

LA ESTRUCTURA DEL MERCADO DE LA TIERRA Y DE LA VIVIENDA SEGUN LA CLASE Y TIPO DE OFERTA. HEREDIA 1965-1994

Luis Carlos Alfaro R.¹
Dionisio Alfaro R.¹

RESUMEN

El propósito de ese artículo ha sido analizar la estructura del mercado de la tierra y de la vivienda en la ciudad de Heredia en el período 1965-1994.

Este estudio permitió conocer en forma objetiva la estructura del mercado. Esto es, conocer las características y naturaleza de cada uno de los mercados y submercados de la tierra y de la vivienda. Lo anterior significa, determinar la clase y tipo de tierra demandada, la organización del mercado considerando el tamaño de las parcelas, el área asignada a los diversos mercados y los distintos tipos de oferta.

La presentación está dividida en dos partes; primero, el método y las técnicas que incluyen las fuentes de información, recolección, organización y clasificación de

1. Escuela de Ciencias Geográficas. Universidad Nacional, Apartado 86-3000 Heredia, Costa Rica, Fax: (506) 261-0028, E-Mail: dalfaro@irazu.una.ac.cr.

la base de datos por proyectos de desarrollo y según mercados. Segundo, la definición de los mercados según las clase y tipo de oferta, así como el análisis y la interpretación de la información.

SUMMARY

The purpose of this article is to analyse the structure of the land and housing market in Heredia city, during the period from 1965-1994.

The study of the structure was carried out considering the nature and characteristics of each one of the land and housing markets and submarkets. This means to deem and deal the market offer, according to the number and size of the projects, the number and area of the parcels, the total area and localization according to the class and type of market.

The presentation is divided into two parts, the method and techniques that include the sources of information, collection, organization and classification of the data base through development projects and markets. Second, the classification of the markets, the definition according to the class and type of offer, the analysis and the interpretation of the information.

1. ESTRATEGIA METODOLOGICA, LAS TECNICAS DE CLASIFICACION Y ANALISIS DE LA INFORMACION

1.1. El objeto del estudio del mercado

El objetivo de este estudio fue el analizar el mercado de la tierra y el mercado de la vivienda, en el período 1965-1994 en la subregión de Heredia. El estudio ha tomado como base los distintos mercados de la tierra, considerando la clase y tipo de oferta, el área y número de parcelas, la clase y tipo de medio construido y la localización.

El estudio de mercado, consideró los distintos mercados de urbanización, vivienda y vivienda de interés social. En este sentido, se presentan las áreas, la clase y tipo de construcción, el precio unitario de la tierra y de la vivienda.

En el proceso de producción del medio construido la tierra de uso agrícola es convertida a espacio construido de uso residencial.

1.2. Las fuentes de información

La información de los proyectos de desarrollo del mercado de la tierra y del mercado de la vivienda se recolecta utilizando cinco fuentes principales.

- a. Los archivos de las municipalidades de Heredia, y San Pablo, que registran los permisos de fraccionamiento y urbanización efectuados entre 1965-1994.
- b. De trabajo de campo, con la observación y levantamiento de los proyectos, lo cual permitió recolectar información que no existía o se había perdido en los archivos municipales.
- c. La información del periódico La Nación y La República sobre la promoción de los proyectos desarrollados entre 1991-1994.
- d. Entrevistas a corredores de bienes raíces, promotores inmobiliarios y empresas constructoras, para completar información sobre el área, tamaño de las parcelas, clase y tipo de proyectos.
- e. La base de datos catastral del cantón de Heredia que fue utilizado para completar información y delimitar en los mapas 1:10.000 con precisión cada proyecto.

Para recolectar y sistematizar esta información se elaboró un cuestionario. Este cuestionario no fue posible completarlo con la información de una sola fuente, fue necesario combinar las cuatro fuentes de información, especialmente, revisar los archivos de las municipalidades y el trabajo de campo sistemático.

Un propósito básico que llevó a trabajar esta combinación de fuentes de información, es el hecho de que el crecimiento urbano se da, por el desarrollo de proyectos de urbanización concentrados geográficamente. Contrariamente, la construcción individual de edificios para distintos usos, no es suficiente para definir la orientación geográfica, las calidades y áreas de crecimiento urbano.

1.3. El método de recolección y análisis de información

Para recolectar y analizar la información se realizaron los siguientes procedimientos y formas de trabajo.

- a. Recolección en el cuestionario de la información municipal, de campo, periódica y de entrevistas.
- b. Trabajo de campo identificando en cada proyecto, las características, límites geográficos, recolectando información sobre el desarrollo y calidad de la infraestructura, la clase y tipo de construcciones, los servicios y equipamiento. En este trabajo se utilizó la cartografía 1:10.000, el catastro (municipalidad de Heredia), 1991, escala 1:1.000 y los diseños de sitio de cada proyecto escala 1:500.
- c. Diseño de los sistemas de clasificación de la información de los proyectos según clase y tipo de mercado y número y área de los proyectos y parcelas.

