

Ingeniería

Revista de la Universidad de Costa Rica
JULIO/DICIEMBRE 1991 VOLUMEN 1 Nº2



INGENIERIA
1991

TECNICAS DE INVESTIGACION URBANA: el uso del suelo

Arq. Guillermo Salazar Palavicini M.Sc. *

Resumen

El objeto de este trabajo es la presentación de las grandes posibilidades que ofrece dentro de las técnicas de investigación urbana la estrategia del estudio del uso del suelo.

Exponemos cómo por medio del uso del suelo se nos ordena la realidad urbana y podemos analizar mejor la forma compleja como aparece a primera vista cualquier estudio urbano.

Finalmente presentamos un ejemplo de un estudio histórico urbano con la aplicación de la estrategia uso del suelo.

Summary

The object of this paper in the presentation of the great possibilities offered by the analysis land use strategies in urban research techniques.

We explain how, by studying land use, urban reality can be revealed and ordered, allowing us to better analyze the apparently complex nature of any urban study.

Finally, we present an example of a study in urban history with an application of the land use strategy.

1. INTRODUCCION

Cualquier estudio de un fenómeno urbano debe tener presente que tiene enfrente por un lado un marco universal muy complejo, donde a primera vista se presentan una infinidad de variables, muy difíciles de ordenar, investigar y analizar (algo así como una selva virgen infinita de variedades) y por otro lado, el mismo fenómeno no es sino el efecto de una red de causalidades múltiples históricas; lo que obliga al investigador a hacer un viaje de retroceso histórico para comprender con mayor precisión el asunto que pretende conocer y analizar.

Ante estas dos premisas (complejidad panorámica y red histórico causal) conviene comenzar el ejercicio teórico y práctico de investigación a partir del específico problema o fenómeno que deseamos estudiar estructurándolo dentro de un delimitado plan metodológico de variables que únicamente tengan relación con el fenómeno en estudio. Esto nos inclina hacia el ordenamiento, jerarquización y toma de decisiones y además nos permite limpiar las variables escogidas próximas a nuestro estudio de una infinidad que poco o

nada tienen que ver con el asunto y que además nos causan un caos en los primeros momentos de la investigación, con el agravante de que todo nos parece confuso y difícil de observar.

Está claro que la posición teórico-conceptual del investigador y su visión de mundo arrojará resultados diferentes, ya que unos y otros escogerán estrategias metodológicas y técnicas diferentes según la posición que profesan; pero la realidad es una sola y tarde o temprano tendrán que decidirse por variables que son en el caso de los estudios urbanos indiscutibles, y que no se pueden dejar por fuera por más ortodoxa que sea la línea del investigador.

Una de estas variables reconocidas como premisas de toda investigación urbana es el *uso del suelo*; porque éste representa el punto de unión entre la acción social urbana y el espacio urbano construido; es decir el uso del suelo (vivienda, comercio, transporte, etc) se nos presenta como la cristalización material del universo de los procesos urbanos claramente identificado y ubicado en un pedazo del planeta y totalmente susceptible de ser aprehendido. Por tanto, en estos asuntos, cualquier investigador puede con facilidad percibir la diferencia de función entre vivienda y comercio, por ejemplo, y sin embargo detrás de cada

* Escuela de Arquitectura, Universidad de Costa Rica.

uso del suelo existe una compleja maraña de causalidades que nos conducen a una panorámica urbana bastante completa.

2. EL SUELO URBANO

El suelo urbano es el espacio físico de los asentamientos urbanos; es decir es el lugar donde el reflejo del producto social se presenta materialmente en la ciudad.

A primera vista los terrenos urbanos no tienen un valor incorporado, o sea no son producto de la producción, no tienen un costo de producción (como por ejemplo una mercancía) ya que el hombre no "hace terrenos", la naturaleza los ha dado hechos, están ahí. Sin embargo, los terrenos que no son producto humano, sí tienen un precio de producción, es decir para apropiarse de ellos, o mejor para hacer uso de ellos hay que pagar un precio, un capital como si fueran un objeto de la producción material e intelectual del hombre.

Esta característica de suelo urbano es única en el mundo de las mercancías. Si observamos que en la ciudad los terrenos en general no se encuentran desocupados; existe en ellos una incorporación de trabajo humano, por ejemplo en los servicios colectivos infraestructurales, como en el inmueble construido en cada uno de ellos, empezamos a comprender que en un objeto -el suelo- que no es producto humano, encima de él existe un trabajo material incorporado, es decir un objeto producto del esfuerzo humano por lo tanto una mercancía, que como tal se vende, alquila o usa en diferentes modalidades.

