

**POBREZA, PARTICIPACION Y COSTOS SOCIALES
DEL CRECIMIENTO URBANO EN CIUDADES INTERMEDIAS.
ALGUNAS REFLEXIONES TEORICAS***

Miguel Morales A.

RESUMEN

Reflexiones teóricas sobre el crecimiento urbano y algunos conceptos fundamentales como pobreza, renta urbana, capital inmobiliario, participación de la población en el proceso de planificación. Todo ello se analiza a partir del papel del Estado y el Municipio en ese crecimiento urbano.

SUMMARY

Theoretical analyse focuses on the urban growth, poverty, urban rent land capital, and people participation in the planning process. This study show the state and local government main influence in the urban growth.

* Ponencia presentada al "Seminario Poder Local y Rol de las Municipalidades en la Planificación Local".
Quesada-Liberia, Heredia, 20-25, Octubre, 1985. EGG-UNA (Proyecto N° 8220-38 V. 1-UNA).

RESUME

Considerations théoriques sur la croissance urbaine et d'autres concepts fondamentales telles comme pauvreté, rente foncière, capital immobiliare, et l'importance de l'Etat et des municipalités dans la croissance urbaine.

INTRODUCCION

Las redes urbanas en las regiones periféricas de los países latinoamericanos, por lo general, presentan una desarticulación física y de mercado que quiebra con los patrones y modelos imperantes en otros casos. Asimismo, esa rejilla de centros intermedios y pequeños se configura a partir de formas productivas localizadas en el campo circundante y, fundamentalmente, en procesos reproductivos locales y regionales.

Si se trata de entender el crecimiento de esas ciudades y cómo se estructura la gestión social de las mismas, es importante prestar atención, por lo menos, a los siguientes hechos: umbrales de expansión físicos; acción del Estado y del capital inmobiliario; movimientos sociales y participación de la población. Así, sin analizar por ahora los supuestos teóricos fundamentales, podríamos afirmar que la acumulación de capital en la ciudad intermedia, dependerá del movimiento de valor del campo a la ciudad, de la ampliación social de la renta citadina debido a la acción sectorial del Estado, de las transferencias del centro a la ciudad intermedia, en fin, del potencial y de las expectativas de valorización del espacio citadino, que recrean las condiciones para la acumulación, con lo que la ciudad se constituye en sector estratégico fundamental de inversiones en los momentos de crisis de capital.

En general, la ciudad crecerá según los umbrales físicos, demográficos, tecnológicos, socioeconómicos, así como el peso relativo de los movimientos sociales por la tierra, la vivienda, el equipamiento, los servicios, entre otros. Ese proceso expansivo general segrega social residencial, diferencias de opciones de la vida citadina, en fin, hacer aflorar los conflictos y antagonismos entre grupos, capas y clases sociales, lo que no se manifiestan a nivel de la producción (choques obrero-patronales, por ejemplo), sino a nivel de la reproducción, principalmente (empleo, vivienda, alquileres, calidad de vida, etc.). En la ciudad intermedia la gama social es heterogénea, ya que las fracciones del capital están representadas por grandes agricultores, grandes propietarios de la tierra, comerciantes mayoristas, entre otros; los grupos subordinados, a su vez, están representados por medianos y pequeños productores, empleados públicos, pequeños comerciantes, trabajadores no calificados, peones sin tierra, en fin una sobrepoblación flotante que ahora es conocida como el sector informal. El poder local como expresión política se resume en formas hegemónicas específicas*.

A escala nacional, en el nivel global, se dan las expresiones ideológicas de los conflictos de clase y cómo opera tal hegemonía, mientras que el nivel local, en la esfera territorial de acción de los gobiernos municipales, se dirimen concretamente los intereses, los conflictos y las contracciones de clase.

En Costa Rica, por ejemplo, a escala nacional se produce la homogenización de, por lo menos, los intereses generalmente encontrados de las fracciones del grupo dominante y, también la incorporación ideológica y política de los intereses permisibles de las grandes mayorías. En el mediano plazo la tecnoburocracia y los grupos medios funcionan como el colchón mediador de tal relación, que subsume y minimiza el afloramiento de antagonismos de clase. Estos, se manifiestan cíclicamente a veces, siguiendo las fases expansivas y de contracción del capital, las que señalan auges y crisis que, políticamente, aproximan o alejan a estos agentes sociales. Es notorio, como en los momentos de crisis (1974 en adelante), cuando se impone revalorizar el capital a expensas de la calidad de vida y posibilidades de reproducción de la fuerza de trabajo, los gobiernos y las cúpulas partidarias quedan momentáneamente aisladas de sus bases sociales, pero, sin que se produzcan contradicciones de clases profundas. Prevalence el componente ideológico de subordinación al sistema en su conjunto, sin que la contestación social vaya más allá de simples reivindicaciones sobre el nivel de vida y de consumo.

En el nivel local tampoco la contestación es de fondo, pero a diferencia de lo anterior, surgen con nitidez esos intereses, esos conflictos y esas contradicciones concretas de clase entre el capital, el trabajo, el Estado y la calidad de vida de la población. La ciudad y el cantón (en el caso de Costa Rica), con los territorios de desencuentros reales entre los grandes propietarios agropecuarios, los dueños de las tierras urbanas mejor localizadas, los empresarios, los burócratas, los peones, los pequeños y medianos propietarios, la masa social que compone ese sector informal, entre otros. La tendencia histórica de la pérdida del poder local con su contrapartida de ideologización municipalista, puede ser entendida no sólo como un problema centro-periferia, centralismo-descentralización del Estado, sino como una acción política del grupo dominante destinada a anular la capacidad organizativa de grupos y de clases sociales con sentidos de pertenencia territorial. La simple revisión de políticas formales de fortalecimiento de las municipalidades, los esfuerzos por controlar a nivel local las manifestaciones organizativas de movimientos populares, las aceleradas intervenciones de apaciguamiento social y la intervención violentista del Estado, según sean los casos; son ejemplos muy actuales del carácter social y no geográfico que plantea la relación entre el poder local y el Estado, rostros de un mismo agente social dominante, reproductor del sistema sociopolítico y económico en su conjunto.