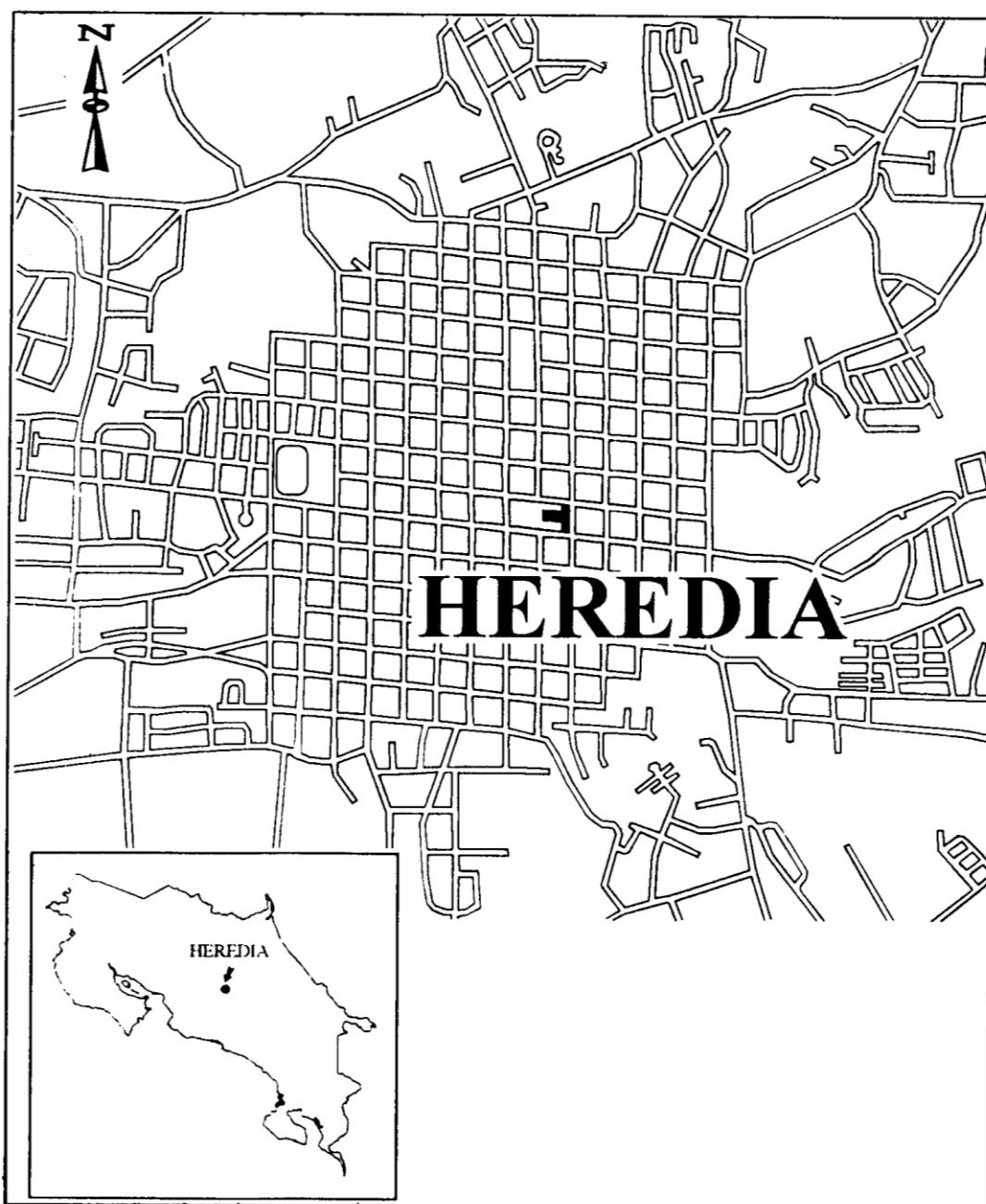


Figura 1. Ubicación geográfica de la ciudad de Heredia.

- d. Construcción de una base de datos utilizando el programa FOX BASE.
- e. Digitalización en el programa ROOTS, de la cartografía de los proyectos y transferencia del mapa digitado y etiquetado al programa ARC INFO para el análisis de la estructura de mercado.

- f. Se transformó la base de datos del programa FOX BASE al programa Lotus 123, esto con el objeto de realizar el análisis.

1.4. La información de los proyectos de desarrollo

Un aspecto importante de mencionar y describir, es la forma de recolección de la información municipal. La municipalidad tiene la competencia dada por la Ley 4240, Planificación Urbana y el Reglamento de Fraccionamiento y Urbanización, de aprobar los permisos de los proyectos de fraccionamiento, urbanización y construcción de vivienda.

Esta competencia, permite que las municipalidades tengan una base de información de todos los proyectos formales y legalmente presentados y aprobados por la municipalidad correspondiente. Esta información se encuentra en un archivo manual de proyectos de urbanización ubicado en el Departamento de Ingeniería.

La información, no siempre está completa, quizá no es importante determinar porqué no existe, lo importante es reconocer que es necesario pasar por un proceso reconstructivo de los datos. El archivo tiene las siguientes características:

- a. El archivo está ordenado en forma temporal, proyecto por proyecto de 1965 a 1994.
- b. La información varía mucho, especialmente conforme el proyecto es más antiguo. Posiblemente por la pérdida de datos o documentos, porque los requisitos de información han cambiado, por la forma de presentación de los permisos de urbanización o porque las características del proyecto requieren, mayor o menor cantidad de requisitos.
- c. Cada proyecto cuenta con un archivo que contiene la información específica: Escrituras públicas, planos, permisos, diseño de las viviendas y detalle de infraestructura, etc.
- d. Las solicitudes de permiso deben contener entre otros requisitos, del diseño del sitio, el área y número de fincas parceladas, el número de parcelas del proyecto, el tipo y calidad de la infraestructura, la clase y tipo de edificaciones.
- e. Otros documentos importantes son: la escritura pública, planos, permisos de construcción, fondo de garantía, contrato de vivienda y/o declaratoria de interés social.

1.5. La base de datos de los proyectos de desarrollo

Con el objetivo de construir una base de datos, se elaboró una boleta que permitiera recolectar, sistematizar gran parte de la información. El instrumento contiene la siguiente estructura:

- a. Localización y situación detallada y específica del proyecto.
- b. Clase y tipo de proyectos según la estructura del mercado.
- c. Distribución y apropiación del medio construido: espacio de uso privado y de uso público, áreas del proyecto, uso del suelo, área de uso recreativo o comunal, uso vial, área de reservas, de protección y de áreas de uso especiales.
- d. Número de parcelas, tamaño de las parcelas, precio por metro cuadrado, valor de la parcela.
- e. Clase y tipo de vivienda, área en metros cuadrados, número de viviendas y valor unitario por metro construido y valor total.
- f. Infraestructura, equipamiento y servicios: área, tipo y clase de acera, cordón, caño, alcantarillado pluvial y sanitario y red vial.
- g. Características físico-geográficas como drenaje, pendientes, morfología y filtración de la localización de cada proyecto de desarrollo.
- h. La información jurídica de la finca, propietario anterior y actual, inscripción en el registro público, uso actual y propuesto.
- i. Condiciones del mercado de la tierra y la vivienda forma de financiamiento, tasas de interés, plazos.

A este instrumento, se agrega el uso del catastro, que ha permitido completar la información, localizar con precisión cada uno de los proyectos, medir las áreas, transferir la información a diversas escalas y a diversas bases de datos territoriales.

1.6. Unidad de análisis y los proyectos de desarrollo

Para efectos de este estudio, se utilizan como unidades de análisis las siguientes: las parcelas individuales, y la información general de cada uno de los proyectos. En total 144 proyectos de desarrollo ejecutados por las empresas y capital inmobiliario, en la ciudad de Heredia, en el período de 1965-1994.

2. ANALISIS DE LA ESTRUCTURA DEL MERCADO DE LA TIERRA Y LA VIVIENDA SEGUN CLASE Y TIPO DE OFERTA, EN EL PERIODO 1965-1994

A continuación se hace referencia al estudio y evaluación del mercado de la tierra y la vivienda en el período de 1965-1994. En primer lugar, un análisis de la estructura y evolución del mercado según la clase y tipo de tierra y espacio edificado ofrecido en el mercado.

2.1. La estructura del mercado según la clase y tipo de oferta

El estudio de mercado, se ha realizado clasificando cada uno de los mercados y submercados de la tierra y la vivienda de acuerdo con las características de la construcción del espacio, el tipo, precio y los sectores sociales a los que estuvo dirigido. De acuerdo con algunos de estos criterios, se realizó una primera clasificación de los distintos mercados.

1. Mercado de la tierra

1.1. Fraccionamiento.

1.2. Fraccionamiento y urbanización.

1.3. Fraccionamiento y urbanización de interés social.

1.4. Fraccionamiento y urbanización de uso industrial.

2. Mercado de la vivienda

2.1. Urbanización y vivienda de interés social.

2.2. Urbanización y vivienda del mercado formal.

2.3. Condominios del mercado formal.

2.2. Conceptualización de la clase y tipo de oferta de mercado

Primero, se intenta definir conceptual y operativamente cada una de las clases de mercados y submercados de la tierra y la vivienda.

2.2.1. Fraccionamiento

Este mercado se define por ser simple parcelamiento de la propiedad, lo cual no significa la producción y construcción del medio urbano. Este mercado se caracteriza por ser fraccionamiento frente a calle pública y/o por lotificación interior, con acceso a red vial de tierra o de lastre, creada en forma legal o ilegal. De forma legal, cuando cumple los trámites de aprobación. La no construcción del espacio significa limitados costos de urbanización.