La característica del suelo urbano que se evidencia a la percepción inmediata y por tanto es susceptible de investigación sin muchas complicaciones es el *uso del suelo urbano*. Los diferentes acontecimientos históricos urbanos tienen en el uso del suelo el soporte material y éste aparece como una red inmediata del producto social en la superficie de los fenómenos urbanos. Por tanto además, el suelo urbano y su localización fija, con sus características de valor de uso y valor de cambio, podemos perfectamente ubicarlo en el contexto geográfico; podemos por ejemplo analizar sus dimensiones físicas, su ubicación y interrelación entre partes, asimismo podemos adjudicarle características económicas y sociales y también podemos ordenarlo, jerarquizarlo, estructurarlo en partes en segmentos de la trama urbana. Todas estas posibilidades empiezan a abrirnos un abanico de senderos perfectamente aprehensibles para

conducirnos desde una observación empírica hacia un soporte por ejemplo teórico-conceptual donde podríamos comprender y explicarnos específicos fenómenos o problemas urbanos, los cuales a primera vista aparecen como una telaraña intrincada y compleja que no se deja estudiar y analizar.

3. EL USO DEL SUELO URBANO

Los diferentes agentes sociales históricamente han institucionalizado el acto de la apropiación urbana de forma privada o comunal apoyándose en documentos legales reconocidos socialmente lo que le faculta su uso, restringiendo pedazos urbanos para usos específicos. En el capitalismo la especialización de la apropiación del espacio urbano se ha llevado a las más complejas modalidades; se compra se vende, se renta, se especula en una infinidad de formas diferentes sin embargo todas ellas conducen a un solo orden establecido que es el orden del régimen capitalista de producción. No existe un sólo fenómeno urbano ni siquiera el más abstracto imaginable que no esté gobernado bajo la tutela del sistema capitalista. Dentro de este universo, el uso del suelo como fenómeno urbano específico nos pone frente a los dos asuntos principales de la civilización urbana; el hombre como agente protagonista social principal y el espacio material que nos provee la naturaleza. Por tanto probablemente no existe en el universo urbano fenómeno que abrigue tantas causalidades históricas, ni tampoco se presente tan inmediato a la observación como el uso del suelo urbano. Investigaciones sobre renta urbana, vivienda, transporte, etc. necesariamente deben tomar en cuenta la categoría del uso del suelo porque ésta les permite sin muchas complicaciones explicar parte del asunto urbano que se desea analizar para tomar decisiones y poder proponer ajustes a los fenómenos o problemas tratados.

4. EJEMPLO DE LA INVESTIGACION

El ejercicio de investigación que aquí propongo como ejemplo se enfoca hacia el análisis de la concentración y el crecimiento de San José en el Casco Central para conocer su proceso de desarrollo. Si se aplicara alguna política o plan urbano de correcciones, este estudio junto a otros que complementan, contribuiría a la toma de decisiones de los lineamientos propuestos.

Para rastrear el proceso urbano del Casco Central la estrategia de análisis del uso del suelo

fue la adoptada sin discusión, ya que ella presentaba tres características básicas las cuales le daban preeminencia sobre otras estrategias de investigación urbana.

- a- El análisis del uso del suelo permitía en una sola categoría observar a los diferentes agentes sociales propietarios, a las edificaciones y servicios estatales colectivos y a la función que cumple dentro del espacio económico cada inmueble.
- b- Las fuentes principales de investigación estaban localizadas en la Municipalidad de San José, el Archivo Nacional de Costa Rica y el Registro Público de la Propiedad. Estas posibilitan una valiosa información, en la cual perfectamente se podía armar una investigación detallada a partir de los usos del suelo.
- c- Basados en los objetivos del trabajo y en las fuentes del acervo histórico se elaboró una lista de variables que nos permitía analizar cuantitativa y cualitativamente el fenómeno de crecimiento urbano.

5. OBJETIVOS DEL TRABAJO

- a- Analizar el uso del suelo de los diferentes inmuebles de la ciudad de San José (1860-1930).
- b- Estudiar la evolución de los precios de los inmuebles y relacionarlos con los usos del suelo. (S. José 1860-1930).
- c- Identificar la participación propietaria de los diferentes grupos socio-ocupacionales. (S. José 1860-1930).
- d- Analizar el comportamiento económico de los propietarios de esos inmuebles. (S. José 1860-1930).

6. LA DELIMITACION DEL ESTUDIO

6.1. Para obtener una panorámica lo más completa posible del Casco Central de San José se determinó dividir *temporalmente* el estudio en dos períodos: a-De 1860 a 1930 (período llamado de estructuración y consolidación de San José como ciudad típicamente de características capitalista) y, b-De 1930 a 1990 (período llamado de metropolización, cuando en la capital se inician los fenómenos de industrialización y migración

sostenida campo-ciudad y además cuando San José absorbe al crecer otras ciudades periféricas).