I. EL ESTADO Y EL CAPITAL INMOBILIARIO; POBREZA Y PARTICIPACION DE LA POBLACION

1.1 Una aproximación al concepto de pobreza

Tal como lo afirma un autor (Santos, Milton, 1978), la pobreza es una categoría que debe ser definida respecto de una formación social dada. Ella existe en todas partes, pero tiene una especificidad histórica. No hay posibilidad comparativa, sino en una forma muy superficial. La pobreza es una condición socio-política que es relativa, histórica; resultaría de la sobreexplotación de la fuerza de trabajo, de la ampliación de la sobrepoblación en general, y, paralelamente de la reducción del fondo de reproducción global del conjunto de la po-

blación. En las fases expansivas del capital, ese fondo se mantiene por sobre las necesidades biológicas de los trabajadores, pero en los momentos de crisis, ahora con tendencias de largo plazo, se reduce drásticamente, por lo que la masa de ocupados, subempleados, desocupados revalorizan el capital con desnutrición, elevada morbilidad, tasas fuertes de mortalidad infantil, desmovilización político-partidaria, etc.

La conceptualización anterior propuesta por nosotros, involucra otras ya conocidas, pero parciales, estáticas y ahistóricas. Tal es el caso de las siguientes definiciones que critica Milton Santos, en cuanto a qué es la pobreza (1978, págs. 8-13):

- a. “. . . función de una mayor o menor participación en la modernización. . .” en que el problema es restringido a parámetros puramente materiales (Moore W.E. 1963).
- b. “. . . incapacidad de satisfacer necesidades de tipo material. . .” (Lewis, 1969).
- c. “. . . los pobres serían aquellos que tienen un poder de compra más reducido que el considerado normal para el ambiente en que viven. . .” (Web, Beatrice, et al., 1911).
- d. “. . . la riqueza que sólo trae satisfacción cuando se compara con el nivel de vida de otros. . .”.
- e. “. . . línea de pobreza. . .” como un límite estadístico a puntos de referencia de salarios, horas trabajadas, etc. Es un criterio formal utilizando ampliamente por economistas y sociólogos funcionalistas.
- f. “. . . estado de privación material y modo de vida. . .”, “. . . conjunto complejo de relaciones e instituciones sociales, económicas, culturales y políticas surgidas para encontrar seguridad dentro de una situación de inseguridad. . .” (I. Suchaman, 1972).
- g. “. . . situación transitoria, un estudio necesario en la movilidad social. . .” con lo que se institucionaliza la competencia, la movilidad ascendente y se aceptan las desigualdades socio-políticas prevalecientes como un “estado natural” (Stokes, 1962).

La pobreza o sobreexplotación de la fuerza de trabajo es una cuestión política fundamental, ya que es una condición que resulta de los acuerdos y consensos de grupos sociales dominantes y subordinados, en cuanto cómo repartir el producto social bruto. Deja de ser un problema individual y familiar para convertirse en el foco de las doctrinas y acciones partidarias: unas veces, implica cooptación; otras, quietamiento social, a veces, movimientos reivindicativos de masa, según sea el país o el momento histórico que ocurra al interior de ellos. El clima, la educación, la insuficiencia de la producción agropecuaria, el crecimiento demográfico, el éxodo del campo, la urbanización, la modernización, la debilidad de acumulación de capital interna, son elementos parciales

con los que se ha intentado explicar la pobreza. Cada uno de esos esfuerzos interpretativos sobre la pobreza significa hablar de un epifenómeno de las relaciones de fuerza y consensuales entre diversos grupos omitiendo, naturalmente, la interpretación determinada climática (Santos, M., 1978). Una cuestión básica que hace aflorar eufémicamente a la pobreza es el acceso a las tierras y a la vivienda.

1.2 El Estado y el suelo urbano*

Hay bastante acuerdo cuando se afirma que el suelo urbano es un bien no reproducible, inamovible (no se puede trasladar); imperecedero (se vende y se compra las veces que sea posible); además, presenta una condición de escasez "natural" (debido a la apropiación privada, delimitaciones reglamentarias, etc.) y una escasez económica, en este último caso es la dotación de infraestructura de ciertas áreas lo que define tal escasez; finalmente su movimiento mercantil y capitalista, supone transacciones elevadas (ver Sebatini, Fco., 1981; Berry Michael, 1981; Yujnovsky, Oscar 1979; Scott, Allen, 1979). Por todos estos atributos y otros que se mencionarán más abajo, el suelo o tierra urbana, uno de los problemas centrales de la planificación local y metropolitana, han merecido una atención cada vez más preferente, a tal punto que se ha dicho que la tierra no puede ser tratada como una mercancía ordinaria y controlada por individuos o grupos, sujeto a las presiones e ineficiencias del mercado (N.U., 1976).

El enfrentamiento sistemático de los problemas sociales y políticos derivados de la apropiación del suelo urbano lleva a impotencia declarada (ausencia del control de crecimiento de las grandes ciudades, ausencia del control de los usos del suelo, etc.), voluntarismo institucional que se expresa en una pléyade de decretos, leyes y reglamentos que son saltados reiteradamente por los diversos grupos sociales que compiten por la tierra urbana recomendaciones idealistas, sin fundamento en el conocimiento de la formación social respectiva, etc. (Geisse, G., 1981; Riofrío, Gustavo, 1981).

Existen algunas políticas sociales del Estado que tienden a abaratar la vivienda, a contener los precios del suelo, a frenar la especulación urbana y metropolitana, en fin, a ampliar las posibilidades de construcción por parte de los grupos pobres. Ello no impide, de modo alguno, la concentración segregada de asentamientos residenciales exclusivos que resultan de las opciones que tienen ciertos grupos sociales para actuar en el mercado de tierras y de viviendas urbanas. Cabe, por lo mismo, explorar la posibilidad de elaborar instrumentos y enfoques integrales de planificación urbano-regional y local que faciliten ese acceso a la vivienda actuando sobre las ganancias derivadas de las inversiones del Estado (CLACSO, 1980; Sabatini, Fco., 1981; Vetter, David et al., 1981).

