este decreto detalla los cantones y distritos que parcial o totalmente forman parte del GAM. El artículo dos dice: "Establecer en el GAM una Zona Especial de Protección" de conformidad con el artículo 25 de la Ley de Planificación Urbana y "una Zona de Crecimiento Urbano" donde se incluyen las tierras de futura urbanización. Adicionalmente se establece un reglamento de zonificación de áreas industriales en la Región Metropolitana.

Este decreto ejecutivo acoge en todas sus partes el Plan Regional de Desarrollo Urbano Gran Área Metropolitana GAM, publicado en La Gaceta del 18 de mayo de 1982.

Este plan metropolitano planteaba los siguientes objetivos:

1. Crear un anillo de contención urbana (que delimita las tierras urbanas actuales y urbanizables futuras con las tierras agrícolas).
2. Proteger recursos naturales y suelos agrícolas de la Región Central.
3. Delimitar y reglamentar las zonas industriales.
4. Fijar las directrices básicas para la elaboración de planes reguladores urbanos pormenorizados (cantoneles), diseñados y ejecutados por las municipalidades que integran la Gran Área Metropolitana.

Este plan metropolitano es la implementación de las atribuciones que permitía la Ley de Planificación Urbana. Junto a este plan metropolitano algunos municipios ya en la década de los años 70 implementaron los planes reguladores urbanos. Estos planes reguladores urbanos se amparaban en la

misma Ley de Planificación Urbana y en el Código Municipal, que da a los municipios la competencia y la responsabilidad del desarrollo integral en su jurisdicción territorial.

La misma Ley de Planificación Urbana creaba la Oficina de Planificación Metropolitana OPAM, que agrupaba los municipios con jurisdicción en el área urbana metropolitana, con el objetivo de realizar una planificación global e integral, apoyado en lo que posteriormente fue el Plan de la Gran Área Metropolitana (Artículos 63, 64, 65 de Ley N° 4240).

Este plan metropolitano tiene un carácter de *plan estructurante*, que definió grandes áreas de uso del suelo; industriales, residenciales, protección y conservación, agropecuarias, así como intensidades del uso del suelo y marcó el límite máximo de crecimiento urbano establecido con el anillo de contención urbano.

El paso siguiente, que suponía este plan metropolitano, era que cada municipio en su jurisdicción territorial diseñara y ejecutara el plan regulador municipal. Plan regulador donde se especifique las densidades de crecimiento, realizar la zonificación y establecer la correspondiente reglamentación, entre lo que establece la Ley de Planificación Urbana en su Artículo 16 y sus reglamentos de desarrollo urbano (zonificación, fraccionamiento y urbanización, de construcción y renovación), con lo que los promotores inmobiliarios y propietarios puedan realizar sus desarrollos con seguridad y apegados a la legalidad de la planificación urbana.

Este planeamiento urbano más detallado no sucedió y solamente se realizaron algunos planes reguladores. La planificación, gestión y administración urbana metropolitana global e integral no se ha dado conforme lo pretendía la ley de 1968.

Así también y bajo un convenio entre los gobiernos locales y MIVAH-INVU-MIDEPLAN, en 1994, se formula el plan nacional de desarrollo urbano, donde se plantea como actividad el diseño de un conjunto de planes reguladores cantonales, que incluiría la *planificación territorial*, la *planificación urbana* y la *planificación rural integral*. Este plan a pesar de no haber sido aprobado, tiene una visión holística mucho mayor que el mismo plan metropolitano.

Lo importante en nuestro caso es que el GAM define un *límite de contención urbana*, donde se pueden distinguir dos tipos de tierras; *las tierras*

urbanas propiamente dichas y las tierras urbanizables. El objeto de nuestro estudio son las tierras urbanizables del GAM, donde se realiza el proceso de conversión de la tierra agropecuaria a la tierra urbana.

Desde 1982 la cantidad y calidad de la tierra urbanizable en Costa Rica ha disminuido y la fuerte presión por tierras en ciertas subregiones de la Gran Área Metropolitana para la década de los 90 se ha convertido en crítica.

Las tierras urbanizables que nos interesan son las *fincas mayores a 5000 metros cuadrados*, que la Ley de Planificación Urbana promueve que sean urbanizadas y edificadas.

En la Gran Área Metropolitana de Costa Rica al igual que el resto de América Latina la característica básica de la *urbanización* es su *irregularidad*, lo que otros autores llaman difusa o urbanización a salto de rana. Esta forma de urbanización aumenta las cargas económicas y financieras para prestar todos los servicios por parte de las instituciones públicas y para los promotores inmobiliarios, afectando el costo final al cliente.

La comprensión teórica de la tierra urbanizable se entiende por su *contenido jurídico en sus nuevas formas del dominio privado y público* y en su *contenido económico urbanístico* particular y social.

Contenido jurídico, porque a través de la Constitución, ley o reglamentación, se especifica que la tierra puede adoptar un uso especialmente delimitado, *se ha calificado esa tierra en la Gran Área Metropolitana como urbana.* Para el caso de Costa Rica, la categoría de tierra urbanizable no existe, como sí existe para otras legislaciones de otros países. *Se calificó la tierra como urbana con el GAM, al delimitar un anillo de contención urbana,* esta categoría se interpreta y *divide en tierra urbana y tierra urbanizable.*

Se considera tierra urbana cuando ya se ha realizado y habilitado con todas las características de urbanización; como son la vialidad, la infraestructura de aguas, electricidad, telefonía, diseño estructural y funcional, así como características de las parcelas y se ha definido los estándares de la estructura constructiva de la edificación. Esta tierra urbana está totalmente consolidada o en proceso de consolidación urbana. Los proyectos actuales de mercado de urbanización y edificación son tierras en promoción y en proceso de consolidación urbana.

Por otro lado, la tierra urbanizable, es aquella tierra que no se ha fraccionado y no se han realizado las obras de infraestructura y edificación interna en la parcela que la caracterizaría como urbana. Esta tierra especialmente fincas (cafetaleras) esperan o están en el mercado de tierra urbanizable, su uso actual agropecuario es temporal y los propietarios de la tierra esperan la mayor renta posible en el intercambio.