En este artículo trataremos únicamente sobre el primer período 1860-1930.

6.2. *Espacialmente* se decidió por un conjunto principal de la ciudad formado por cien bloques o manzanas (10 x 10) en el cual la intersección de avenida central y calle central serían exactamente el centro del conjunto.

Este espacio ha sido siempre considerado como el Casco Central; (ya desde 1851 se había levantado un plano detallado por Nicolás Gallegos donde aparecen lotificación, cotas urbanísticas y nombres de propietarios inmuebles reconociéndole a esta área la categoría de sector principal de la ciudad.

6.3. Finalmente el trabajo *delimitó su campo de análisis* basado en algunas apreciaciones importantes que las fuentes de datos proporcionaron:

- a- Análisis económico y variación de precios en las transacciones inmobiliarias del período y tipología de las mismas.
- b- Comportamiento económico del propietario y tipo de uso que daba el inmueble (si lo usaba para sí, o si lo arrendaba, por ejemplo).
- c- Tipología del propietario del inmueble, o sea pertenencia socio-ocupacional.
- d- Uso del suelo de cada inmueble y proceso de cambio en el período estudiado.
- e- Área de los lotes y edificaciones, pertenencia de las mismas dentro de diversos sectores sociales y ubicación de la densidad concentrada en el campo de estudio.

7. USOS DEL SUELO Y COMPORTAMIENTO ECONOMICO DE PROPIETARIOS

7.1. Seguidamente el trabajo analizó las diferentes formas cómo los propietarios participaron de los beneficios económicos y la importancia de la transformación de los usos del suelo.

Antes fue necesario hacer un intento de separar los diferentes comportamientos propietarios basados en la teoría de la renta del suelo ya que

de antemano conocíamos que toda ciudad capitalista normalmente pasa de un proceso de ciudad dormitorio (vivienda por ejemplo), a un proceso de rentas masivas de inmuebles. Esta estrategia nos ordenaba los datos dentro de una dimensión económica más clara.

Así, los diferentes comportamientos de los propietarios fueron conceptual y analíticamente clasificados partiendo de los usos del suelo en:

- a- *Comportamiento de especulación:* Cuando un propietario espera que el precio o renta de un inmueble suba por encima de su atractivo económico, estos pueden ser a su vez "*capitales potenciales*" de inversión, que entran en juego en cualquier momento como capitales activos, es decir, obteniendo recuperación de su inversión vía venta o renta como alquiler e inclusive hipoteca.
- b- *Propiamente pasivos:* Son capitales invertidos básicamente en vivienda para uso del propietario. Son de carácter también "*potenciales*", pueden entrar en el mercado de ventas o rentas, en cualquier momento. De hecho, en el período de estudio sobre todo a finales del S. XIX predomina este tipo de categoría.
- c- *Propiamente activos:* Son inversiones urbanas en clara posición de renta. La mayoría de ellos se dedica al alquiler para el comercio, manufactura, servicios, o vivienda.
- d- *Propiamente inmobiliarios:* En este tipo de inversión hay una racionalidad calculada capitalista. Se compra para vender con ganancias. Puede ser fraccionamientos de solares vacíos.

De lo anterior se desprende que el inmueble es una inversión potencial o activa para vender, arrendar, hipotecar, esencialmente. Siguiendo la misma lógica, esta inversión aparece ahora, a partir empíricamente del uso del suelo en diferentes modalidades involucradas directamente en obtener ganancias cuando se vende, o se arrienda, o potencialmente entrando de forma racional cuando su propietario deja su actitud pasiva, se traslada por ejemplo al barrio Amón o a un nuevo asiento residencial, y la propiedad antes pasiva

ahora aparece rentada, vendida o hipotecada produciendo sustanciales ganancias. Y aún más, él podría permanecer en su residencia, y continuamente lanzando a la producción capital-dinero que se acrecenta, si sólo la hipoteca sin abandonar su uso propio residencial.

7.2. Observamos cómo partiendo del uso del suelo determinamos el comportamiento económico urbano del propietario, además analizamos el desarrollo y proceso del cambio de los usos del suelo.

Una ficha de recolección de información para cómputo se diseñó y se trabajó con las siguientes fuentes y se levantaron los siguientes datos:

- a- Registro Público (Tomo inmuebles): ubicación del inmueble, área, nombre propietario, oficio socio-ocupacional, precio transacción, fecha, tipo de construcción (1,2,3, pisos).
- b- Municipalidad de San José (Cobro patentes): proporciona el uso del suelo y el nombre del sujeto propietario que usa la patente.
- c- Confrontamos los diferentes datos en la computadora para armar usos del suelo y comportamiento económico propietario.