El capital inmobiliario, ubicado en el proceso de circulación y de producción de espacio, rentistas, financieros, bancarios, empresariales, apoyados por la

* Véase M. Morales (1983). "Pobreza, participación de la población y costos sociales del crecimiento urbano". págs. 9-19. En este trabajo se incluye la bibliografía utilizada.

acción del Estado (gobierno central, instituciones autónomas, gobiernos locales, etc.), resultaría ser una relación social incorporadora de tierras (Smolka, Martín, 1981) que actuaría respecto a esa "mercadería particular", lo que permitiría expandir e intensificar las condiciones bajo las cuales se genera la renta y la ganancia ciudadana. Tales rentas y ganancias provendrían de la aplicación de trabajo humano al suelo y a los inmuebles urbanos y metropolitanos. El capital inmobiliario, en general, controla temporalmente la propiedad de la tierra, realizando ganancias fundadas en el crecimiento físico de la ciudad y en la apropiación de la renta de la tierra, es decir, teniendo el control de un doble proceso de creación y de transferencia social de valor. A ello se agregaría la sinergia urbana, esto es, la creación de externalidades o ventajas gratuitas, debido a las inversiones del Estado.

El movimiento histórico de la renta de la tierra y de la apropiación de ganancias por ciertos grupos, permitiría entender los movimientos sociales y la redistribución de esos diversos grupos sociales en el espacio ciudadano, así como explicar las tendencias de crecimiento. Por lo menos, habrá que diferenciar los siguientes determinantes en un modelo regulador, como Costa Rica, con estilos de crecimiento comprensivo y adaptativos, es decir:

- a. Acción paternalista del Estado y ruptura a veces de las reglas de acumulación capitalista en otros sectores. En este caso, la tierra y la vivienda serían mercancías que se producen y se ofrecen en montos por debajo de su precio de producción social para efectos de contención social, para la creación de clientela electoral, para el sostenimiento ideológico del sistema en su conjunto, etc.; la tendencia a la baja de la tasa media de ganancia se reforzaría mediante un proceso histórico de desmercantilización, esto es, por la aparición de un proceso de producción de viviendas por fuera del mercado formal.
- b. Configuración del valor de uso a escala ciudadana, expresado en tomas de tierra, precarismo, etc. Esto, sin constituir una expresión masiva en ciudades costarricenses, puede generar formas organizativas combativas, pero fuertemente transitorias (Argüello, M., 1981; Faría, Vilmar, 1974).
- c. Aplicación de soluciones ciudadanas sobre la vivienda y el crecimiento de la ciudad, en que se aprovechan mecanismos autogestionarios (autoconstrucción), esto es, aplicación de trabajo familiar y comunitario, para mejorar la calidad de vida de esos grupos a partir de trabajos concretos que cristalizan en un valor de uso.

Roel Janssen (1979), al analizar el modelo autogestionario propuesto por John Turner, le hace una crítica bastante fuerte por ser un enfoque desarrollista, lineal y utópico que se fundamenta en la relación entre movilidad geográfica y movilidad socioeconómica; por otra parte, Janssen destaca la inseguridad que se produce con el empleo y la seguridad que emana de la posesión de la vivienda propia; según Janssen, Turner estaría confundiendo la tenencia de la tierra y las condiciones de trabajo como elementos sustituibles (véase también, Lovera, Alberto, 1983). Turner, además, transforma el "problema" de la vivienda en una cuestión personal y no social, olvidando los diversos mecanismos paternalistas

de control-dominación y cooptación involucrados. En otras palabras, los precaristas serían los responsables de sus condiciones de existencia miserables, por lo que sería aceptable el verticalismo que se produce en las estructuras organizativas derivadas para enfrentar el problema de la vivienda; en suma, "la pobreza es presentada como una condición democrática. . ." (Janssen, Roel, 1979, p. 75).

A la par del efecto desmovilizador que tendrían las formas no capitalistas y la autoconstrucción en términos políticos, llama la atención como esta última ha sido promovida por el sistema financiero internacional, lo que en los últimos años, amplía las formas de producción no capitalistas, debido a la alta tasa de retorno de esos préstamos. Los elementos empíricos demuestran que los préstamos del Banco Mundial para proyectos rurales, entre 1970-73, alcanzaron unos 2.6 millones de dólares, pasando a unos 13 millones entre 1976-81, con lo que queda demostrado que es más rentable, financieramente, invertir entre los pobres del campo que en los pobres de la ciudad, los que reciben una ayuda mucho menor, centrada principalmente en la adquisición de lotes y de servicio. Así se abren opciones de inversiones complementarias, jugosas por cierto, del capital inmobiliario (Lipton, Michael; Shakov, Alexander, 1982).

- d. Creciente importancia del capital inmobiliario, que produce viviendas y espacio urbano (urbanizaciones), como mercancías, esto es, que permiten captar ganancias. En este caso, se recompone un nuevo sector para la acumulación del capital que se funda en la reproducción de la fuerza de trabajo, sus movimientos al interior de la ciudad y acceso, muy rígido por por cierto, al espacio urbano y al mercado laboral al construir inmuebles, infraestructura, etc., y a la vez, al consumir ese espacio urbano. Se elevan los índices de renta, se valoriza el capital, acelera su velocidad de rotación en un sector fuertemente ligado a otros de naturaleza productiva, por cierto, tradicionales.
- e. Dinámica contradictoria entre la renta de la tierra y la especulación urbana, mediatizadas por el potencial de valorización del suelo. En este sentido interesa comprender los procesos de producción de vivienda para vender (valor de cambio), para habitar (valor de uso), así como el congelamiento de tierra para especular, con lo que se capta la renta de la tierra. Las interrogantes se refieren a la redistribución de la población a partir de los subprocesos y circuitos sociales de acumulación y de reproducción del capital inmobiliario, como otra fracción más del capital en general, lo que esté condicionado por las políticas sectoriales urbanas y vivendistas del propio Estado. La vivienda, teóricamente, asume tres niveles de determinación en sí: se constituye *en primer lugar*, en una mercancía más que contiene valor de cambio; *en segundo lugar*, es la base de la reproducción de la fuerza de trabajo a partir del valor de uso que presenta; y *tercero*, tal como lo afirma Michael Barry (1902), es una opción para usos alternativos del suelo urbano.

1.3. El Estado y la renta citadina

Se puede afirmar que el precio de la tierra corresponde, en parte, a su renta capitalizada, la que puede ser apropiada mediante diversos mecanismos.

Siempre significa una transferencia de valor creado en otros sectores, la cual se eleva en función de la productividad del suelo, de su grado de segregación. En esta perspectiva, la renta de la tierra urbana sería una *relación social con un doble carácter*, es decir, *sobreganancia* cuando incorpora valor de cambio procedente de otros sectores y un *costo social y económico* cuando es parte del precio de una vivienda que permite la reproducción del grupo familiar y social correspondiente. Demanda, segregación y equipamiento, articulan la dinámica de los precios de la tierra citadina.