3. PROCESOS Y FACTORES QUE INTERVIENEN EN LA CONVERSIÓN DE TIERRA AGRÍCOLA A TIERRA URBANA

Este apartado busca identificar los procesos sociales y económicos que impulsan el crecimiento urbano y sus necesidades de tierras.

En los procesos sociales y económicos se pueden reconocer *dos procesos básicos; por un lado, el crecimiento poblacional y su distribución espacial y por otro lado, los procesos económicos y su localización por zonas de desarrollo.*

Ambos procesos se manifiestan en el ámbito urbano de manera distinta y plenamente diferenciados, procesos que se conocen como de *urbanización y metropolización*, que son ni más ni menos que los procesos de concentración espacial de la población y la actividad económica.

El interés de este artículo no se centra en los propios procesos de urbanización y metropolización o en el crecimiento de la población y económico, sino en cómo estos *procesos necesitan de mayor cantidad y calidad de tierras para localizar las nuevas residencias y las nuevas actividades económicas.* Lo urbano metropolitano es el marco territorial general donde se puede identificar e inventariar tanto la cantidad y calidad, así como el mercado de la tierra urbanizable.

Los procesos de localización zonal de la población y la actividad económica; industrial, comercial y de servicios demanda y presionan por nuevas tierras, para esto es importante conocer: las tasas de crecimiento económico y poblacional, la intensidad de uso del nuevo suelo, la orientación zonal de las actividades económicas y de la población, la estructura físico funcional básica del desarrollo urbanístico e identificar la cantidad de población que tiene cabida en la tierra urbanizable disponible.

En este proceso de urbanización y metropolización intervienen *tres elementos superestructurales básicos de gestión*; 1. *la normatividad y legislación general y específica*, 2. *la política* y 3. *el mercado*. En la Gran Área Metropolitana de Costa Rica el mercado constituye el operador básico de la estructuración urbana, por la que la gestión de la tierra urbanizable se realiza a través del mercado inmobiliario.

Pero, en este caso y en todas las ciudades “El mercado no puede ser nunca el operador único que produzca la ciudad” y el proceso de conversión de la tierra agropecuaria. El mercado puede resolver la vivienda para la demanda solvente, pero la política y la normatividad general y específica debe de resolver entre otros problemas:

1. la demanda insolvente particular y social de vivienda, los servicios, el acceso a la tierra, la provisión de infraestructura y equipamiento,
2. la planificación urbana territorial,
3. las externalidades y deterioro de los recursos, y
4. la prestación de servicios y los bienes de consumo colectivo.

El mercado no optimiza, mediante la ordenación de las actividades, el desarrollo socioeconómico y funcional de la ciudad, sino que cada actividad de mercado (proyecto urbanístico) optimiza su situación en función de sus posibilidades individuales (propietario, promotor, familia), que en conjunto una vez realizadas se alude al desorden urbano.

En este contexto los factores que perpetúan el desorden y los problemas, especialmente de uso de la tierra urbana y urbanizable son: la falta de planificación territorial, las inapropiadas regulaciones, la inadecuada información, la falta de seguridad en la tenencia de la tierra y sus derechos, inapropiada provisión y capacidad de infraestructura, los inapropiados precios e impuestos, inadecuadas formas de habilitación del mercado, la política y la comunidad y las débiles instituciones, que dan como resultado una pobre coordinación (BERNSTEIN, JANIS D. 1993. págs. 1 a 8). Todos estos factores están presentes en la gestión de las tierras urbanizables de la Gran Área Metropolitana de Costa Rica.

Estos factores generan: *usos incompatibles*, externalidades negativas, urbanización irregular, ineficiente financiamiento de los servicios públicos, problemas de finanzas públicas en el límite rural-urbano; *destrucción de las características del*

medio y la degradación de la productividad biológica de la tierra (RANDALL, ALLAN. 1989).

Este desorden urbano se manifiesta como externalidades negativas y tiende a la *“ocupación del suelo fértil... que adquieren el carácter expolio ecológico y agronómico: según nuestro punto de vista, una parte creciente del llamado “desarrollo urbano” ha repercutido directamente sobre las mejores tierras agrícolas del país. Conscientemente o no, se ha producido una vasta y unilateral antroporformización de la tierra”* (LÓPEZ LINAGE, JAVIER. 1990, pág. 26). Argumentos evidentemente expresados, técnica y popularmente, para la Gran Área Metropolitana de Costa Rica.

Para que estas manifestaciones negativas no continúen es conveniente cuidar las acciones a realizar en las nuevas conversiones de tierra agropecuaria a urbana, así la nueva Ley Orgánica del Ambiente, recientemente aprobada, en su Artículo 31, respecto del desarrollo urbanístico señala *“se promoverá el desarrollo y el reordenamiento de las ciudades, mediante el uso intensivo del espacio urbano, con el fin de liberar y conservar recursos para otros usos o para la expansión residencial futura”*. En especial liberar y conservar el recurso suelo, considerando su aptitud agropecuaria como las demandas para tierra residencial y localización productiva.

Para prevenir la destrucción del medio y la degradación de la productividad biológica de la tierra, es conveniente investigar el proceso de conversión de uso de la tierra, a través del inventario de tierras urbanizables de la región metropolitana y de una subregión en detalle, donde se reconozca la calidad de las tierras de acuerdo con su *fertilidad agropecuaria, características topográficas necesarias para los procesos urbanísticos, la accesibilidad de servicios, la tierra de protección y conservación, aplicación de los criterios ambientales expresos en la normatividad actual y posibilidad de nuevas técnicas de gestión conjunta del territorio*.

Con este inventario podemos valorar la producción agropecuaria actual y la productividad potencial como tierras urbanizables, en donde opera el mercado inmobiliario que a continuación explicamos.

4. CARACTERÍSTICAS DEL MERCADO DE LAS TIERRAS URBANIZABLES

El mercado de las tierras urbanizables se puede inventariar a través de dos componentes centrales:

1. Por *la cantidad y calidad de la tierra urbanizable* en el GAM y en una subregión, considerando las de fincas mayores a 5000 metros cuadrados, los precios en verde y las características naturales de esas ofertas, y
2. Por *ofertas de suelo urbanizado y proyectos de vivienda* de promoción en el mercado inmobiliario.