2.2.2. Fraccionamiento y urbanización

Este corresponde al mercado formal de producción del medio construido para uso residencial, dicho mercado, es producto de un proceso de producción mediante el

cual, la tierra de uso agrícola es transformada en espacios para la reproducción de la fuerza de trabajo, esto es, para uso residencial. El proceso implica todo un conjunto de subprocesos de producción, que van desde el movimiento de tierra, hasta la construcción de la infraestructura necesaria y la instalación de todas las redes de servicios. Estos tipos de proyectos de desarrollo, se ejecutan, bajo la forma de grandes proyectos de tierra urbanizada, se caracteriza por ofrecer parcelas de tamaño típico, con áreas que pueden variar entre 160 y 300 metros cuadrados, con variaciones en la clase y tipo de infraestructura ofrecida. Presenta una clara diferenciación interna, particularmente, si se considera la calidad del medio construido. La diferenciación se asocia, según este análisis, con la clase y tipo de infraestructura, la clase y tipo de las edificaciones, el valor y precio de la tierra.

2.2.3. Fraccionamiento y urbanización de interés social

Está formado por el simple parcelamiento, por fraccionamiento y urbanizaciones. La construcción del espacio urbanizado, es generalmente, de menor cantidad y calidad, con parcelas tipo de menor tamaño con áreas de 80 a 120 metros. Se diferencia de los otros mercados, por las características anteriores y por la forma de organización y acceso al mismo.

2.2.4. Urbanización y vivienda de interés social

Este mercado está definido por aquellos proyectos que amparados en un decreto ejecutivo son declarados de interés social. Esto significa, entre otras cosas, una reducción de los costos de construcción, a partir de la exención de impuestos pagados por concepto de permisos de construcción, así como el uso de los fondos especiales de financiamiento del sistema nacional de la vivienda. Este mercado, se caracteriza por ofrecer vivienda de baja calidad, clase de vivienda VC 1,2,3, con infraestructura de regular calidad, un tamaño de la vivienda y de la parcela inferior a los otros mercados.

2.2.5. Urbanización y vivienda de mercado formal

Corresponde al mercado de la vivienda, que aparece bajo la forma de grandes proyectos de urbanización y edificación del medio urbano. Este mercado se distingue por cumplir todas las especificaciones técnico-constructivas de la urbanización y fraccionamiento. La diferenciación del mercado, ocurre como producto de la cantidad y calidad del espacio construido comercializado. La diferenciación se da por una oferta que presenta, dos o tres tipos de vivienda modelo con características y precios distintos.

2.2.6. Condominio de mercado formal

Este tipo de mercado corresponde al mercado formal, con una oferta limitada que se caracteriza por ser un mercado particular y muy selectivo por su precio, con

servicios especiales internos. Los espacios de este mercado, en Heredia, aparecen localizados en forma dispersa y están altamente valorizados, por las características y cualidades, el tipo de materiales y acabados de las construcciones. En general, este mercado aparece bajo la forma de arrendamiento.

2.2.7. Fraccionamiento y urbanización de uso industrial

Este mercado se caracteriza por construir un proyecto de fraccionamiento y construcción de espacio, con parcelas mayores a 2000 metros cuadrados, con toda la infraestructura, equipamiento y servicios requeridos, con vías públicas anchas, aceras, cordón y caño, servicio de aguas servidas y pluvial, electricidad de alto voltaje, alumbrado, así como amplias zonas de parqueo de carga y descarga. Este tipo de construcción del espacio está dirigido en especial, al uso y producción industrial y el comercio.

2.3. Análisis de la estructura del mercado

2.3.1. La información general de la oferta

La oferta general del mercado se puede analizar mediante la información que se resume en el cuadro No. 1, el cual muestra que durante el período 1965-1994, se ejecutaron un total de 144 proyectos de tierra y vivienda en la ciudad de Heredia, lo que comprendía, un área total de 6.889.770 metros cuadrados, 23.242 parcelas con un área promedio de 185.33 metros cuadrados por parcela.

2.3.2. El mercado de la tierra. Fraccionamiento

De acuerdo con la subdivisión formal del mercado de la tierra y de la vivienda anotada anteriormente y acorde con la información del cuadro No.1, se observa que el mercado se ha estructurado históricamente como sigue: un total de 8 proyectos en la categoría de fraccionamiento, a lo que corresponde el 5.56% del total de los proyectos, una área de 256.854 metros cuadrados, para el 3.73% del área total, un total de 1471 parcelas, para un 6.33% de la oferta y un área promedio de 139 metros cuadrados por parcela. En general, parece muy reducido el mercado de la tierra a partir de los simples fraccionamientos, por lo que hay que indicar que gran parte del mercado de la tierra en parcelas y pequeños fraccionamientos, se ejecutan de manera informal y en muchos casos hasta en proyectos, que en forma normal, han cumplido con los trámites de aprobación municipal.

2.3.3. El mercado de la tierra: Fraccionamiento y urbanización

El segundo gran mercado de la tierra, estuvo conformado por los fraccionamientos y urbanizaciones. Del total de 144 proyectos, 61 correspondieron a esta categoría, lo que representa el 42.36% de los proyectos con un total de 3.185.578 metros cuadrados

CUADRO No. 1

CLASIFICACION DEL MERCADO DE LA TIERRA Y DE LA VIVIENDA SEGUN EL NUMERO Y AREA DE LAS PARCELAS, HEREDIA 1965-1994

CLASE Y TIPO DE MERCADO	NUMERO PROYECTOS	%	AREA EN M ²	%	# DE PARCELA	% PARCELAS	AREA DE LAS PARCELAS	%	AREA PROMEDIO POR PARCELA
FRACCIONAMIENTO	8	5.56	256.854	3.73	1.471	6.33	204.465	4.75	139.00
FRACCIONAMIENTO Y URBANIZACION	61	42.36	3.185.578	46.24	7.657	32.94	1.925.009	44.69	251.41
URBANIZACION Y VIVIENDA	32	22.22	1.908.765	27.70	7.847	33.76	1.194.188	27.72	152.18
VIVIENDA DE INTERES SOCIAL	42	29.17	1.248.030	18.11	16.177	26.56	762.926	17.71	123.51
FRACCIONAMIENTO INDUSTRIAL	1	0.69	290.551	4.22	90	0.39	220.880	5.13	2.454.22
TOTAL	144	100.0	6.889.778	100.00	23.242	100.0	4.307.469	100.00	185.33

FUENTE: 1. Departamento de Ingeniería Municipal de Heredia: Archivo de permisos de construcción.

2. Información levantada en el campo 1992-1994

3. Información de Catastro. Cantón Central. Heredia.

de tierra urbanizada, es decir, el 46.24% de la tierra, colocada en el mercado, esto es 318.6 hectáreas de tierra. A esta área le correspondieron, un total de 7.657 parcelas, un total de 32.94% de las parcelas y una área promedio de 251.41 metros cuadrados por parcela. De acuerdo con esta información se puede concluir, que más del 45% del mercado de la tierra, estaba orientado a atender este importante mercado de compra de la tierra ya urbanizada para su posterior construcción individual.

2.3.4. El mercado de urbanización y vivienda

El tercer gran mercado se conforma por grandes proyectos de urbanización y vivienda. El cuadro No. 3, muestra que se ejecutaron un total de 32 proyectos de urbanización y vivienda, lo que representa el 22.22% de los proyectos, una área de 1.908.765 metros cuadrados, esto es el 27.7% del área total, lo que equivale a 190.07 hectáreas de tierra. Este total de tierra se fracciona en 7.847 parcelas, con un promedio de 152 metros cuadrados por parcela. De acuerdo con la información encontrada, tanto en los archivos y, en particular en el campo, se puede afirmar que éste constituía el mercado de vivienda modelo y representaba una proporción muy significativa del mercado de la vivienda en el período de análisis.