La comprensión del crecimiento urbano, su instrumentación conceptual para efectos del proceso de planificación y, también, el sentido social diferenciado de las políticas públicas, constituyen preocupaciones centrales de esta investigación, ya que es imposible separarlos, salvo para su análisis particular. Cuando los distintos grupos sociales optan por su inserción en el proceso de producción y acceso a la tierra, a la vivienda, al equipamiento urbano, etc., no todos tienen la misma oportunidad; ésta varía según sea el carácter de las políticas públicas sobre la reproducción de la fuerza de trabajo, el tratamiento dado al capital inmobiliario, o bien, si es mayor o menor grado de incorporación de los gobiernos locales a la gestión social del espacio citadino.

En cualquier caso, la producción social del espacio citadino, está mediada por la captación directa e indirecta de plusvalía social, apropiación específica de la renta del suelo y también por un costo social mayor pagado por aquellos grupos excluidos casi totalmente de la redistribución del producto, lo que se concretiza en ingresos de desgaste, esto es, disponibilidad de recursos pecuniarios, monetarios, que quedan por debajo de los salarios de mantenimiento mencionados por algunos autores (ver Lovera, Alberto, 1983).

1.3.1 *El mercado de tierras y la renta*

Hay consenso entonces en que la tierra no es producida por el trabajo humano, ni es reproducible en forma individual. Según un autor (Yujnovsky, Oscar, 1977), la renta es una corriente de beneficios monetarios que se metamorfosea como alquiler, como canon y, también como monto destinado a cubrir la depreciación del capital, los gastos corrientes de operación y los impuestos (ver Morales, Miguel, nota 1983).

Yujnovsky (1977, p. 88) señala que el precio de la tierra correspondería al descuento de flujo de renta para una sucesión de distintos usos en un mismo terreno, lo que operacionalmente, corresponde a su valor de utilización menos gastos de transferencia, impuestos, más el incremento del precio, todo ello dividido por el interés o costo del capital (ver Terra Juan Pablo, 1981). La renta (cuando el empresario y el terrateniente son la misma persona) adquiere su forma capitalizada cuando en el acto de la compra-venta la tierra tiene un precio; aún en tal caso, la tierra, por sí misma no ha adquirido valor; ello ocurre cuando se da la producción y reproducción de espacio, a partir de agentes sociales concretos, tales como el Estado, el capital inmobiliario, los grupos y las capas sociales que se reproducen en tal espacio.

La renta deja de ser un concepto meramente técnico y asume profundas

raíces sociales. Por un lado, se rompen los supuestos ricardinos de Von Thunen que sustentan el modelo de competencia perfecta, de rendimientos crecientes por escala de producción, economías de escala exponenciales, etc.; por el otro, aflora la dura realidad de la competencia social por el espacio urbano, por el equipamiento comunitario, por la infraestructura de la ciudad. La visión cortoplacista y el enfoque microeconómico se derrumban ante el carácter indivisible de los procesos sociales que explican el crecimiento urbano. Los capitales individuales, con intereses específicos de corto plazo, de por sí, no tienen autonomía para controlar este mercado de tierras, de allí que el Estado, urgido por sostener la acumulación de capital en el largo plazo, pase a liderar instrumentalmente, los límites máximos y mínimos de los precios de la tierra en el centro de la ciudad, en la periferia urbana, en los precios de la vivienda según el grado de segregación social de la ciudad. El acceso a la propiedad privada de la tierra, su apropiación jurídica, en el caso de economías de mercado, convierte al trabajador en un consumidor de viviendas y al propietario de la tierra en un captador de renta. El capital inmobiliario al especular, al producir inmuebles, al captar el alquiler, al vender, concentra la gestión de la ganancia, de la plusvalía de la ciudad, derivadas del proceso de reproducción de esos espacios urbanos. Muchas veces, en estos casos, entran en conflicto tanto el rentista con el empresario inmobiliario entre sí, éstos con el Estado circunstancialmente, como con los trabajadores que luchan por un lote o por un techo donde reproducirse.

1.3.2 *La renta del suelo y el enfoque marginalista neoclásico*

Aunque la divergencia central entre los puntos de vista analizados se centra en si la tierra genera una utilidad o, si por el contrario, es un valor de uso, en verdad el problema nos lleva a sus raíces epistemológicas fundamentales. Mientras algunos ensayan interpretaciones sobre una teoría general de la renta, otros se quedan en la renta y localización residencial urbana, esto es, en un nivel sectorial restringido e inapropiado para entender la renta como una relación social amplia.

El funcionamiento de una economía de mercado, descansa en la demanda y en el consumo, los que van disociados del proceso de producción y, por lo mismo, de los usos del suelo urbano más acordes con la reproducción de la fuerza de trabajo. Así, entonces, la tierra y la vivienda se convierten en mercancías muy particulares que, al ser vendidas individualmente, chocan con los intereses concretos y la calidad de vida de quienes no tienen condiciones para competir por unos más favorables, por mejores viviendas y equipamiento en el espacio urbano. A continuación se analizan algunos ejemplos, en que se intentan explicaciones para entender la localización residencial urbana.

1.3.3.1 *El enfoque funcionalista*

Diversos autores, en la década de 1960, hacen una contribución en una línea de pensamiento funcionalista, entre ellos destacan Wingo (1961), Alonso (1965) y Lesourne (1977). Ellos suponen que una localización en el subsistema urbano está definida por una función de utilidad, por lo que el consumo total de viviendas depende de cuatro elementos:

- una cantidad de un bien mixto general (X);
- una cantidad de tierras residenciales (Q);
- una cantidad de tiempo ocioso (T); y
- un cierto nivel de calidad del vecindario (L).

Así, la función de utilidad corresponderá a:

$$U = U(X, Q, T, L),$$

por lo que cada agente social seleccionará una localización específica para maximizar su grado de utilidad. Esta última varía de acuerdo a una restricción de ingreso, por lo que:

$$P_x X + p_q Q + = Y$$

en que,

P_x = precio unitario del bien mixto,

X = cantidad de un bien mixto general,

p_q = precio (o renta) de la tierra por unidad de superficie,

Q = gasto total familiar en transporte, para cualquier efecto,

Y = ingreso total.