“La situación del mercado inmobiliario residencial depende estrechamente de las siguientes variables: *precio de venta de las viviendas, renta familiar y tipo de interés de los préstamos, así como del tratamiento fiscal del acceso a la propiedad de la vivienda*” (RODRÍGUEZ LÓPEZ, JULIO. 1994. pág. 659). Estas variables que se pueden expresar al nivel de segmentos de mercado a escala individual y también nacional.

La transacción de los derechos absolutos de la propiedad tiene un efecto espacial y funcional en la estructura física de la ciudad. Así el tamaño y la forma de los proyectos urbanísticos están determinados por el tamaño y la forma de la finca, además de las características naturales y del entorno de localización de la finca en transacción.

Estudiar los derechos y características de la tenencia de la tierra permite identificar el posible diseño físico funcional de la futura periferia de la ciudad.

Para el caso de Costa Rica, no se ha abierto el debate sobre el mercado de suelo y el impacto sobre el desarrollo urbano, el debate se centra en las problemáticas de vivienda y los problemas una vez desarrolladas las tierras.

Al contrario de otros mercados, donde la oferta y la demanda determinan la dinámica de operación del mercado, la característica de los mercados de tierras es que no son impulsados por fuerzas perfectamente competitivas. La tierra no es homogénea; cada parcela es única, teniendo una serie de particularidades físicas y zonales. Otra característica importante es que la tierra urbanizable es utilizada para producir algún otro producto, como la demanda de vivienda.

Por otro lado, la cantidad y precio de la tierra dependen del patrón espacial de la infraestructura, las posibilidades de desarrollar físicamente la tierra, la disposición de los propietarios a vender y, las limitaciones y regulaciones impuestas por el gobierno en cuanto a su uso.

El mercado opera para asignar tierras a los usuarios con base en el precio.

Entonces el proceso de convertir tierras agrícolas para usos urbanos comienza cuando la demanda por tierras periféricas empuja a las ofertas de precios por encima del valor de las tierras agrícolas. La oferta es inelástica, lo que quiere decir que los incrementos en la demanda empujan los precios hacia arriba: la oferta es fija. Especialmente después de la definición del anillo de contención urbana.

Pero, consideremos una visión más amplia del contenido económico y su correspondiente contenido jurídico, para entender con mayor claridad el comportamiento del mercado de la tierra urbanizable.

5. EL CONTENIDO ECONÓMICO Y JURÍDICO DE LA TIERRA URBANIZABLE

El contenido económico y jurídico de la propiedad está directamente relacionado con las preguntas de *¿QUÉ?*, *¿CUÁNDO?*, *¿DÓNDE?* y *¿CÓMO URBANIZAR LA TIERRA?*

5.1 La pregunta económica en el mercado inmobiliario

Las preguntas del *¿Qué?*, *¿Dónde?* y *¿Cómo?* están directamente relacionadas con “los contenidos económicos de la propiedad del suelo urbanizable, que dependen de; *a. el mercado inmobiliario de cada localización o zona y, b. características específicas del planeamiento aplicable; uso, edificabilidad, cargas de uso público, y de urbanización*” (CLUSA ORIACH, JOAQUIM. 1995. pág. 134) y *c. las características naturales, uso actual y futuro de las tierras declaradas como urbanizables.*

Considerando las características naturales de las tierras declaradas como urbanizables y desde el punto de vista económico o sea de su mercado inmobiliario, la tierra urbanizable debe responder, primero a la comparación de rentabilidad entre el uso actual agropecuario y el uso futuro urbano.

El uso actual generalizado en la Región Central y del anillo de contención urbana de Costa Rica es el cultivo del café. Los propietarios, por su lado, comparan los posibles beneficios inmobiliarios urbanos con los beneficios permitidos en la producción de café y por otro lado, los promotores inmobiliarios comparan sus beneficios con los costos e ingresos generados por un proyecto urbanístico y el costo de oportunidad de invertir en otro sector.

Las tierras urbanizables en la Región Central de Costa Rica en su mayoría sus tierras de origen volcánicas, con un potencial agrícola clasificados en categorías primera a tercera categoría, que en cualquier clasificación de capacidad o aptitud de tierras resultaría de cultivos anuales y perennes de alto potencial, y donde los beneficios agropecuarios resultan altos.

Pero no todas estas tierras que están dentro del anillo de contención urbana (declaradas por nosotros con la categoría de urbanizables) son posibles de urbanizar: primero es necesario considerar, factores restrictivos de tipo natural, como topografía y recursos para la protección y conservación, y segundo, los factores restrictivos (de tipo temporal) como la cercanía y accesibilidad a los servicios y equipamiento actual, que hacen imprescindible —desde el punto de vista económico— que se cumplan requisitos de infraestructura cercanas; entre 200 y máximo 500 metros de la propiedad, para conectar física y funcionalmente con la infraestructura de la ciudad.

Es así como a la tierra urbanizable bruta se le debe descontar tierra que por características naturales no se pueden urbanizar, que perderían parcial o totalmente su contenido económico en el mercado inmobiliario urbano. O por el contrario tierra que por la cercanía a la infraestructura no se pueden desarrollar y es necesario esperar un período de tiempo, mientras se desarrolla la actividad agropecuaria y se acumula plusvalía urbana, que se puede obtener en el futuro.

“La cantidad de tierra calificada como urbanizable y/o urbanizada constituye, pues, una cuestión importante porque condiciona la calidad y el precio del desarrollo urbano y de la calidad de la construcción de la ciudad” (CLUSA ORIACH, JOAQUIM. 1995. Pág. 134).

Así la pregunta del ¿cuándo urbanizar? depende de la demanda, el espacio construido alrededor de su propiedad y los costos de oportunidad en la conversión de la tierra agropecuaria a urbana.

El contenido económico y su expresión del mercado de la tierra urbanizable funciona de acuerdo con cada localización o zona y, por la cantidad y calidad del espacio urbano construido (temporalidad del desarrollo territorial), así el promotor inmobiliario compra para desarrollo inmediato o compra para desarrollo futuro. En la compra para el desarrollo futuro, los promotores inmobiliarios con capitales disponibles, adquieren las tierras para ganar la “plusvalía” generada con el transcurso del tiempo.

Compras actuales pensando en renta o plusvalía futura, así la tierra como bien patrimonial, es la mercancía que adquiere con el tiempo un valor mayor al del período anterior y en general su depreciación es mucho menor que cualquier otro bien, y por lo general la tierra se aprecia conforme se da el desarrollo de los territorios.