2.3.5. El mercado de vivienda de interés social

El siguiente mercado está agrupado por el conjunto de proyectos de vivienda de interés social. De acuerdo con la información se ejecutaron 42 proyectos, lo que representa el 29% de los proyectos, un área total de 1.248.030 metros cuadrados, es decir, el 18.11% del área total, 6.177 parcelas y un área promedio de 123.51 metros cuadrados. Este mercado constituía un mercado especial por las características particulares de la demanda y de la oferta del mercado, con un tamaño promedio por parcela inferior a los otros mercados, con un promedio de 123 metros cuadrados, que cubre el 26.56% de la oferta, con sólo el 18% del área colocada en el mercado.

2.3.6. El mercado de la tierra de uso industrial

El mercado de la tierra para uso industrial, está representado únicamente por un proyecto, una área de 29.0 hectáreas de tierra, un tamaño promedio de 2.554 metros cuadrados por parcela, lo cual representa, el 4.22% de la oferta del mercado. En relación con este mercado, es importante señalar, que representa una fracción de la tierra industrial colocada en el mercado, tanto bajo la forma de proyectos, principalmente, como bajo la forma de oferta individual de la tierra.

2.4. La estructura del mercado según el número y tamaño de las parcelas

2.4.1. Estructura general del mercado de la tierra y de la vivienda

En resumen, el mercado de la vivienda, está conformado por un total de 74 proyectos, lo que presentaba el 52% del total, una área de 3.156.795 metros cuadrados,

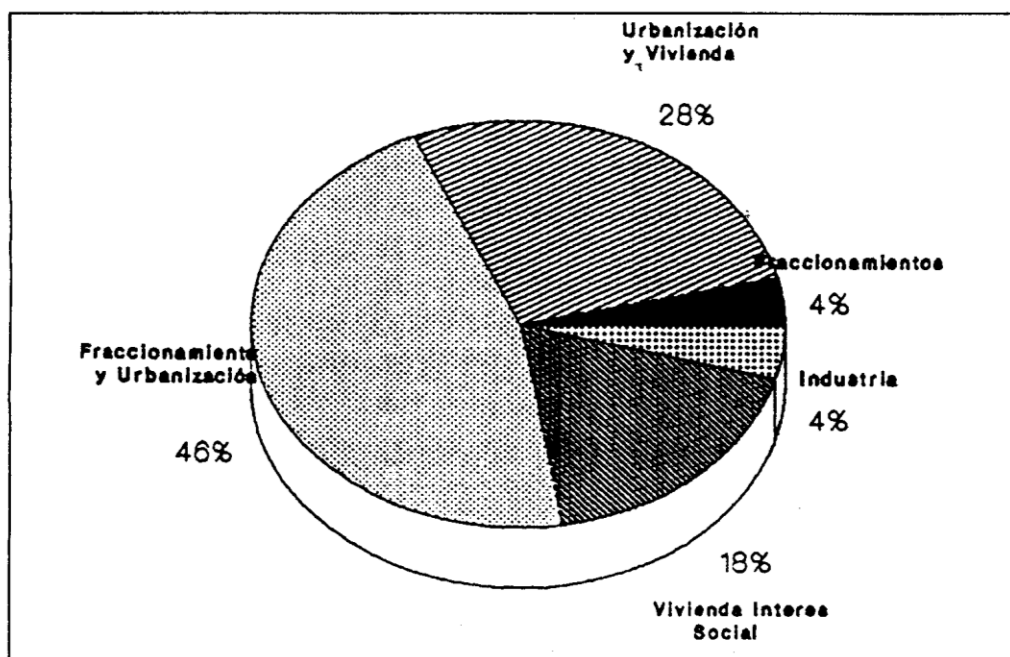


Gráfico 1. Subregión Heredia: Evolución del mercado de tierra y vivienda 1970-1993.

Fuente: Archivo Municipalidades e información de campo.

es decir, el 45.81% del área total colocada en el mercado y el 60.32% de la oferta de la vivienda, según número de parcelas.

Por otra parte, el mercado de la tierra para uso residencial está conformado por el 49.97% del área, esto representa un total de 3.442.432 metros cuadrados de tierra, lo que muestra el predominio también muy importante del área de mercado de la tierra, principalmente, espacio urbanizado, el cual representaba cerca del 50% de la tierra colocada en el mercado. Los datos anteriores también nos muestran que el espacio construido y desarrollado por los proyectos de vivienda, es muy similar a la tierra construida como espacio urbanizado. Es decir, mientras se han vendido 315.7 hectáreas construidas con vivienda, se han construido y vendido 318.6 hectáreas de tierra urbanizada.

Esta información es de gran importancia, dado que nos permite conocer en detalle, el grado de transformación de la tierra agrícola en uso urbano industrial, las tasas de crecimiento anual y las necesidades actuales y futuras de espacio urbano.

Estos grandes mercados se complementan con el mercado individual y disperso de la oferta del mercado de la tierra y de la vivienda, el cual se presenta a través de todo

el espacio urbano. El que completa el 100% de la oferta del mercado de la tierra y la vivienda.

Otra de las observaciones que se derivan del análisis de la información, es la clara diferenciación del mercado, lo que ocurre si analizamos el tamaño promedio de las parcelas. Así en el mercado de fraccionamiento, una área promedio de 139 metros por parcela, lo cual califica como parcelas de tamaño pequeño. El mercado de fraccionamiento y urbanización con una área promedio de 251.41 metros, lo que refleja claramente el dominio de parcelas de mayor tamaño, en el mercado de la vivienda, una área de 152.18 metros promedio por parcela, lo cual ubica a este mercado en un rango de parcelas de tamaño medio. En el mercado de vivienda de interés social, el área de las parcelas es de 123.51 metros, es decir, el área más reducida del mercado. Esto refleja una clara diferenciación del mercado lo que ocurre a partir del tamaño de las parcelas, que afecta en particular, al mercado de fraccionamiento y al mercado de la vivienda de interés social, donde el tamaño de las parcelas y de construcción tiende a ser cada vez menor.

2.4.2. Distribución y nivel de importancia del mercado

El mercado de la tierra y la vivienda está conformado por los siguientes submercados (gráfico No. 1), de acuerdo con la información, el 46% del mercado corresponde a fraccionamiento y urbanización, lo que significa que este mercado concentra cerca del 50% del área total del mercado. Este se caracteriza por ser el principal mercado de la tierra o espacio urbanizado, que en la mayoría de los casos cuenta con el equipamiento y servicios necesarios y de buena calidad.

El segundo gran mercado, lo conforma la urbanización y vivienda, con un 28% del mercado formal de la vivienda. El tercer gran mercado está formado por la vivienda de interés social, que concentra cerca del 18% del total de la oferta colocada. El mercado de la vivienda de interés social, presenta un gran desarrollo en el período de 1986-1994.

El cuarto mercado, que corresponde a los simples fraccionamientos, ocupa el 4% del área de mercado, bastante limitado en comparación con los otros, muy similar en términos cuantitativos a tierra industrial.

La evolución de esta estructura del mercado es de gran significado, ya que permite hacer proyecciones, con el objeto de determinar qué clase y tipo de tierra se requiere y qué clase y tipo de infraestructura y servicios hay que construir en el corto y mediano plazo.