En este modelo, la diferenciación del sistema se da con la vivienda, las localizaciones y los tipos de transporte. El equilibrio residencial consiste en un estado en donde se maximiza la utilidad de cada vivienda; en ningún momento, estos autores discuten siquiera qué ocurre con tal equilibrio debido a la interacción entre esa localización residencial y el subsistema urbano en su conjunto. En países como los nuestros es muy difícil que una familia de trabajadores tenga posibilidades de "elegir" una localización residencial; más bien es "empujado" a ella.

1.3.2.2. *La función de utilidad y la formación de los precios en la periferia de la ciudad*

A diferencia del caso anterior, se supone que el precio de la tierra en la periferia es una función compuesta de cuatro factores, es decir:

- a. el precio de la tierra del campo en la periferia urbana;
- b. los costos de la infraestructura básica;
- c. la renta especulativa o los cambios de usos del suelo anticipados en la periferia urbana; y
- d. la renta de escasez en tierras equipadas con infraestructura urbana.

1.3.3. *Observaciones críticas sobre la renta urbana*

El tratamiento teórico de la renta y el precio de la tierra por parte de los

neoclásicos es insuficiente, ya que minimiza la naturaleza social de esa relación entre propietarios, empresarios, obreros y habitantes de la ciudad y también encubre la realidad atribuyendo al mercado un papel regulador, cuando en verdad se trata de una transferencia de valor hacia los grupos que negocian con la tierra y la vivienda. La renta es segregación residencial de áreas y de equipamiento, significa especialización de territorios, de barrios enteros a partir de los precios del suelo y de los alquileres; profundizan un crecimiento urbano físico irracional respecto de viajes al trabajo (si se tiene), contaminación y descoordinación institucional respecto de las decisiones sobre la ciudad; despliega formas constructivas artesanales familiares, en fin, concentra el "suelo creado" (edificación en altura), que al incorporar más trabajo humano en una misma unidad de superficie, amplía la ganancia mucho más que la renta. Los problemas del crecimiento físico urbano son contestados socialmente por grupos que demandan tierra, equipamiento, viviendas, etc. La recomposición y sobreimposición de distintos tipos de rentas urbanas (primarias, secundarias), unas sobre las condiciones de producción del espacio citadino y otras sobre el proceso de consumo y reproducción de la fuerza de trabajo, respectivamente, hacen cada vez más diferente la renta citadina de aquella (Jaramillo, Samuel, 1983). La renta, en la ciudad, se vincula al consumo y a la reproducción de la fuerza de trabajo y no a la producción como en el campo. Tiene una articulación territorial en cuanto al espacio producido, valores de uso de consumo colectivo, a diferencia del campo en que la renta es específica a la formación de los precios de producción en cada unidad de explotación. Finalmente, en la ciudad se configura ese capital inmobiliario, complejo social e institucionalmente, muy distinto a la figura dominante del terrateniente en el campo.

El precio de la tierra (ver Legorreta, Jorge, 1903) en una forma más específica a lo anotado más arriba, se compone del *acceso inicial* (derechos posesorios y promoción de venta), regularización jurídica y económica del territorio y traspasos que son transacciones inmobiliarias basadas en la valorización real de la tierra por trabajo humano geográficamente concentrado, legalizado en cuanto a la producción y movimientos de la ganancia, un rostro más de la plusvalía captada que nos indica cómo crecen las ciudades.

1.3.4 *El Estado y los mercados de tierra, vivienda y alquileres*

El Estado en los modelos sociopolíticos con estilos de crecimiento donde se participa en acciones reguladoras del mercado, tal como Costa Rica, sólo logra reducir las opciones de acceso a la vivienda y la ciudad (ver Silva, L. et al, 1976; también Portes, A., 1979; Lander, L. et al, 1978; Ziccardi, Alicia, 1980). Se acepta ideológicamente como algo "natural", inmanente, la segregación social y espacial de la población según áreas y clases sociales; en algunas oportunidades se acude a instrumentos correctivos para recuperar la ganancia privada debido a obras fiscales o municipales, o bien, se les localiza en grupos pobres como una forma más de redistribución económica y social, dentro de formas claramente paternalistas.

Por otro lado, el Estado procura un control parcial del crecimiento urbano con la finalidad de que éste asegure una cierta calidad de vida adecuada para los diversos grupos sociales que habitan la ciudad o la metrópolis. A veces, realiza

acciones masivas tendientes a favorecer a los grupos desposeídos, sea entregando lotes, o bien, promoviendo la autoconstrucción como una forma productiva no capitalista dinamizadora del mercado, por un lado, y como freno a las tensiones sociales y políticas que enfrentan en el espacio urbano a grupos esencialmente antagónicos, por el otro. Las acciones concretas del Estado se inscriben en diversas formas de nacionalización de tierra, adquisición (compra) de tierras, adopción de mecanismos fiscales, tributarios (impuestos prediales, impuestos al "ocio" de la tierra, impuesto al uso del suelo, etc.), contribuciones directas a la ganancia derivada del marco de tierra y de alquileres, lo que en la práctica significa la transferencia en ese monto, de la renta y del precio futuro (Kayser, B., 1981).

En resumen, según sea el modelo y los estilos imperantes en una formación social dada, el conjunto de acciones del Estado puede significar al menos, las siguientes posibilidades.

- a. *Políticas explícitas de apoyo al mercado*, en que se define el marco institucional de la producción, compra-venta de las viviendas y de la tierra, leyes para contratos; regulación de la transferencia de tierras, etc. En este caso predomina al modelo subsidiario con economía social de mercado.
- b. *Políticas de suplementación o complementarias al mercado* en que se alternan los parámetros, la libre competencia anteriormente analizada. Hay subsidios a los urbanizadores privados, con control sobre los fraccionamientos urbanos, así como normas y regulaciones de edificación. Se regula el precio del capital mediante tasas de interés, interviniéndose en el control de la renta a partir de deducciones impositivas.
- c. *Políticas de eliminación de mercado de la vivienda*. En este caso, se suspende o se elimina el criterio del mercado, frenándose, interviniéndose o eliminándose los monopolios privados. Así, predomina el valor de uso de la vivienda, sobre el valor de cambio o condición de mercancía de la vivienda.