Aún en procesos económicos recesivos el bien patrimonial, la tierra, conserva mucho del valor que otros bienes perderían automáticamente.

En esta determinación del precio final de la tierra desarrollada incluye todos los costos que implica habilitar la tierra de acuerdo con las normas y estándares de urbanización establecidos legalmente y que exija el mercado. Las calidades del desarrollo dependen también del cliente al que va dirigido, generalmente se dividen en clientes de bajos, medios o altos ingresos.

Entonces, el contenido económico se puede identificar en los beneficios derivados de la conversión de la tierra urbanizable actual o futura, que se relacionan con:

1. Los costos del proceso de urbanización y construcción urbana.
2. Con los ingresos recibidos por la venta a clientes de baja, media o altos ingresos.

La actividad inmobiliaria para la vivienda en Costa Rica está amparada en parte por el *Sistema Financiero Nacional para la Vivienda (Ley N° 7052 de 13 de noviembre de 1986) que financia la solución de vivienda, especialmente de clase media y baja.*

Antes de realizar la inversión los promotores inmobiliarios definen el tipo de cliente al que estaría dirigido el desarrollo, para determinar el nivel de ingresos que recibirían por cada parcela o lote vendido.

Entonces *el contenido económico* generado por la plusvalía de carácter extensivo y los beneficios finales están determinados por; *i. el precio al que pueden vender la tierra ya urbanizada, ii. el tipo del cliente, y iii. la zona de desarrollo.* Factores que están íntimamente relacionados.

El propietario de la tierra tiene todos los derechos y la potestad de definir *cuándo* lanzar al mercado la tierra.

El precio al que el promotor compra la tierra, repercute en el precio final del lote urbanizado o la vivienda que adquiere el cliente.

“El precio del suelo viene pues determinado por el precio final que alcanzan los inmuebles y el precio de la tierra no urbanizada se establece, asimismo y fundamentalmente, a partir de la expectativa sobre la capacidad económica, hábitos de consumo de los grupos sociales y actividades que se espera se sitúen en la zona” (BORJA CARRERAS, MOYSI. 1995. Pág. 18). “*Porque el diferencial en los retornos económicos entre el uso, de la tierra comercial y tierra agrícola, difiere dependiendo del estado de la economía regional*” (N. BROCKSTALL. 1995) *y subregional en la Gran Área Metropolitana.*

Con este fin los promotores para calcular los ingresos por metro cuadrado calculan sobre la base de precios referenciales de las ofertas de tierra del entorno de la propiedad, estructurados como precios de la tierra por zonas.

A pesar de que nuestro objeto de estudio lo constituye las tierras urbanizables, es necesario conocer dos *precios referenciales*: *el precio de la tierra de proyectos urbanísticos de la zona de estudio y los precios de los tipos de vivienda* en la zona de estudio. En especial precios de la tierra urbanizada y vivienda de los proyectos más periféricos cercanos a la tierra urbanizable de la Gran Área Metropolitana. Estos precios actuales determinan los precios inmediatamente futuros del desarrollo de proyectos urbanísticos.

El contenido económico y la pregunta del ¿Qué?, para el caso de Costa Rica está influenciado por los estándares de urbanización y edificación establecidos en el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización (Acuerdo de Junta Directiva del INVU, sesión 3391 del 13 de noviembre de 1982), la misma Ley de Construcción, el Reglamento de Construcción (La Gaceta Nº 56 Alcance del 17 al 22 de marzo de 1983) y el código sísmico (Ley Nº 6119 de 9 de noviembre de 1977), entre los más importantes que definen los estándares de urbanización y edificación.

Los *métodos económicos básicos para la determinación privada y social* de precio del suelo urbanizable se pueden considerar: *el valor residual VR; el Análisis Costo Beneficio ACB y el Valor Económico Total VET*. En especial utilizaremos el valor residual del suelo en verde o en bruto.

Para el cálculo del precio de repercusión del suelo urbanizado, se realiza a través del *valor residual del suelo*, que constituye el ejercicio del cálculo del

valor residual es precisamente el precio máximo que puede pagar una operación de urbanización por el suelo *bruto* al inicio de la operación. “Las referencias publicadas sobre el procedimiento de cálculo del valor residual del suelo al considerar independientemente la operación de urbanización de la de construcción, que se pueden utilizar entre otros dos métodos: el método formulista y el método informático. El primero utiliza parámetros y estándares y el segundo se basa en el uso de la técnica financiera de la tasa interna de retorno” (CLUSA ORIACH, JOAQUIM. 1995. Págs. 144 y 146).

Ante el precio residual que tiene un carácter financiero privado, se puede contraponer el *Análisis Costo-Beneficio económico*, que tiene un carácter más económico social, que incluiría el costo de oportunidad de convertir tierra, los precios sombra y el valor real de las tasas de interés y del capital utilizado, de los precios de los insumos urbanos, de la mano de obra, los costos ambientales, la creación de externalidades, distorsiones y el carácter especulativo del mercado del suelo urbanizado y/o la edificación.

Además del análisis costo-beneficio, las nuevas técnicas y tendencias señalan con claridad al considerar la tierra y sus recursos naturales la necesidad de la *Valoración Económico Total*, que puede considerar desde el valor de mercado hasta los valores de existencia.

El contenido económico de la propiedad inmobiliaria urbana y su contenido jurídico están íntimamente relacionados y se afectan mutuamente.

5.2 La pregunta del contenido jurídico de la nueva propiedad urbana

La pregunta del *¿CUÁNDO?*, en el caso de Costa Rica, está por lo general en manos del propietario de la tierra. La administración urbana no puede definir cuándo urbanizar, es básicamente el mercado bajo la oferta y demanda de tierra (ya declaradas como urbanizables) el que define cuando el propietario vende al promotor, y cuando el promotor realiza la conversión.

Bajo esta perspectiva, se puede señalar con claridad que el único mercado en Costa Rica y en la mayor parte del mundo, que no es de mercado libre, es el de tierras. La subdivisión de derechos que hemos realizado son del propietario, se limitan, pero no se expropian totalmente, excepto en el caso de demostrado interés público.