2.4.3. La estructura del mercado según el número de parcelas y el área ofrecida

En el gráfico No. 2, se presenta la información que permite completar el análisis de la estructura del mercado. En este gráfico se establece la relación entre la oferta

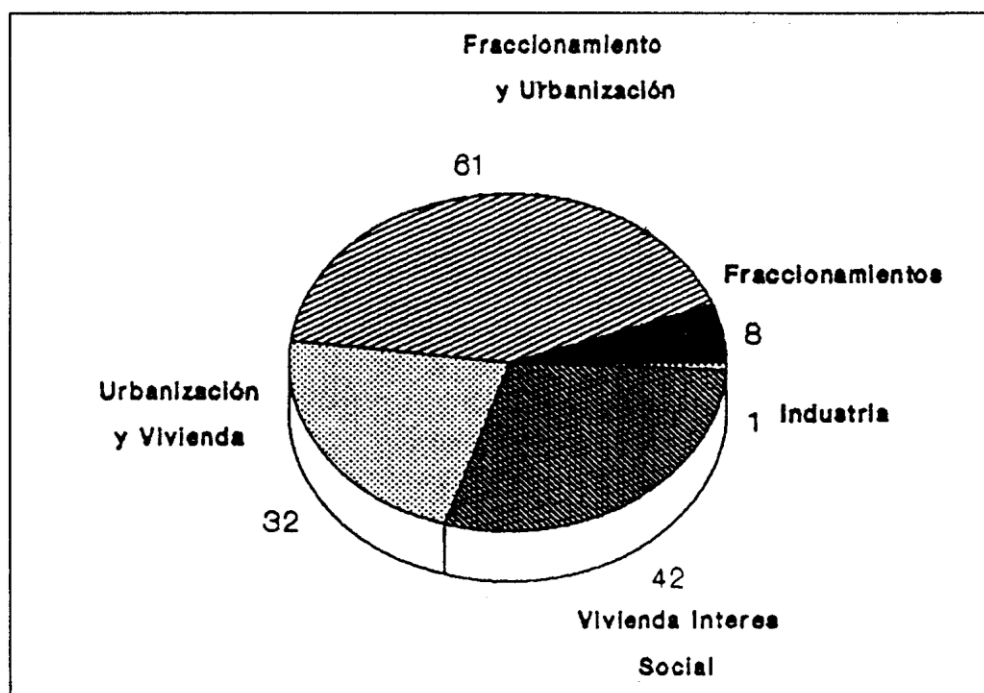


Gráfico 2. Subregión Heredia: Evolución del mercado de número de proyecto de tierra y vivienda 1970-1993.

Fuente: Archivo Municipalidades e información de campo.

(número de parcelas) y el área vendida (área ofrecida y vendida). Esto permite conocer cómo se distribuye la oferta, según la clase y tipo de tierra y el espacio construido que se ofrece e intercambia en el mercado.

De acuerdo con el comportamiento de los datos, existe un gran mercado de espacio urbanizado, que concentró el 45% del área comercializada, el 33% de la oferta considerando el número de propiedades ofrecidas.

El segundo gran mercado, está formado por la vivienda, con una proporción de área del 28% y del 34% de la oferta en términos de número de propiedades ofrecida y vendidas.

Si se analiza el tamaño promedio de las parcelas encontramos que este mercado presenta un tamaño promedio inferior al de tierra de la clase anterior, que puede variar de 120 a 160 metros cuadrados.

El tercer gran mercado está constituido por la vivienda de interés social. Este presenta una fuerte desigualdad entre el número de ofertas y el área ocupada, lo cual se expresa como sigue; el 27% del total de la oferta, concentra sólo el 18% del área ocupada. Este hecho muestra un proceso de diferenciación cualitativa y cuantitativa, en lo que se refiere a la apropiación del medio construido. Esta relación con el área que corresponde a cada parcela, en general inferior a 120 metros cuadrados y en muchos casos inferior a 100 metros cuadrados por parcela, lo cual reduce aún más, el área individual y total de uso privado. En el caso de los aspectos cualitativos del medio construido, se presenta un promedio de infraestructura de la clase III, lo que muestra claramente la diferenciación en la clase y tipo de infraestructura y servicios de consumo colectivo.

2.4.4. La estructura del mercado según número de proyectos y número de parcelas

Los gráficos No. 3 y 4 muestran de igual forma, cómo se estructura el mercado utilizando como criterio de clasificación, el número de proyectos desarrollados en cada uno de ellos. Del total, 61 proyectos en fraccionamiento y urbanización, 42 proyectos de interés social, 32 de urbanización y vivienda. Esto es, 74 proyectos de vivienda. Lo anterior significa, el 42, 29, 22% para cada mercado respectivamente, lo que refleja, la estructuración del mercado formal de la tierra y la vivienda.

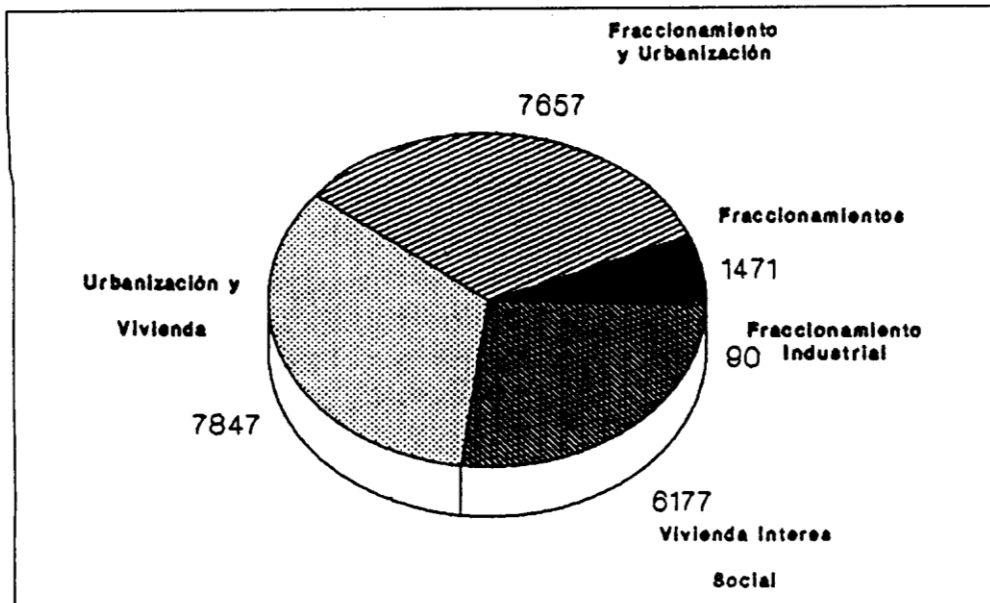


Gráfico 3. Número de parcelas según la oferta de tierra y vivienda, subregión Heredia 1970-1993.

Fuente: Archivo Municipalidades e información de campo.

En el gráfico No. 3 se presenta la estructura del mercado de acuerdo con el número de propiedades comercializadas. Esta información permite mostrar la estructura cualitativa del mercado, así de las 23.242 propiedades vendidas, 7.847 eran de urbanización y vivienda, 6.177 vivienda de interés social, esto es, 14.024 de vivienda, el mercado de la tierra propiamente está conformado 7.657 en fraccionamiento y urbanización, 1.471 en fraccionamiento y 90 parcelas de uso industrial. Lo anterior significa que el mercado de la vivienda y vivienda de interés social concentran cerca del 60% de la oferta, mientras el mercado de la tierra para uso residencial, concentra cerca del 39% de la oferta.