En países como Costa Rica, tal como se señaló anteriormente, hay algunas políticas sociales redistributivas explícitas que perfilan acciones de suplementación y de complementariedad. Es evidente, sin embargo, que el Estado puede influir más sostenidamente en la reproducción de la fuerza de trabajo, reduciendo el precio de la vivienda por debajo de las regulaciones del mercado, llevando al colapso al capital inmobiliario. Cuando esto es débil, muy por el con-

trario, el sector construcción (vivienda) encubre el desempleo estructural, profundiza las diferencias entre grupos sociales similares, mediante la competencia, aumentando la inseguridad y la desesperación de los trabajadores. Según Michael Berry (1981), los conflictos intra e interclases suscitados por el problema de la vivienda, se derivan de la contradicción básica que resulta de la intervención del Estado en ese mercado para adecuar medios de consumo colectivos y la tendencia general a la caída de la tasa media de ganancia. En momentos de crisis del capital, por lo mismo, el Estado propenderá a intervenir menos en el

mercado de tierras y de la vivienda promoviendo la valorización del capital, esta vez, financiero-especulativo.

Por otro lado, la necesidad de una planificación local y a escala urbano-regional, confronta las demandas de coordinación de la producción y del consumo con una tenencia de la tierra fragmentada, anárquica, de la propiedad privada de la tierra (Lojkine, Jean, 1977). En cualquier caso, subyace la importancia de la renta de la tierra como freno y, a la vez, motor de la acumulación del capital en el campo y la ciudad, respectivamente.

Así, la intervención del Estado mediante la planificación en el mercado de la vivienda es una condición necesaria pero no suficiente. Por separado, ni menos en conjunto, ella permite disminuir la pobreza como manifestación de las desigualdades sociales importantes, ni menos cerrar la brecha que expresa contradicciones entre grupos sociales. Esos grupos se movilizan, buscan participación más activamente, a veces para enfrentar sus problemas fundamentales.

1.4 Presión social y participación de la población

La especificidad histórica del modelo de crecimiento, precisa los niveles de participación de la población que, por lo menos en Costa Rica, utiliza tres mecanismos fundamentales, esto es, ejercicio del derecho a sufragio, derecho de información y derecho de iniciativas y de petición.

En general, la participación de la población en los diversos casos latinoamericanos supone, por lo menos, las siguientes modalidades:

- a. ejercicio del autorismo cívico-militar que genera formas participativas de adhesión al régimen respectivo;
- b. predominio de estructuras paternalistas, con control indirecto de la participación de la población;
- c. desarrollo de modalidades clientelistas en la participación; y
- d. construcción del poder popular.

En Costa Rica se pueden identificar la participación partidario-electoral que funciona cada cuatro años, pero que ahora se ha ampliado por las luchas de tendencias intrapartidarias. Esta participación partidario-electoral, tiende a ser policlasista y clasista, según sean los proyectos políticos que orientan a cada agrupación.

También hay participación controlada por el aparato estatal y, en ciertas ocasiones, por algunos partidos políticos. Es el caso de las sesiones de peticiones de vecinos en las municipalidades, la integración de comisiones municipales sectoriales, funcionamiento de las asociaciones de desarrollo y del sistema cooperativo, y también, el precarismo controlado por partidos y entidades gubernamentales.

Un tercer tipo de participación corresponde a la autónoma, esto es, aquella identificada con algunas formas sindicales, comités de barrios, precarismo autónomo, movimientos reivindicativos de masas (Limón-FMI-Servicios Barrio Santa Fe, en Quesada).

Los problemas y restricciones de la participación de la población son de diversas índoles, entre otros pueden identificar los siguientes:

- a. Poca tradición democrática de las masas, con bajos niveles de cultura política, lo que lleva a una participación electoral pasiva.
- b. Dificultad para trascender los problemas vecinales, ni menos, buscar una democratización efectiva en el ejercicio del poder de decisión.
- c. Fuerte resistencia a la participación por parte de los propios interesados, debido a que desconocen la práctica técnica referida a los problemas que los aquejan o simplemente, mistificación de lo estatal como supremo hacedor.
- d. Existencia de movimientos reivindicativos estrechos y de corto plazo, que desaparecen una vez cumplidos los objetivos fijados.
- e. Frustración de la participación popular por manipulación partidaria electoral.
- f. Reacción política fuerte de los sectores dominantes que rechazan y buscan minimizar tal tipo de participación popular.

En el "Seminario sobre Relación Municipio y el Gobierno Central" (Morelia, 1984) hubo consenso en que es necesario que en nuestros países haya mecanismos de deliberación, de control del gasto público, de rendición de cuentas y de acceso a la información, principalmente para los marginados del sistema. Las formas tradicionales tienen vicios históricos causados por el poder económico, por la estructura del Estado y por los medios de comunicación de masas, distintos en sus intereses a los de la población en su conjunto.

La participación popular debe aparecer orgánicamente en los grandes proyectos con fuerte impacto ecológico; en la definición de las prioridades de obras e inversiones públicas. Construir obras públicas sin que la población participe en las decisiones sobre el plan de inversiones locales, es sobreexplotación de esa fuerza de trabajo.

La participación popular debe estar fundamentada en la existencia de un poder político real basado en la mayoría de la población. Esto, asegura la participación organizada permanente, fundada en un sistema de leyes y de ordenanzas municipales que eviten el casuismo prevaeciente. Funcionalmente, se trataría de rescatar la naturaleza de cabildo abierto del municipio y, especialmente, instaurar asambleas de representantes de barrios que recojan la experiencia y los problemas de la ciudad y del campo.

II. IMPORTANCIA DE LOS GOBIERNOS LOCALES

2.1 Hacia una conceptualización mínima del municipio

El municipio es el conjunto de vecinos de una misma unidad político-administrativa (cantón, corregimiento, etc.), que promueven y administran sus propios intereses mediante el gobierno local. Se pueden distinguir, entonces, las siguientes características: a) pertenencia territorial; b) existencia de clases, grupos y capas sociales; y c) espacialidad institucional del aparato estatal. En una perspectiva más conceptual, el municipio es una organización, una estructura institucional lógica a una formación social dada, sea ésta capitalista o socialista. Es un territorio donde se dirimen conflictos sociales básicos a partir de relaciones sociales y de poder específicos. El municipio es parte constitutiva fundamental del Estado; se podría decir que fue la célula básica para la conformación de éste. Es la instancia de gobierno más cercana a la comunidad y, por lo tanto, al receptor más directo de las demandas originadas en los conflictos sociales.

Es necesario, por lo tanto, redefinir el papel preponderante que debe atribuírsele al municipio dentro del Estado-nación y a escala local para que pueda constituirse en instrumento fundamental para alcanzar dentro de su ámbito territorial los fines políticos, sociales, económicos y democráticos del propio Estado nacional.