La clasificación de las variables tipológicamente fueron:

– Usos del suelo: solar (S), vivienda (V), comercio (C), industria y manufactura (IM), finanzas (F), servicios privados (PR), servicios públicos (PU), y comercio-vivienda (uso combinado) (CV).

– Oficio socio-ocupacional: agricultores y comerciantes (AC), técnicos y profesionales (TP), artesanos y labradores (AL) jornales y asalariados (JA), oficios domésticos (OD).

– Comportamiento económico propietario: propietarios uso potencial (incluye a los especuladores y propiamente pasivos) (UP), rentistas (son los propiamente activos) (R), y finalmente los propiamente inmobiliarios (PI). (ver fig. 1)

8. ANALISIS DE DATOS

Se procedió a llenar la ficha de recolección de datos *Figura. No.1* en el Registro de la Propiedad y en la Municipalidad de San José en todos los inmuebles de 1860 a 1930. En total aparecieron

Figura 1

Ficha de recolección de información para cómputo

M\$	L\$	N\$	O\$	U\$	A\$	V\$	D\$	F\$	C\$	TS

ABREVIATURAS

- M\$ Número de manzana de San José
- L\$ Número de lote de manzana
- N\$ Nombre del propietario
- O\$ Ocupación del propietario
- U\$ Uso del suelo
- A\$ Area del lote (m²)
- V\$ Precio del lote
- D\$ Fecha de la transacción
- F\$ Fracción de clase de propietario comprador
- C\$ Comportamiento económico del propietario sobre el inmueble
- T\$ Tipología de la edificación (solar, 1 piso, 2 pisos, etc.)

Elaborado en la Escuela de Arquitectura. UCR. 1986

más de 36.000 transacciones, fue un trabajo muy laborioso pues en cada una de las cien manzanas analizadas, algunas veces encontrábamos segregaciones o reuniones de lotes lo cual obligaba a abrir nuevas fichas de recolección, ya que cada lote o inmueble tenía una ficha específica con el número de finca, tomo, folio y asiento, tal como se inscribe en el Registro de la Propiedad inclusive hoy día.

Posteriormente se diseñó un programa en la computadora para elaborar, ordenar y clasificar la información partiendo de los objetivos planteados en el trabajo. Así, el análisis de datos partió de los diferentes cuadros estadísticos que la computadora proporcionó.

8.1. Análisis de los usos del suelo.

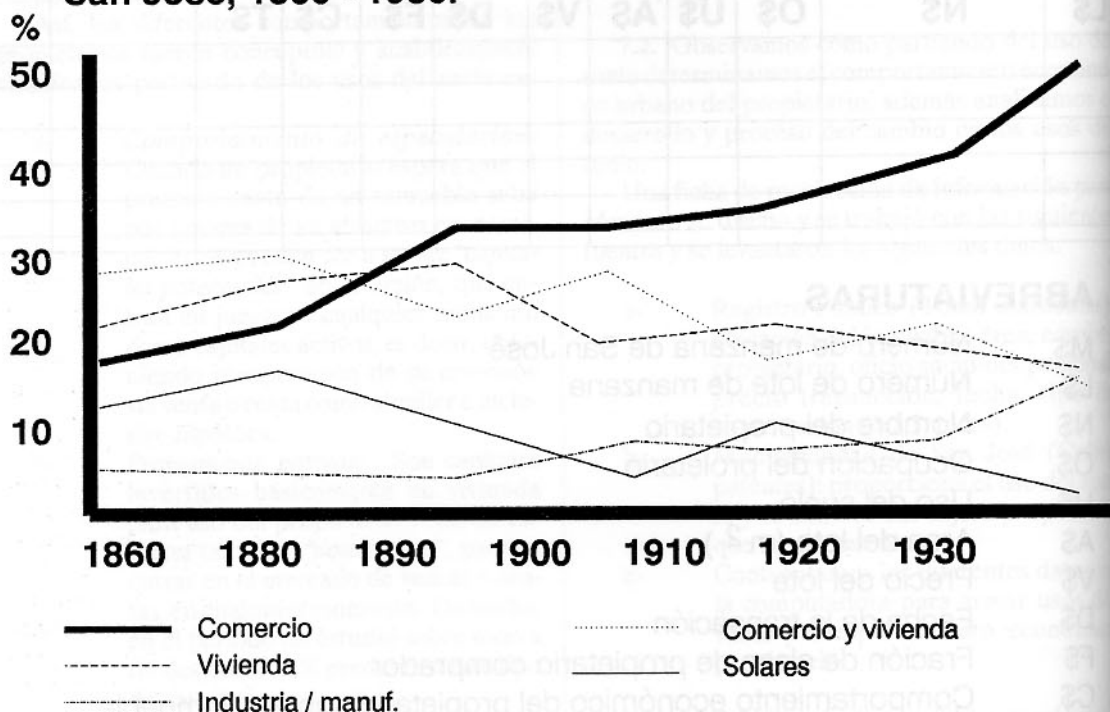
El análisis del área ocupada y sus diferentes usos del suelo, demostró que la ciudad de San José paulatinamente cambiaba su carácter de ciudad dormitorio, por una función donde el comercio y la industria-manufacturera, sustitúan la vivienda que predominaba en la época de 1860.