2.4.5. La estructura del mercado según el tamaño y área de las parcelas

La estructura del mercado se presenta en el cuadro No. 2, en el cual aparece agrupado, tomando como criterio, el área y número de las parcelas. Esta estructura del mercado muestra la siguiente información: en la primera clase, de las parcelas con áreas inferiores a 100 metros cuadrados, únicamente 950 para un 6.88% de la oferta,

CUADRO No. 2

**CLASIFICACION DEL MERCADO SEGUN EL TAMAÑO
DE LAS PARCELAS*
HEREDIA 1965-1994**

TAMAÑO DE LAS PARCELAS	# DE PARCELAS	%	AREA	%
DE MENOS 100 M ²	950	6.88	9.500	0.45
DE 100 A MENOS 120	4816	34.86	529.760	24.95
DE 120 A MENOS 140	2669	19.32	346.970	16.34
DE 160 A MENOS 220	2804	20.30	532.760	25.09
DE 220 A MENOS 400	909	6.58	281.790	13.27
DE 400 A MENOS 800	382	2.76	229.200	10.80
TOTAL	13816	100.00	2.122.880	99.98

PROYECTOS CON INFORMACION 96.

FUENTE: 1. Departamento de Ingeniería Municipal de Heredia: Archivo de Permisos de Construcción.
2. Información levantada en el campo 1992-1994
3. Información de Catastro. Cantón Central. Heredia.

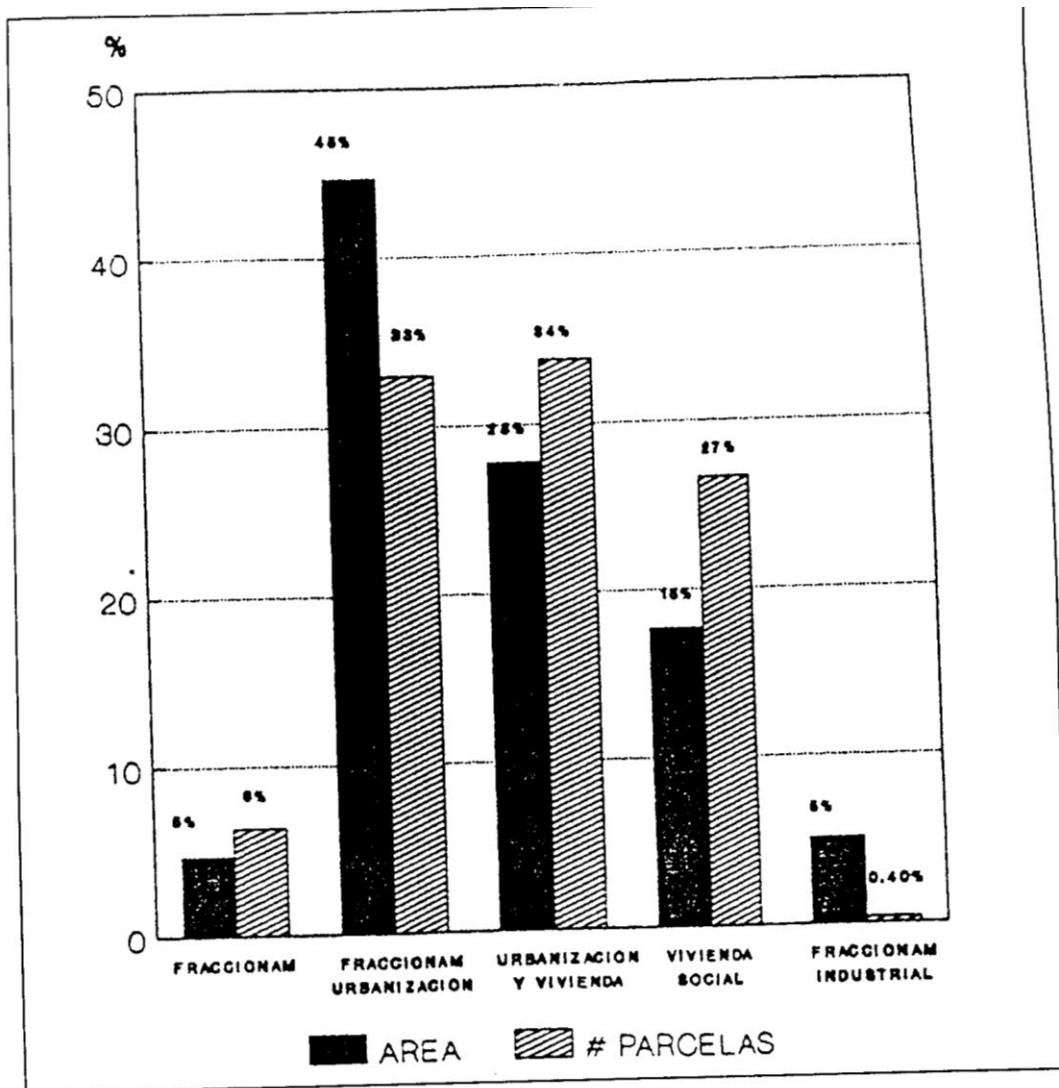


Gráfico 4. Mercado de la tierra y vivienda, según área y número de parcelas, subregión Heredia 1970-1993.

Fuente: Archivo Municipalidades e información de campo.

en la clase siguiente de 100 a menos de 120 metros cuadrados, con 4.816 ofertas, lo que representa el 34.86% de la oferta en conjunto, concentran el 41.74% de la oferta, según el número de parcelas por tamaño.

Las clases que corresponden al rango de 120 a menos de 220, concentran el 48.93% de la oferta del mercado. De acuerdo con lo anterior, en la tercera clase, hay 2.669 parcelas, para el 19.32%, en la cuarta clase, 1.286 parcelas, con un 9.31%; en la

quinta clase, 2.804, para un 20.30% de la oferta. En conjunto suman 6.759 y representan el 48.93%.

En la sexta clase, que corresponde al rango de 220 a menos de 400 metros cuadrados, un total de 909 parcelas, para un 6.58% de la oferta, en la última clase de 400 a menos de 800 metros por parcela, un total de 382 ofertas para un 2.76% de la oferta. Estas dos últimas clases, concentran únicamente, el 9.34% de la oferta, lo que indica la poca importancia que tiene el mercado de la tierra, con áreas superiores a los 220 metros por parcela. En consecuencia, el mercado aparece estratificado, en por lo menos tres tipos de mercado; según el tamaño de las parcelas que se ofrecen en el mercado, a saber, un mercado de tierra y vivienda, donde el área de las parcelas, es inferior a 120 metros cuadrados que concentra el 41.74% de la oferta y demanda: un segundo mercado de parcelas de tamaño medio que varía entre 120 a menos de 220 metros cuadrados, que concentra el 48.93% de la oferta de mercado. Por último, un mercado de parcelas de tamaño grande, que puede variar entre 220 y 800 metros cuadrados, que concentra una oferta de 1.291 propiedades, lo que representa el 9.34% de la oferta y el 24.07% del área ofrecida.

2.4.6. La estructura del mercado según el área por rangos de variación

La estructura del mercado puede analizarse tomando como criterio el tamaño y área de las parcelas, lo cual responde al tipo de oferta dominante y el tamaño de cada uno de los mercados. En el cuadro No. 2, se resume la siguiente información de la estructura del mercado, según tamaño y área de las parcelas.