El Instituto de Fomento y Asesoría Municipal —IFAM— de Costa Rica, con sustento en la Constitución de la República y citando el artículo 10 del Código Municipal, señala que el municipio es: “el conjunto de vecinos de un mismo cantón de la República, quienes promueven y administran sus propios intereses a través de las municipalidades. . .” (IFAM, 1981, p. 15). En esta definición destaca primeramente la cobertura territorial y espacial de este nivel del

Estado; en segundo lugar precisa la naturaleza social, su estructura, y en tercer lugar su especificidad institucional. Desde ya, en todo caso, resulta evidente la ambigüedad de la definición.

Otros autores, tratan de profundizar la definición afirmando que el municipio es una forma de organización económica, política, social y espacial a nivel local, a la vez, es expresión de la lógica de organización en una formación social determinada (Somarribas, Leonel; Montero, Carlos, 1984). Esto plantea la paradoja evidente de que una institución colonial, tan analizada, no ha merecido ni siquiera una conceptualización apropiada. Por lo mismo, aunque el municipio nace históricamente en Europa como respuesta social y política de las nacientes burguesías ciudadinas que se enfrentan al decadente poder feudal y, también, al creciente poder real centralizador, hoy en día tiene su especialidad en la estructura jurídico-político, en el conjunto del Estado, expresando el pluriclasismo prevaeciente y totalmente marginales al nivel de determinación del modo de producción capitalista dominante (ver también IFAM, 1981, p. 17).

2.2 Situación actual de las municipalidades

La debilidad histórica de las municipalidades es producto de este hecho en la actualidad y no simplemente de carencia de recursos financieros o falta de representatividad política. Si el Estado en su conjunto es débil para enfrentar los problemas que se derivan de la irracionalidad de la acumulación capitalista privada, la municipalidad no escapa a ello por ser una institución político-administrativa mucho más vulnerable al cubrir el territorio específico de los conflictos, de clase, donde no hay negociación, sino una lucha feroz por la tierra, por la vivienda, por la mano de obra, en fin, por producir y acumular, sin que haya la mediación ideológica como ocurre a escala nacional. En este nivel, el capital y el trabajo tratan de precisar qué le corresponde a cada uno de lo producido en el nivel local, no hay contemplación de los capitales individuales para expoliar la fuerza de trabajo; tampoco el rentista calibra socialmente su relación con quien le alquila o le compra; el empresario construye su fábrica sin contemplar el crecimiento planificado de la ciudad como un todo. Por su parte, el burócrata local muchas veces reproduce el quietismo y la descoordinación general; la fuerza de trabajo migra continuamente, desmovilizándose social y políticamente por el diario comer; los pequeños propietarios son subordinados en el proceso de vinculación de las mercancías que producen y del trabajo que aportan; tampoco les llegan los créditos ni la asistencia técnica; en fin, los grupos medios, los desocupados, los desempleados generan estrategias de sobrevivencia cotidianas, comparten la ciudad pero sin derecho a ella.

En este contexto, el gobierno local es la cobertura del Estado que debe mediar, donde la fuerza real de los grandes propietarios, empresarios y comerciantes se hace sentir más intensamente. La representatividad política del gobierno local manifestada en falta de liderazgo reproduce estas relaciones, tanto en el plano electoral como administrativo. Día a día crece el menosprecio por la función edilicia; ya ha dejado de ser el peldaño seguro para ascender a otros niveles superiores de representación política; aunque se hicieran elecciones a medio período, tal como lo plantea el 4^o Congreso de Municipalidades, celebrado en Costa Rica, en agosto de 1978, no es muy seguro que se pueda elevar la representatividad política de quienes llegan a compartir esas responsabilidades. Deliberadamente, como afirma un municipalista (José Antonio Morales, 1979), "se ha entrado a un círculo vicioso que está terminando con la imagen municipal y con su función orgánica. . ." (ver cita en IFAM, 1981, p. 21).

Las funciones del gobierno de escala municipal son amplias, muy abarcadoras. Cubren diversos tópicos, tales como orientar al crecimiento cantonal, velar por los intereses locales, participar en la toma de decisiones y ejecutar obras que interesan al cantón, entre otros. Este papel protagónico es oscurecido por la práctica cotidiana que relega los municipios a un papel secundario, importante por cierto en cada comunidad, pero sólo concentrado en prestaciones de servicios menores (caminos vecinales, higiene, cementerios, bandas musicales y recolección de basura, inspección de obras y limpieza de alcantarillados). Finalmente, las municipalidades ejecutan los planes reguladores en las cabeceras de cantón, pero sin capacidad técnica y financiera para elaborar, ejecutar y evaluar planes locales; esto será analizado en detalle más adelante. En resumen, las mu-

nicipalidades tienen formalmente ingerencia en el mejoramiento socio-económico de las comunidades; fortaleciendo el sistema político vigente, mediante una estructura descentralizada, representatividad popular y, finalmente, incremento de la participación de la población. En realidad, sostiene una lucha cotidiana por no desaparecer.

La función del municipio no debe reducirse a un simple prestador de servicios. Debe ser, primordialmente, un impulsor del gobierno socioeconómico y político para proveer el máximo bienestar a su población mediante la adecuada localización de la inversión municipal. Asimismo, debe ser instrumento del proceso de democratización, por constituir el primer canal de participación social y política de la población. Dentro de esta perspectiva, el municipio debe cumplir cinco funciones básicas: la político-institucional; la de promotor del crecimiento socioeconómico; la redistributiva (justicia social); la formación de cuadros; y la de prestador de servicios.