En Costa Rica el contenido jurídico de la propiedad se establece en el Artículo 45 Constitucional, el Código Civil, la Ley de Planificación Urbana

(Ley N° 4240), la Ley General de Caminos Públicos (Ley N° 5060 de 22 de agosto de 1972), la Ley de Construcción (Ley N° 833 de 4 de noviembre de 1949), Ley de Propiedad Horizontal (Ley N° 3670 de 22 de marzo de 1966), Ley de Erradicación de Tugurios y Defensa de sus Arrendatarios (Ley N° 2760 de 16 de junio de 1961) y otras leyes conexas, especialmente leyes en recursos naturales, que establecen los derechos privados y los dominios públicos, así como las limitaciones a la propiedad, especialmente de zonificación y delimitación del área urbana futura.

En este contexto jurídico para investigar la tierra urbanizable interesa:

1. los derechos de propiedad, el interés público y las limitaciones a esos derechos,
2. los derechos de desarrollo (transformación según el código civil), especialmente la licencia de urbanización y construcción y los estándares de urbanización y constructivos expresamente señalados, y
3. la cesión de tierra para dominio público.
4. La función pública de ordenamiento y planificación territorial.

El contenido jurídico por el lado de *los derechos de propiedad, el interés público y las limitaciones a esos derechos* de la nueva propiedad urbana en Costa Rica está caracterizado en parte por la propiedad privada y el interés público (Artículo 45 Constitucional) además de la posibilidad de expropiar por interés público.

El conjunto de derechos y obligaciones desarrolladas en el Código Civil y especificado para cada ley y reglamentado, se extiende especialmente en relación con las limitaciones de interés social impuestas por ley en forma generalizada, sin referirse a cosa o a un propietario individualizados, se aplican a todos los que están en la misma situación.

Estas limitaciones de interés social tienen características de que “deben aprobarse por mayoría calificada; las limitaciones no es una expropiación; y las limitaciones además de legislativas son generales y no pueden ser concretas ni singulares” (SALAZAR, ROXANA. 1994). Además es necesario consultar la jurisprudencia establecida en la Sala Primera (Sala Primera de la Corte, N° 105 de 25 de setiembre de 1981) entre otras.

Además el Artículo 264 del Código Civil establece los derechos de la propiedad absoluta y en el mismo Código el Artículo 383, establece que la propiedad privada sobre los inmuebles está sujeta a cargas u obligaciones que la ley impone a favor de los predios vecinos, o por motivos de utilidad pública.

Estos criterios han convertido al derecho urbanístico en función pública, que han "*dado paso a la necesidad de la regulación integral del territorio de un Estado a través de la determinación planificada de las diferentes zonas de uso*" (SALAZAR, ROXANA, citando a Calvo, 1983).

Esta propiedad absoluta establecida en Costa Rica no permite desagregar o disociar, con base en la función social o el interés público.

Esta desagregación o disociación de la propiedad absoluta, permitiría a la función social del suelo, separar el derecho de propiedad del derecho a la edificación, a crear la función social del dominio del suelo urbano, a distinguir entre el valor subjetivo del derecho de propiedad y el valor económico objetivo de la propiedad.

Este último constituye la "función social de la propiedad y será relacionada con las actividades empresariales agrarias o urbanas..., también condicionada por los deberes y obligaciones de su óptima utilización social (productiva a conservacionista) pero directamente vinculada por las condiciones intrínsecas del suelo-tierra, por las calidades edafológicas, naturales y ecológicamente justificables, cuyas mejores y agregaciones de valor serán debidas al uso y capital del inversor que lo genere (GARCÍA BELLIDO, JAVIER y GARCÍA DE DIEGO. 1993, pág. 186).

Así se conformarían dos tipos de propietarios, del propietario del suelo propiamente dicho y el propietario del dominio útil del suelo urbano (DUSU), o sea la edificación. Pero todavía esto para Costa Rica está por verse.

Pero, si hablamos en forma tan general de *liberalización de mercados*, *por qué no liberalizar el mercado de la tierra* y crear un mercado de los valores económicos de las edificaciones o de las futuras edificaciones determinadas por el aprovechamiento medio o tipo de la tierra urbanizable. Así el contenido económico y jurídico responde a la pregunta de *¿qué?, ¿cuándo?, ¿cómo?* y *¿dónde urbanizar?*

Existe entonces una creación colectiva del contenido económico urbanístico del dominio útil y por el contrario su apropiación es de carácter privado a

través del mercado, privilegiando la posibilidad de especular en un mercado protegido permitido por la propiedad privada absoluta y exclusiva. Profundicemos el contenido jurídico con los derechos de propiedad de la tierra.

6. DERECHOS DE PROPIEDAD DE LA TIERRA URBANIZABLE

Los derechos de propiedad (como parte del contenido jurídico) básicos se dividen entre el *dominio público* y *dominio privado*. Para el dominio público la Ley de Planificación Urbana establece la cesión de tierras —un porcentaje de la tierra privada— para dedicarlas a tierras públicas de circulación, áreas comunales, recreativas y de protección.

Esta cesión es vinculante para cualquier proyecto urbanístico, los porcentajes obligatorios son el veinte por ciento y cada proyecto según el cliente al que va dirigida el desarrollo aumenta hasta un cuarenta por ciento el total de tierras cedidas para propósitos públicos. Por supuesto, con la variación del porcentaje de cesión, el contenido económico de cada proyecto tiene variaciones substanciales.

Los derechos sobre las tierras o espacios de dominio público, al igual que los derechos ambientales, se enfrentan a lo que algunos autores llaman la tragedia de los comunes. Derechos en donde nadie tiene la competencia de administrarlos, como las áreas recreativas de libre uso, los ríos, las vías de circulación y el aire, entre los más importantes.

El derecho privado de transformación o conversión sobre la finca requiere una licencia que incluye gran cantidad de requisitos y el cumplimiento de los estándares internos y externos (al lote) de desarrollo urbano. Esta licencia es reglada y cuando el promotor cumple con todos los requisitos esta licencia se debe otorgar por parte de las instituciones, en este caso por la Comisión Revisora de Permisos y la Dirección de Urbanismo, así como la municipalidad respectiva, quién otorga el permiso.

Los derechos de propiedad privados de cada lote o parcela se transforman y para su uso se necesita una licencia o permiso de edificabilidad que también está reglado por ley y reglamento de construcción.