Asimismo, el número de solares vacíos era cada vez menor, se construían edificaciones que tenían la función típica de una ciudad en un proceso de modernización.

El fenómeno urbano bien conocido de la crisis de los artesanos (1860-1890), los cuales se pasaban a las labores del café, empieza a aliviarse a partir de 1890. Esto hace crecer el área de uso del suelo ocupada por *artesanías y manufacturas* de un 3% en 1890 a un 14% en 1930.

figura 2

Porcentaje de área ocupada según uso del suelo San José, 1860 - 1930.



En general la industria-manufacturera empieza a crecer desde 1890, (por ejemplo durante cuatro décadas su crecimiento cada diez años fue: 6,78%, 6,03%, 9,18%, 10,51% y 14%) y se desplaza hacia el noroeste y sureste del San José (Paso de la Vaca, Estación de Ferrocarril al Pacífico). Suponemos que aparecen y proliferan nuevas modalidades de artesanos que habían desarrollado numerosos nuevos oficios, al lado de una incipiente industria que se iniciaba (metal-mecánica por ejemplo).

— El panorama del ascenso del área del uso del suelo del *comercio* es impresionante: empieza con un 18% en 1860, aumenta paulatinamente cada diez años: 25%, 34,5%, 33, 36%, 38%, hasta un 50% en 1930. Evidentemente la vivienda cede al comercio y se traslada a las periferias del Casco Central.

El uso exclusivo del comercio se reafirma en toda el área de estudio, inclusive el área del uso combinado de comercio-vivienda cede también

de 29.9% (1860) a 12,28% en 1930 ante la especialización del comercio.

— *La vivienda* que estaba por toda el área de San José a medidas del siglo XIX empieza a trasladarse a la periferia. De un 28% en 1860 del área total, pasa a 23% en 1890, 19% en 1920 y finalmente a 46% en 1940.

— Este comportamiento es recurrente, la vivienda disminuye ante el comercio y se desplaza hacia los cuatro puntos cardinales, periféricos, en estas zonas, el número de viviendas crece rápidamente, producto de las numerosas segregaciones en forma de pequeñas lotificaciones. Al sur de San José, el área total porcentual la vivienda baja considerablemente, aunque aumenta el número de ellas, la ciudad comercial se impone aún en el área donde los usos del suelo en vivienda son numerosos,

— *Los servicios públicos* en general tienen un crecimiento muy lento. Debemos comprender por un lado, que desde la gran donación al Estado

del Presbítero Antonio Chapuí en 1783, éste van a contar con numerosas áreas y no va a necesitar comprar inmuebles, por otro lado el típico Estado liberal, que regía en la época no tendrá tendencia a crecer, más bien prefería en la mayoría de los casos rentar a los propietarios privados pequeñas dependencias. Sin embargo el área porcentual de Servicios Públicos se mantiene durante este período entre 3% y 5%.

— *Los servicios privados* como banca y finanzas con el auge del café, observan un crecimiento sustantivo de áreas que pasa del 0,8% en 1860 a un 2,5% en 1930. (ver fig. 2)

8.2 EVOLUCION DE LOS PRECIOS Y USOS DEL SUELO

El fenómeno de la elevación de los precios de los inmuebles urbanos en relación con otras áreas no urbanas ha sido exhaustivamente analizado a partir de la teoría de la renta del suelo. En resumen los aspectos básicos que asisten a este fenómeno son:

- a- El crecimiento de las fuerzas productivas, la producción, la demanda y el consumo.
- b- La localización respecto a situaciones exógenas productivas, administrativas, culturales, comerciales, recreacionales, etc.
- c- La localización respecto a servicios colectivos como transporte, agua, electricidad, calles, salud, escuelas, etc.
- d- El monopolio de la localización y la no reproducción del suelo, así como la escasez de este bien útil.
- e- El aumento continuo de la masa circulante financiera inmobiliaria.
- g- Finalmente, el efecto de sobrevalorización de las tierras, producida por la red de inversiones individuales que se afectan unas a otras.