BIBLIOGRAFIA

- AMIN, Samir (1975). "El capitalismo y la renta de la tierra: la dominación del capitalismo sobre la agricultura". En: *La cuestión campesina y el capitalismo*. Méjico. Ed. Nuestro Tiempo. pp. 9-58.
- ARGUELLO, Manuel (1982). "Reordenamiento espacial y movimiento social urbano". En: *Revista Geográfica de América Central*. N° 11-12. En prensa.
- BERMUDEZ, Mario (1982). "Perspectiva del régimen municipal en Costa Rica". En: *Documentos INDEP*. Año 11. N° 5. 24 pp.
- BERRY, Michael (1981). "Posing the housing questions in Australia. Elements of a theoretical framework for a marxist analysis of housing". En: *Antipode*. Vol. 13. N° 3. 14 pp.
- BRUGGER, Ernst (1982). "Regional policies in Costa Rica. The problems of implementation". En: *Geoforum*. Vol. 13. N° 2. 198 pp.
- FARIA, Vilmar (1974). "Pobreza urbana, sistema urbano, imagonalidades". En: *ESTUDIO CEBRAP*. N° 9. pp. 129-152.
- GEISSE, Guillermo (1981). "Políticas realistas de tierra urbana en América Latina". En: *Revista Interamericana de Planificación*. Vol. XV. N° 60. pp. 214-22.
- IFAM (1979). *El régimen municipal de Costa Rica*. San José. IFAM. 165 pp.
- IFAM (1981). *Costa Rica. Cifras del régimen municipal*. San José. IFAM. 135 pp.
- IFAM (1981). *El régimen municipal de Costa Rica*. San José. IFAM. 169 pp.
- IFAM (1981). *Encuesta: Situación, perspectiva del régimen municipal*. San José. IFAM. 117 pp.

- IFAM (1981). **Competencias municipales**. San José. IFAM. 134 pp.
- INVU (1981). **Plan Regulador de Liberia**. San José. INVU. 2 vols.
- INVU (1981). **Plan Regulador de Quesada**. San José. INVU. 2 vols.
- JANSSEN, Roel (1979). "Some ideological aspects of urban planning in Latin American critique of the Turner model of self-help Housing, with special reference to Bogotá". En: **Boletín de Estudios Latinoamericanos y del Caribe**. N° 27. pp. 69-76.
- JARAMILLO, Samuel (1983). "El precio del suelo y la naturaleza de sus componentes". En: SIAP. **Relación campo-ciudad**. . . pp. 144-166.
- KAYSER, Bernard (1981). "Vendeurs de terre á la peripherie des villes". En: **REMICA les processus d'urbanization dans l'espace agricole**. CNRS. pp. 1-15.
- LANDER, Louis; MORENO, Oscar; URDANETA, A. "La tierra y la vivienda en la política del Estado venezolano desde 1974". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XII. N° 46. pp. 5-21.
- LAVELL, Allan; MORALES, Miguel; CORNICK, Jorge; MOLINA, Guillermo; CORAGGIO, José Luis. **Redistribución espacial de la población: objetivos, limitaciones e impacto de la acción estatal en Centroamérica. Los casos de Honduras, Costa Rica y Nicaragua**. San José. CSUCA-PISPAL. 4 vols.
- LEGORRETA, Jorge (1983). "El acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular". En: SIAP. **Relación campo-ciudad; la tierra, recurso estratégico para el desarrollo y la transformación social**. pp. 417-442.
- LIPTON, Michael; SHAKOW, Alexander (1982). "El Banco Mundial y la pobreza". En: **Finanzas y desarrollo**. Vol. 19. N° 2. pp. 16-19.
- LOJKINE, Jean (1977). **Le marxisme, l'état et la question urbaine**. París. PUF. 362 pp.
- LOVERA, Alberto (1983). "Indagaciones sobre la producción de la vivienda en los barrios de ranchos. El caso de Caracas". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XVII. N° 65. pp. 9-95.
- LUNGO, Mario; RICHARDS, Edgardo; TOSATTI, Alejandro; VALLE, M. (1976). "Las políticas de viviendas del Estado costarricense". En: **Revista de Estudios Sociales Centroamericanos**. N° 215. pp. 21-31.
- MORALES, Miguel (1978). "Perspectivas de la Planificación urbano-regional en Costa Rica". En: **Revista Geográfica**. IPGH. N° 86-87. pp. 29-49.
- MORALES, Miguel; SANDNER, G. (1982). **Regiones periféricas y ciudades intermedias en Costa Rica**. San José. EUNED. 322 pp.
- MORALES, Miguel (1983). **Pobreza, participación de la población y costos sociales del crecimiento urbano**. Heredia. ECG/UNA. 38 pp.
- MORALES, Miguel; MORENO, Ricardo; OROZCO, Ma. Elena; SALAZAR, Vera; CORDO-

BA, Francisco. **Proyecto: Planificación local y el problema de la vivienda en Quesada-San Carlos**. Heredia. ECG/UNA. 37 pp.

NACIONES UNIDAS (N.U.). **Conferencias de las Naciones Unidas sobre asentamientos humanos**. Vancouver. N.U. Informe Habitat.

PORTES, Alejandro (1979). "Política de vivienda, pobreza urbana y el Estado; las favelas de Río de Janeiro: 1972-1976". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XIII. N° 49. pp. 103-124.

RIOFRIO, Gustavo (1981). "Problema de política de la tierra urbana: el caso de Lima actual". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XV. N° 10. pp. 126-142.

SABATINI, Francisco (1981). "El alza de los precios del suelo urbano en América Latina y su relación con el precio de la vivienda". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XV. N° 60. pp. 90-106.

SANTOS, Milton (1978). **Pobreza Urbana**. Sao Paulo. Recife. Editora Hucitec. 119 pp.

SCOTT, Allen (1976). "Land and land rent. An interpretation review of the french literature". En: **Progress in Geography**. Vol. 9. pp. 101-146.

SILVA, L.; GONZALEZ, J.; CHAN, C.; SCHWEIZER, P. J. (1976). "La concepción de un programa integrado de vivienda de interés social en Costa Rica". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. X. N° 40. pp. 63-77.

SMOLKA, Martín (1981). "Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana: esbozo para una conceptualización del problema". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. N° 80. pp. 70-89.

SOMARRIBAS, Leonel; MONTERO, Carlos (1984). "Poder municipal y espacio, el caso de Costa Rica". En: **Primer Congreso de Geografía de Costa Rica**. 39 pp.

VETTER, David; RAMALHO, Rosa (1981). "¿Quién se apropia de los beneficios netos de las inversiones del Estado en infraestructura urbana? Una teoría de causalidad circular". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XV. N° 60. pp. 23-43.

YUJNOVSKY, Oscar (1977). "La renta del suelo y la configuración del espacio y del medio ambiente urbano". En: **Revista Interamericana de planificación**. Vol. XI. N° 41. pp. 85-101.

ZICCARDI, Alicia (1980). "Formas organizativas de los asentamientos marginados y la política estatal". En: **Revista Interamericana de Planificación**. Vol. XIV. N° 54. pp. 28-40.