Los derechos de propiedad están determinados y limitados por el modo de vida urbano, así el uso de la edificación debe ser acorde con los otros usos por zona, o sea deben ser usos compatibles.

La función pública de ordenamiento y planificación territorial establecido en las reglas y limitaciones a la propiedad, pueden ir más allá cuando se aplica un plan regulador y la zonificación vía reglamento establece densidades, volumen de la edificación, altura, cobertura de piso, tamaño y forma del lote, frente y fondo, entre otras aspectos regulados por la zonificación. El nuevo dominio público de calles, aceras, cordón, caño, electricidad telefonía, áreas de recreación y comunales, tienen instituciones que los administran, pero los derechos no se puede excluir a nadie de su uso, especialmente los derechos de circulación.

El modo de vida urbano crea otros nuevos derechos, los ambientales, derechos también llamados de tercera generación y tutelados por el artículo 50 constitucional, que establece el derecho a un ambiente sano y equilibrado, que en los sectores urbanos es mucho más evidente y se busca un monitoreo.

Los derechos de propiedad tutelados por el código civil son, en cuanto a transformación —de agrícola a urbano—, de exclusión y/o inclusión, de uso, de enajenación y la transferibilidad, tienen mayores limitaciones que cualquier otro tipo de derechos en otras zonas geográficas.

Muchos de los instrumentos de gestión urbana se basan en limitar la propiedad privada, así conceptos como políticas de uso de la tierra, planeación del uso de la tierra, control de uso de la tierra “todos los cuales están por lo menos un poco en desacuerdo con el concepto de tierra de propiedad estrictamente privado” y de una u otra manera limita los derechos.

Indudablemente que las limitaciones a la propiedad deben estar dispuestas por ley y aprobadas por dos terceras partes de la Asamblea Legislativa y deben afectar en forma general las propiedades.

La armonía de la ciudad jardín busca la armonía de los derechos públicos y los derechos privados. Los derechos humanos de tercera generación tutelan esta relación. *Así el proceso de conversión de tierra agrícola a tierra urbana necesita que las normas y derechos sean plenamente establecidos, legal y espacialmente.* Una vez realizada una obra el costo privado y social de corregir el error es enorme y la institución administradora de la ejecución de derechos es la responsable por las acciones u omisiones en los proyectos urbanísticos.

El último derecho mencionado es el de transferencia o transacción, que le permite realizar y concluir el proceso de conversión de la tierra. Así todos los

derechos integrales de la propiedad ya modificados se transfieren y se venden en el mercado de tierras a los clientes, que se convierten en propietarios privados, que han pagado además de los derechos colectivos por los derechos del espacio de dominio público. Lo que realmente vende el promotor inmobiliario son los derechos sobre un lote o sobre una vivienda. Realmente se establecen nuevas relaciones de propiedad.

En este contexto jurídico de dominio privado y público interesa:

1. El tamaño y la *forma geométrica de la parcela o finca* derivado de la propiedad absoluta, que será considerada para optimizar el uso de la tierra, tanto de uso privado como de uso público.
2. La *cesión de tierra* para dominio público.
3. El derecho automático de *licencia de urbanización* y construcción.
4. El *derecho a un ambiente sano y equilibrado* expresado en cumplimiento de las regulaciones ambientales y recursos naturales.
5. La posibilidad de *nuevas técnicas jurídicas* aplicadas por consenso de propietarios, especialmente el reparcelamiento económico.

7. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN URBANA EN TIERRA URBANIZABLE

Para analizar e interpretar la conversión de tierra agrícola a tierra urbana se pueden considerar los siguientes instrumentos de gestión urbana: *instrumentos regulatorios, instrumentos económicos, los instrumentos de adquisición de tierras, la provisión gubernamental de infraestructura y los instrumentos de información.*

Para este conjunto de instrumentos podemos detallar las distintas posibilidades. Estos instrumentos son útiles para distintos momentos y situaciones de creación del nuevo espacio construido, para el interés del desarrollo de la investigación se señalarán los instrumentos que se aplicarán.

Dentro de los *instrumentos regulatorios* establecidos por la función pública se encuentra *la zonificación, el control de las subdivisiones o fraccionamientos, los estándares constructivos definidos por el código sísmico, los*

controles ambientales y la evaluación de impacto ambiental en proyectos urbanísticos, restricciones en áreas críticas, la preservación histórico-arquitectónica, los permisos-licencias de urbanización y construcción, concesiones, así como las directrices políticas y guías de ordenación de tierras, entre los aspectos más importantes.

Para entender la aplicación de esta cantidad de instrumentos, conviene, primero, zonificar las calidades de tierras de acuerdo con los requisitos de urbanización, así como los estándares de edificación y ambientales.

Por el lado, de los *instrumentos económicos* se pueden reconocer *instrumentos de tasación y valoración de la propiedad, los impuestos a los beneficios de la tierra, los precios de uso y las tasas turísticas, el interés de los préstamos.*

En las alternativas de *adquisición de tierras*, se considera la tenencia de la tierra, las compras voluntarias, la compra y venta bajo contrato, las formas expropiatorias y la adquisición de tierras por adelantado.

En la provisión básica de infraestructura se considera la infraestructura obligada a suministrar por el urbanizador y que es pagada finalmente por el cliente y la provisión gubernamental de infraestructura. En la provisión básica de infraestructura se considera importante la *clasificación de la y la zonificación de la accesibilidad y disponibilidad de infraestructura en la futura tierra urbanizable.*

En la adecuada *información es importante los sistemas de información de las calidades de tierras, los sistemas de información jurídico-catastrales, evaluaciones de impacto ambiental.* En general la investigación puede contribuir a la creación de información crítica para el desarrollo ambientalmente adecuado de las tierras urbanizables.

El *ius aedificandi* de la tierra urbanizable está determinado por la subdivisión o fraccionamiento, las obras de urbanización y la edificación de la parcela, que responden efectivamente a los derechos de uso y transformación de la propiedad. Derechos que serán totalmente distintos a los derechos de la propiedad agraria, derechos que deben responder a los requisitos de fraccionamiento, urbanización, cesión de tierras de forma gratuita y solidaria.