En la primera clase, en el rango de menos de 100 metros cuadrados, una área de 9.500 metros cuadrados, para un 0.45%. En el rango de 100 a menos de 120 metros, 529.760, lo que representa el 24.95% del área vendida en el mercado. En la clase siguiente de 120 a menos de 140 metros cuadrados, una área de 346.970, para un 16.34% de la oferta. Las tres clases mencionadas concentran el 41.74% del área ofrecida y colocada en el mercado, lo cual hace que se convierta en un mercado importante con parcelas de pequeño tamaño.

En la clase y subclases que corresponden al rango de 140 a menos de 220 metros por parcela, se presenta la siguiente información. En la clase de 140 a menos de 160, una extensión de 192.900, un 9.08% del área colocada en el mercado. En la siguiente clase, de 160 a menos de 220 metros, una área de 532.760, para un 25.09% del área. En conjunto, concentran el 34.17% del área, lo que convierte a este submercado en un mercado también muy significativo, desde el punto de vista del tamaño y tipo de las parcelas ofrecidas de tamaño medio.

En las dos clases siguientes, se puede identificar un tercer submercado de la tierra, con parcelas de mayor tamaño. Este mercado se ubica en el rango de valores de 220 a menos de 400 y el rango de valores de 400 a menos de 800, en los cuales existe

la siguiente información, en la sexta clase, una superficie de 281.790, lo que representa, el 13.27% del área. En la última clase, una extensión de 229.200, lo que significa el 10.80%, en conjunto concentra una área de 510.990 metros cuadrados, para un 24.07% del área vendida en el mercado.

2.4.7. La estructura del mercado según el número de parcelas por proyecto

En el cuadro No. 3 se presenta la información del número de parcelas por proyecto agrupada en seis clases. En la primera clase están los proyectos con menos de 30 parcelas, en total 18 proyectos, lo que concentra una extensión de 229.071 metros cuadrados, un total de 396 parcelas, lo que representa el 3.35% del área y el 1.97% de las parcelas.

En el rango siguiente entre 30 y 60 parcelas, se desarrollaron un total de 31 proyectos, una área de 672.415 metros cuadrados y un total de 1.364 propiedades, lo cual significa 9.83% de la extensión y el 17.13% de las parcelas. en la clase 60 a 100 parcelas, hay 29 proyectos, una extensión de 861.833 metros y 2.241 lotes, para el 11.72% de la oferta.

En el grupo de 100 a menos de 200 propiedades, se cuenta con 28 proyectos, un total de 3.976 lotes, para el 20.79 de la oferta. En la clase siguiente que varía entre 200 y menos 500 parcelas, un total de 28 proyectos, una superficie de 2.179.792 metros cuadrados, 4.512 propiedades, para el 31.78% y el 23.59% del área y las parcelas respectivamente. Lo anterior refleja el grado de concentración de la oferta en los grandes proyectos que concentran gran parte de la oferta.

En la última clase se experimenta con los más grandes proyectos, con un número de parcelas superiores a 500 en las cuales se registran únicamente 8 proyectos, con una superficie de 1.707.018 metros cuadrados y un total de 6.634 propiedades, para el 26.96% del área y el 34.69% del total de la oferta de parcelas. En general se puede observar un alto grado de concentración de la oferta en los grandes y muy grandes proyectos que en conjunto concentraron el 56.83% de la tierra desarrollada y el 58.28% de la oferta en parcelas.

2.4.8. La estructura del mercado según la cantidad de tierra desarrollada por proyecto

Otra de las formas de analizar la estructura del mercado es mediante la clasificación de los proyectos de acuerdo con la actividad de tierra desarrollada y según el uso público y uso privado. En el cuadro No. 4, se presenta la clasificación utilizada, el número de proyectos según el tamaño de los mismos y el número de parcelas.

La información se clasificó como sigue: con áreas de 1.600 a menos de 10.000 metros cuadrados, donde hay 17 proyectos, con una área de 117.971 metros cuadrados

CUADRO No. 3
CLASIFICACION DEL MERCADO SEGUN EL NUMERO Y
AREA DE LAS PARCELAS:
HEREDIA 1965-1994

CLASIFICACION DE LAS PARCELAS SEGUN NUMERO	NUMERO PROYECTOS	%	AREA EN M ²	%	Nº DE PARCELA	%	AREA PROMEDIO DE LAS PARCELAS
8 - 29	18	12.68	229.071	3.55	396	1.72	578
30 - 59	31	21.83	672.415	9.83	1.364	5.92	493
60 - 99	29	20.42	861.833	12.60	2.241	9.73	385
100 - 199	28	19.72	1.188.616	17.38	3.976	17.27	299
200 - 499	28	19.72	2.179.702	31.87	8.413	36.54	259
500 - 1.374	8	5.63	1.707.018	24.96	6.634	28.81	257
TOTAL	142	100.00	6.838.655	100.00	23.024	100.00	297

FUENTE: 1. Departamento de Ingeniería Municipal de Heredia: Archivo de permisos de construcción.
2. Información levantada en el campo 1992-1994
3. Información de Catastro. Cantón Central. Heredia.

y un total de 600 propiedades para un 1.73% de la superficie y el 2.61% de las parcelas, una área promedio de 197 metros por lote.

En la clase que varía entre 10.000 y menos de 20.000 metros cuadrados, se construyeron 17 proyectos, para una extensión de 634.681 metros, 2.592 parcelas y una área promedio por lote de 245 metros. En este rango se registra más del 31% de los proyectos desarrollados. En la categoría siguiente que se ubica entre 20.000 y menos de 30.000 metros se registraron un total de 15 proyectos, para una área de 367.697 metros cuadrados, 1.538 parcelas, para el 6.68% de la oferta y una superficie promedio de 239 metros.

En la clase siguiente de 30.000 a menos de 50.000 metros, se desarrollaron 28 proyectos, una área de 1.090.662 metros cuadrados, 4.036 propiedades y 253 metros por parcela, este mercado concentró el 15.93% del área y el 18.70% de las parcelas. En la clase siguiente que se ubica entre 50.000 y menos de 100.000 metros, se ejecutaron un total de 20 proyectos 5.254 parcelas y una área promedio de 253 metros por lote.

En el último rango, donde existen los proyectos mayores a 100.000 metros se posee un total de 17 proyectos, lo que corresponde al 11.97% de los proyectos, una área de 3.299.079 metros cuadrados, lo que representa el 48.24% de la oferta de tierra y el 37.93% de las parcelas para un total de 8.734 parcelas.

De acuerdo con la información se pueden realizar las siguientes conclusiones: los proyectos pequeños menores a 50.000 metros cuadrados concentran la mayor cantidad de proyectos 105 en total, lo que significa más del 72%. Por su parte los proyectos más grandes con áreas superiores a 100.000 metros cuadrados, representan solo 37% y ocupaban la mayor cantidad de área desarrollada con 3.299.097 metros cuadrados lo que significa el 48.24% del área ofrecida en el mercado. Esta distribución

CUADRO No. 4

CLASIFICACION DEL MERCADO SEGUN EL TAMAÑO DE LOS PROYECTOS: HEREDIA 1965-1994

CLASIFICACION DEL TAMAÑO DEL MERCADO	PROYECTOS	%	AREA EN M ²	%	LOTES	%	LOTE PROMEDIO
De 1.600 a menos 10.000	17	11.97	117971	1.73	600	2.61	197
De 10.000 a menos de 20.000	45	31.69	634681	9.28	2592	11.26	245
De 20.000 a menos de 30.000	15	10.56	367697	5.38	1538	6.68	238
De 30.000 a menos de 50.000	28	19.72	1090662	15.95	4306	18.70	523
De 50.000 a menos de 100.000	20	14.08	1328565	19.43	5254	22.88	253
De 100.000 a menos de 321.000	17	11.97	3299079	48.24	8734	37.93	378
TOTAL	142	100.00	6838655	100.00	23024	100.00	

FUENTE: 1. Departamento de Ingeniería Municipal de Heredia: Archivo de permisos de construcción.
2. Información levantada en el campo 1992-1994
3. Información de Catastro. Cantón Central. Heredia.

nos muestra una alta concentración de la oferta en los grandes y medianos proyectos, que en general son los que definen el nivel de crecimiento y la orientación geográfica del desarrollo urbano.