— De las muestras que el cómputo nos proporcionó en relación con la evaluación de los precios y los usos del suelo se analizó:

- a- La tendencia del precio total promedio que tiende a elevarse siempre en cada período.

- b- La existencia de algunos saltos de precios sorprendentes por ejemplo en los servicios públicos: de 6,66 Colones el m² a 233,16 el m². Esto se explica por las grandes negociaciones en compra de terrenos por el Estado entre 1911 y 1920 situación que no se presentó en el período anterior.
- c- En términos generales, aunque en todos los usos del suelo se observa elevación de precios, es el comercio el que multiplica casi diez veces su monto, pagándose siempre más por este uso.
- d- La industria manufactura no mantiene una elevación constante de precios, probablemente debido a los cambios de localización, ya que esta actividad fue desplazada por la vivienda, la administración y el comercio hacia el sur y noroeste de la ciudad.
- e- La vivienda presenta dos situaciones interesantes: la primera es la excesiva presión de la demanda, que mantiene los precios altos en todos los períodos, y la segunda es cuando se desarrollan después de 1921, los barrios populares. Durante este período, los inmuebles se compran y se venden en gran cantidad, el precio al aumentar, hace aumentar también la oferta, y no baja como sería la lógica de cualquier mercancía, sino que sube más de un 50% en los dos últimos períodos en relación con los anteriores.

8.3 USOS DEL SUELO Y PARTICIPACION SOCIO-OCUPACIONAL

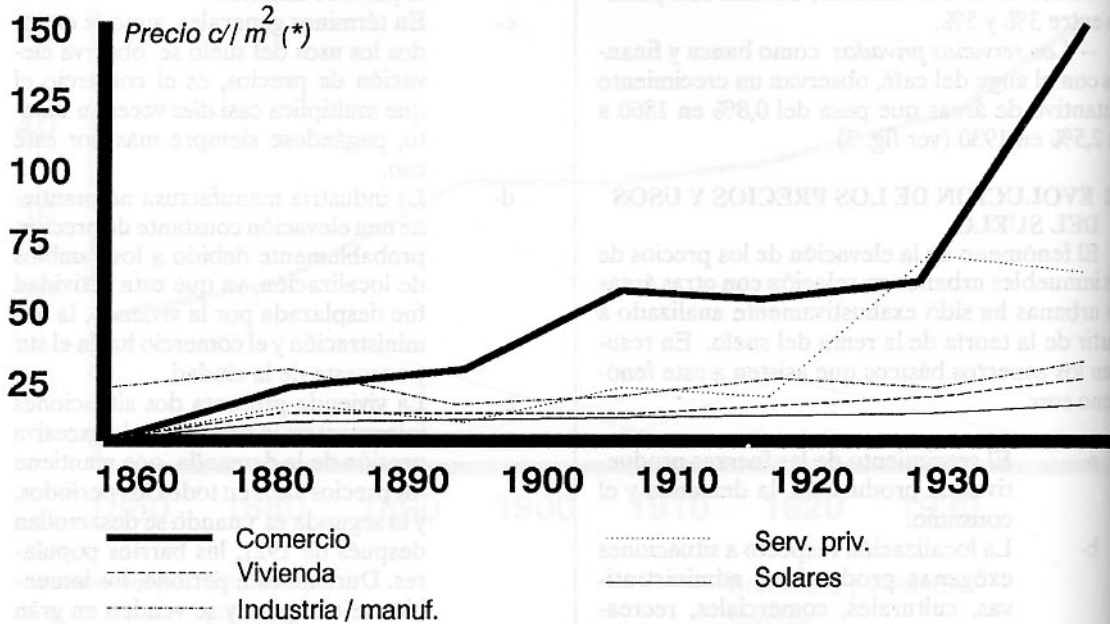
La investigación también se ocupó por analizar la relación propietaria entre los diferentes agentes socio-ocupacionales, durante el período 1830—1930 y los usos del suelo.

Expongo aquí únicamente algunas observaciones extraídas de 24 cuadros elaborados por la computadora que me parecen interesantes en forma de síntesis.

— El grupo que se denominó *agricultores y comerciantes* (AC), superó durante el período 1860-1930 al resto de participantes, tanto en el número de metros cuadrados como en el monto total transado, oscilando entre 30% y 40% del total de transacciones, y concentrando su interés

figura 3

Precio por m² de los diferentes usos del suelo San José, 1860 - 1930.



(*) El precio está en una unidad monetaria constante (colón oro).

Con un sistema de deflación de precios.

y apropiación en los inmuebles con el uso del suelo del comercio y comercio-vivienda.

— *Los técnicos o profesionales (TP)*, cuando así se hicieron llamar en sus títulos de propiedad, mantienen una participación entre el 8% y el 15% máximo del total de metros cuadrados y montos de transacción, con preferencia a apropiarse de los comercios y viviendas.