De este conjunto de instrumentos serán considerados y aplicados los instrumentos regulatorios:

1. *la zonificación de la Gran Área Metropolitana, el control de subdivisiones y los permisos de fraccionamiento y urbanización respecto del cumplimiento de la normatividad.*
2. *la legislación urbana y de estándares urbanísticos de Costa Rica.*

En los instrumentos económicos se considerarán:

3. *los impuestos a los bienes inmuebles, las tasas de interés del mercado de la vivienda, la construcción, la rentabilidad del uso agropecuario y urbano de la tierra para la definición del contenido económico de la propiedad.*

Respecto de los instrumentos de propiedad y adquisición de tierras, se consideran:

4. *los nuevos derechos de propiedad urbana en dominio público con la cesión de tierras y la tenencia de la tierra, especialmente forma y tamaño a partir de la técnica de parcelamiento económico.*

En la provisión de infraestructura se considera la necesidad de:

5. *zonificar las tierras de acuerdo con la accesibilidad de la infraestructura existente.*

Por último en los sistemas de información vale la pena considerar:

6. *la zonificación de la calidad de tierra de acuerdo con características topográficas y los sistemas de información jurídico catastrales existentes en las municipalidades, utilizando Sistemas de Información Geográfica, con Arc/Info y ArcView.*

Junto a este conjunto de técnicas urbanísticas aplicadas en Costa Rica se pueden considerar otras *nuevas técnicas*, que por ahora sólo se pueden señalar:

1. *la cesión de forma gratuita y sufragados de forma igualitaria por el conjunto de los propietarios donde se establece un aprovechamiento tipo por zonas homogéneas, donde los propietarios de una misma zona homogénea tienen el mismo derecho de aprovechamiento por metro cuadrado del suelo aportado, también llamado transferencias de aprovechamiento urbanístico (TAU).*

2. la *Reparcelación Económica*, permite que la diferencias de aprovechamiento se compensen. Este sistema afecta la valoración económica del posible desarrollo en edificación (ZORRILLA TORRES, RAFAEL. 1984, pág. 81). *Este caso se desarrollará como ejemplo práctico de aplicación de nuevas técnicas en el desarrollo de tierras urbanizables.*
3. *nuevas técnicas de gestión ambiental por zonas económicas homogéneas* donde se considere la relación superficie edificada y saturación del ecosistema, consideradas en los estudios de impacto ambiental por zonas.
4. *escisión de la propiedad de la tierra, entre el derecho de propiedad y el derecho a valor económico útil (derecho a la urbanización y edificación).*

Estos instrumentos, al igual que la zonificación, la subdivisión y los instrumentos regulatorios determinan el contenido económico final de la propiedad ya transformada en propiedad urbana que contiene derechos y obligaciones distintas. Otros instrumentos señalados por ALLAN RANDALL (1977), *son la subasta de zonificación y la transferencia de derechos de desarrollo.*

Estos nuevos instrumentos de gestión se pueden efectivamente complementar con la *escisión de la propiedad*, y así como en el caso español el suelo urbanizable, constituye la adquisición sucesiva de los siguientes derechos o facultades urbanísticas: derecho a urbanizar, derecho al aprovechamiento urbano, derecho a edificar y el derecho a la edificación.

Los instrumentos de gestión del suelo urbanizable determina las exigencias actuales para el aprovechamiento y rentabilidad de las tierras.

8. ANÁLISIS REGIONAL Y SUBREGIONAL DE LA TIERRA URBANIZABLE

El objeto territorial de nuestro estudio se enmarca en la Gran Área Metropolitana de Costa Rica. Por factores de tiempo y económicas, el proyecto se centrará en una subregión escogida del GAM.

El GAM se estudiará con fuentes secundarias que nos permitan constar las acciones y tendencias del desarrollo territorial metropolitana. En la subregión se estudiará con información primaria y trabajo de campo las características naturales de la tierra urbanizable, la tenencia de la tierra, el uso actual del

suelo, la infraestructura existente, la presión por el crecimiento urbano y el contenido económico posible con base en el valor residual.

La selección de la subregión se realizará de acuerdo con criterios de factibilidad económica y técnica. Actualmente se pueden reconocer varias subregiones en la Gran Área Metropolitana, entre ellas; Cartago-Paraíso, Unión-Montes de Oca-Moravia-Goicoechea y Vázquez de Coronado, la *subregión Heredia*, sur de San José, de cantones de Unión-Desamparados hasta Santa Ana, la subregión este *Belén, Alajuela* y la subregión al este de Alajuela.

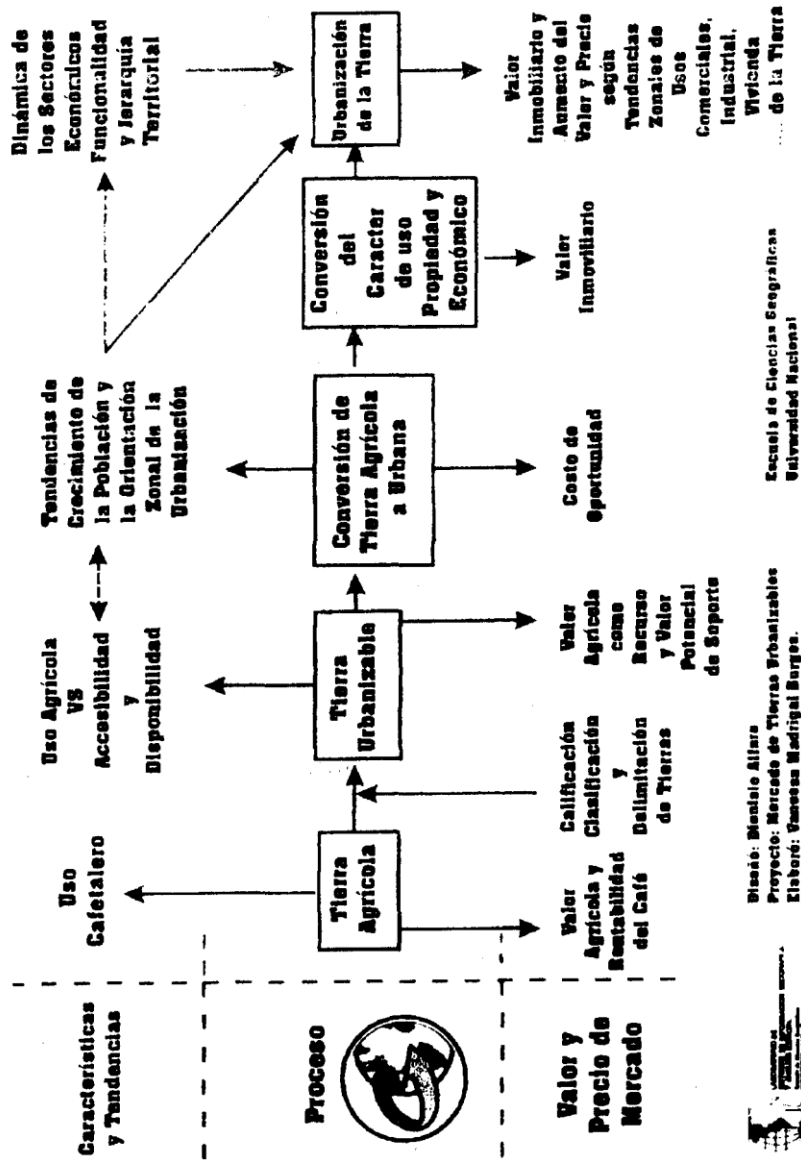
Después de realizar un análisis del crecimiento y disminución de la tierra urbanizable en general del GAM determinaremos la subregión que estudiaremos con mayor detalle.