ALGUNAS CONCLUSIONES DEL ANALISIS GENERAL DEL MERCADO

De acuerdo con el análisis e interpretación de los resultados obtenidos en este estudio, se pueden plantear las siguientes conclusiones:

1. Existe un mercado de la tierra y de la vivienda, el cual va determinando al crecimiento, construcción y estructuración del territorio.
2. Los resultados de este estudio demuestran que es posible conocer y contar con información actualizada del mercado de la tierra y de la vivienda. Esto permite conocer cómo ha evolucionado el mercado, cuáles son las tendencias, cuáles son las zonas de crecimiento. Lo anterior, ha permitido evaluar en forma objetiva el comportamiento de la oferta, la estructura del mercado, según área, por zonas de crecimiento, según las características de tamaño y calidad del medio construido.
3. La necesidad de contar con una base de información acerca de los proyectos de desarrollo urbano, la cual deberá tener diversos usos y contener por lo menos la siguiente información: el área total del proyecto, las áreas de uso privado, las áreas de uso público, la clase y tipo de construcción, la clase y tipo de infraestructura, el precio de la tierra y el valor de las edificaciones.

Entre otros usos, esta base de información podría ser utilizada con fines de valorización cobro de impuesto territorial y para la planificación y ordenamiento del territorio.

4. El estudio del mercado de la tierra y del mercado de la vivienda han de posibilitar el análisis de la estructuración del territorio, lo que permite conocer el grado de integración funcional, el grado de integración económica, evaluar las necesidades de infraestructura y servicios de consumo colectivo. Desde el punto de vista de la planificación, permite la descentralización de funciones, de servicios y comercio en las nuevas zonas de desarrollo.

Este estudio permite conocer en forma objetiva la estructura del mercado. Esto es, conocer cuáles son las características y naturaleza de cada uno de los mercados y submercados de la tierra y de la vivienda. Lo anterior significa, determinar la clase y tipo de tierra demandada, la estructura de mercado, considerando el tamaño de las parcelas, el área asignada a los diversos mercados y los distintos tipos de oferta.

5. Los resultados de esta investigación, se pueden utilizar en la elaboración de un pronóstico de la posible estructura del mercado para períodos de 1 a 5 años. A nivel de pronóstico, se puede determinar la cantidad, calidad y costo de la tierra requerida según la clase y tipo de mercado, la cantidad de parcelas necesarias por año y por períodos de 1 a 5 años, la clase y tipo de infraestructura y equipamiento colectivo que se requiere para cada uno de los mercados.
6. De acuerdo con la estructuración territorial, la Subregión de Heredia, presenta una limitada integración funcional del medio construido, lo que tiene como resultado una limitada integración funcional de los servicios, el transporte y las actividades económicas.
7. La importancia cada vez mayor del mercado formal de la vivienda de interés social, el cual representaba en el período 1965-1994, cerca del 30% de la oferta total de la tierra y vivienda. Lo anterior, está asociado a vivienda de mala calidad, problemas de equipamiento e infraestructura, hacinamiento, problemas de inundación, altas pendientes, problemas de la calidad de la infraestructura y equipamiento y servicios. Todo lo anterior, muestra una creciente segregación de la demanda y la agudización de los problemas sociales y ambientales. Esto es de gran significado, si se trata de enfrentar los problemas señalados y si se intenta conocer las necesidades actuales y futuras de tierra y vivienda para los próximos años.
8. La importancia que adquiere el diseño, desarrollo y aplicación de una base de información territorial, la cual permite cumplir varias funciones en la gestión y planificación local y municipal.

En este sentido es necesario considerar a cada uno de los proyectos de desarrollo urbano, como una unidad básica de información, en la cual se puedan levantar, sistematizar y analizar la información necesaria para la valoración fiscal.

9. El mercado de tierra y vivienda en el caso de Heredia y en general en Costa Rica, se ha estructurado a partir de la capacidad de compra de los clientes y de la normativa urbana y constructiva. La normativa urbana se diferencia para los espacios públicos y privados en las edificaciones según los estándares constructivos definidos por la ley y el reglamento de construcción dictados a partir de 1949. Por otro lado, la cantidad y calidad de los espacios públicos dependen más de la ley de planificación urbana y el reglamento de fraccionamiento y urbanización.

BIBLIOGRAFIA

- ALFARO RODRIGUEZ, L. C.; ALFARO RODRIGUEZ, D.** 1994. Evolución y Estructura Territorial del Mercado de la Tierra y la Vivienda: SUBREGION HEREDIA 1965-1994. Escuela de Ciencias Geográficas, Universidad Nacional, Heredia, Costa Rica.
- ALFARO R., D.** Código Urbano. 1992. Ed. Porvenir. S.A. San José, Costa Rica, 319 p.
- ALFARO R., L. C.** El Impuesto Territorial: Gestión Tributaria, problemas y perspectivas. 1992. Escuela de Ciencias Geográficas. Universidad Nacional.
- ASAMBLEA LEGISLATIVA DE COSTA RICA.** Ley de Planificación Urbana No. 4240, del 15 de noviembre de 1967.
- CARRION, D.** Las Rentas Territoriales Urbanas. en: Lo Urbano, Teoría y Métodos. EDUCA. San José, pp. 167-183.
- CENTRO DE GESTION CATASTRAL Y COOPERACION TRIBUTARIA.** 1990. ¿Qué es el Valor Catastral? Madrid, España, 80 p.
- CLICHEVSKY, N.** Política Urbana y Mercado de Tierra: Buenos Aires, 1979-1986. En Boletín Medio Ambiente y Urbanización No. 2, año 5, 1987, Ed. Comisión de Desarrollo Urbano y Regional CLACSO, pp. 80-87. 1988.
- DOWALL, D.** La Evaluación del Mercado de Tierras: Un Nuevo Instrumento para la Administración Urbana. Programa de gestión urbana. Banco Mundial. 1991.
- GUIMET, J.** El Catastro y los Sistemas de Información Territorial de Ambito Local. En: Revista Ciudad y Territorio. 1990. No. 84, 93-100.
- INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA Y URBANISMO.** Reglamento para el Control Nacional de Fraccionamientos y Urbanizaciones. Sesiones del INVU No. 3391 del 13 de noviembre de 1982.
- MUNICIPALIDAD DE HEREDIA. DEPARTAMENTO DE INGENIERIA.** Archivo de Permisos de Construcción y Urbanización.
- MUNICIPALIDAD DE HEREDIA, CATASTRO MUNICIPAL.** Departamento de Topografía y Catastro.
- VELASCO, J.** Tierra y Vivienda y Desarrollo Urbano. 1992. Bogotá, Colombia. 22 p.