— *Los artesanos y labradores (AL)* mantienen una sostenida participación, menor que los agricultores y comerciantes, entre el 2 y 3% aproximadamente, sobre todo adquiriendo viviendas, algunos comercios y pequeñas industrias obviamente.

— *Los jornaleros y asalariados (JA)* aparecen con una baja participación, la cual tiende a descender tanto en el número de metros cuadrados adquiridos como monto de transacciones. Desciende su participación en total de 4,3% y 1,5% (1860-1880)

a 2,1% y 0,53% (1921-1930) respectivamente. Curiosamente el número de transacciones que comprende este grupo en ambos períodos se aumenta en más de un 300%.

Posiblemente con la autorización y segregación en pequeños lotes de los barrios al sur de la capital (Colección, Turrupal, Laberinto, Keith, Luján, etc), las posibilidades de acceso sobre todo a vivienda eleva el número de transacciones (compras-ventas) aunque siempre con baja relación porcentual, respecto a área y montos si se compara con los restantes grupos socio-profesionales.

Es evidente que apuntan esencialmente a vivienda, pero también participan en comercio-vivienda en menor grado.

El grupo que se denominó con *oficios domésticos*, tiene una participación sostenida entre 20% y 35% aproximadamente del total de área y mon-

to. Observamos que no concentran una atención especial por determinado uso del suelo.

Es interesante observar aquí como curiosidad, que las mujeres superan a los hombres como participantes propietarias urbanas (entre 51% y 53%). Suponemos que esto se debe a que normalmente existe una tendencia a que los padres heredan a sus hijas los inmuebles y las fincas o industrias-manufacturas a los hijos hombres.

8.4 COMPORTAMIENTO ECONOMICO DEL PROPIETARIO

El principal fenómeno que pudimos corroborar dentro del comportamiento económico del propietario está fundamentado en que a medida que la ciudad capitalista se desarrolla los propietarios inmobiliarios encuentran en la ciudad un gran atractivo de inversión para realizar su capital, ya no se compra albergue o vivienda para su propio uso, sino las inversiones inmobiliarias pasan de una situación de uso potencial (UP) a la forma activa rentista (R) o a la forma calculadora y racional propiamente inmobiliaria (PI). Es decir a medida que se desarrolla la ciudad el atractivo de apropiarse de inmuebles céntricos es totalmente económico. (rentas vía alquileres y compras-ventas inmobiliarias). Así, los solares y viviendas de uso potencial son transformados rápidamente en capital activo y rentable.

Por las condiciones del espacio urbano, aunque el propietario así no lo desee, será movilizado y atraído por presión económico-social, y hasta por sugerencia de las autoridades locales, hacia colocar en "activo" su inmueble.

Existe pues una dinámica que permea a todos los propietarios y es independiente de sus decisiones individuales. Hasta dos generaciones podrían resistirse al cambio como el caso de las viviendas de la familia Dent en avenida central, pero finalmente las condiciones de ruido, movimiento, contaminación, impuestos, etc, terminan con la obstinada resistencia y pasan a ser sus viviendas (UP) a rentarlas (R). El espacio no es neutro es una relación social que impone el dominio capitalista! Ningún rincón espacial está libre de ser afectado por su dinámica.

El comercio, las finanzas y la administración desplazan a las viviendas a la periferia del centro del Casco Central, asimismo el área del uso del suelo pasivo potencial (UP) cede al uso rentista (R) que paulatinamente domina el centro de la ciudad; en 1860 un 58% de la propiedad corres-

pondría a uso potencial (UP) para 1930 había descendido a un 20%, mientras que la propiedad de uso rentista (R) paso de un 40% en 1880 a 80% en 1930.

El comportamiento de la ciudad se especializa, ahora se compra, vende, alquila con fines de lucro. Dos inversiones de montos idénticos en edificación pero en puntos diferentes del espacio urbano generan rentas diferentes, diferenciales. El centro de la ciudad, la avenida central, paulatinamente se convierte en el área mas apetitosa de los inversionistas inmobiliarios.(ver fig. 4)