BIBLIOGRAFÍA

- ALFARO RODRÍGUEZ, DIONISIO. 1997. Experiencias de Ordenamiento Territorial en Costa Rica. EUNA. En publicación. Heredia, Costa Rica.
- ALFARO RODRÍGUEZ, DIONISIO. 1991. Código Urbano. Editorial Porvenir.
- ALFARO RODRÍGUEZ, DIONISIO y ALFARO, LUIS CARLOS. 1995. Conversión de la tierra agrícola a tierra urbana: el mercado de la tierra en Heredia. 1991-1994. Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional. Heredia, Costa Rica.
- ALFARO RODRÍGUEZ, DIONISIO y ALFARO, LUIS CARLOS. 1995. Los costos de urbanización y la formación de los precios de la tierra: Dos aplicaciones prácticas. Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional. Heredia, Costa Rica.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA. 1995. Ley Orgánica del Ambiente. Ley N° 7554 de 13 de noviembre de 1995, publicada en La Gaceta N° 215. San José, Costa Rica.
- CARRERAS MOYSI, BORJA et al. 1995. "Una política activa de suelo". En: Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Tomo III, vol. 113, págs. 17-19. Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente. Madrid, España.
- CHAPIN, F. STUART. 1977. Planificación del uso del suelo urbano. OIKOS-TAU. Barcelona, España.
- CLUSA ORIACH, JOAQUIM. 1995. "Argumentos alternativos sobre el dimensionamiento del suelo urbanizable y el contenido económico de la propiedad del suelo". En: Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Tomo III, vol. 113, págs. 133-153. Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente. Madrid, España.

- DALY, HERMAN E. y COBB, JOHN B. 1993. "La concreción injustificada: la tierra". Capítulo quinto del libro: Para el Bien Común. Reorientando la economía hacia la comunidad, el ambiente y el futuro sostenible. Editorial: Fondo de Cultura Económica. México.
- DOWALL, DAVID. 1992. La Evaluación del mercado de Tierras: un nuevo instrumento para la Administración Urbana. Programa de Gestión Urbana. Banco Mundial. Washington D.C.
- FERNÁNDEZ ORDÓÑEZ, MIGUEL ÁNGEL. "El debate sobre el mercado del suelo". En: Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Tomo II, número 102, 1994, págs. 23-27. Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente. Madrid, España.
- GARCÍA BELLIDO, JAVIER y GARCÍA DE DIEGO. 1993. "La liberalización efectiva del mercado del suelo. Escisión del derecho de propiedad inmobiliaria en una sociedad avanzada". En: Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Tomo I, número 95, 96 de 1993, págs. 175-198. Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente. Madrid, España.
- GOBIERNOS LOCALES-MIVAH-INVU-MIDEPLAN. 1994. Plan Nacional de Desarrollo Urbano en Costa Rica. Dirección de Vivienda y Asentamientos Urbanos. San José, Costa Rica.
- INVU OPAM. 1982. Plan Regional Metropolitano GAM. Dirección de Urbanismo. San José, Costa Rica.
- LÓPEZ LINAGE, JAVIER. "Crecimiento Urbano y Suelo Fértil. El caso de Madrid en el período 1956-1980". En: Pensamiento Iberoamericano. Madrid, España.
- RIBAS PIERA, MANUEL. "Los denominados estándares urbanísticos y su aplicación al planeamiento". En: Ciudad y Territorio.
- PEARCE, DAVID W. "Los límites del análisis Coste-Beneficio como guía para la política del medio ambiente". En: Hacienda Pública Española, N^o 37, págs. 61-71. Madrid, España.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, JULIO. 1994. "Mercado inmobiliario residencial en España: la recuperación se fortalece". En: Ciudad y Territorio. Estudios Territoriales. Tomo II, número 102, 1994, págs. 651-660. Ministerio de Obras Públicas y Medio Ambiente. Madrid, España.
- SALAZAR, ROXANA y CABRERA, JORGE. 1994. Propiedad Privada y Ordenamiento Territorial. Ponencia presentada a la Conferencia Internacional "Desarrollo Sostenible, Política Regional y Ordenamiento Territorial". Noviembre de 1994.
- ULATECHACÓN, ENRIQUE y NAVARRO LÓPEZ, ALBERTINO. 1994. La función social del derecho de propiedad, usos y distribución de la tierra. Legislación sobre el ordenamiento y usos del territorio. Profesores de derecho agrario de la Universidad de Costa Rica. Documento preliminar inédito.
- ZORRILLA TORRES, RAFAEL. 1984. "Las nuevas técnicas de gestión en el suelo urbano y el derecho de propiedad". En: Ciudad y Territorio, julio-setiembre, págs. 65-93. Madrid, España.

DINÁMICA DE LO JURÍDICO, ECONÓMICO Y USO EN EL PROCESO DE CONVERSIÓN DE LA TIERRA AGRÍCOLA



Escuela de Ciencias Geográficas
Universidad Nacional

Diseño: Mente Allara
Proyecto: Mercado de Tierras Urbanizables
Elaboró: Vanessa Madrigal Burgos.