9. CONCLUSIONES

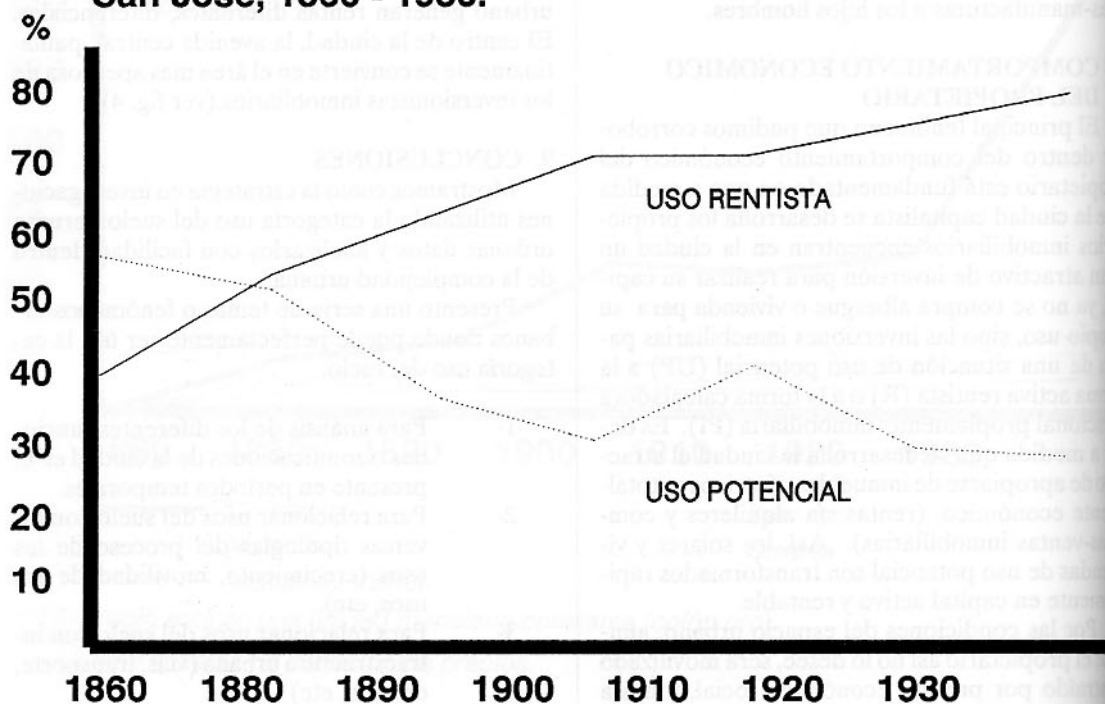
Mostramos cómo la estrategia en investigaciones utilizando la categoría uso del suelo permite ordenar datos y analizarlos con facilidad dentro de la complejidad urbana.

Presento una serie de temas o fenómenos urbanos donde puede perfectamente ser útil la categoría uso del suelo.

- 1- Para análisis de los diferentes funciones o zonificaciones de la ciudad en el presente en períodos temporales.
- 2- Para relacionar usos del suelo con diversas tipologías del proceso de los usos (crecimiento, movilidad de los usos, etc).
- 3- Para relacionar usos del suelo con infraestructura urbana (vías, transporte, energía, etc).
- 4- Para medir cómo cronológicamente el desarrollo urbano va modificando sus funciones dentro de la estructura urbana.
- 5- Particularmente útil en el análisis urbano, para el diseño, arquitectura y planeación urbana.
- 6- Ligado a la forma urbana muy útil para analizar tipologías del diseño y arquitectura urbana.
- 7- Si la relacionamos con el entorno circundante podemos analizar el impacto de los diversos usos del suelo en el medio ambiente (por ejemplo industria, áreas verdes, etc.)
- 8- Si lo relacionamos con transacciones inmobiliarias podemos medir evolución de precios, participación de los grupos socio-profesionales, fracciones

figura 4

Evolución del área del uso potencial y rentista San José, 1860 - 1930.



de clase y comportamientos económicos de propietarios.

- 9- También puede ser útil para medir y analizar la división y segregación social del espacio (áreas marginales, vivienda popular, etc).

BIBLIOGRAFIA

1. Archivos Nacionales de Costa Rica: "Índice de Protocolo de San José" Tipografía Nacional, 1905, San José.
2. Cardoso, Ciro F.S.; Pérez. Héctor, 1990 "Los métodos en la historia". Edit. Crítica S.A. Grijalbo, Barcelona.
3. Castells, Manuel; 1976 "Problemas de investigación urbana Edit. S. XXI, México."
4. Hardoy, Schaedel; 1968. "Asentamientos urbanos y organización socio-productiva en la historia de América Latina" Edic. SIAP Bs. As.
5. Lebre, Louis 1952 "Manual de la encuesta social." Edic. Rialp Madrid
6. Ramón, Armando de; 1968 "Historia urbana: una metodología aplicada." Edic. SIAP
7. Registro Público de la Propiedad, Tomos de la Provincia de San José.
8. Salazar, Guillermo; 1986 "Formación del espacio social de la ciudad de San José: proceso de apropiación del territorio urbano." (1860-1930). Tesis de Maestría en Sociología Urbana - UCR.