



# Bienes raíces y malos impactos

MANUEL ARGÜELLO

**E**l crecimiento impactante del mercado de bienes raíces y la inversión inmobiliaria, así como su paralelo en la industria de la construcción, tiene sin duda un lugar preponderante en el equilibrio financiero y la bonanza de las finanzas públicas, lo mismo que en las finanzas de todo el sector empresarial vinculado con el turismo y los bienes raíces. No obstante, no es ése el único impacto positivo, pues implica también -entre otros- generación de empleo, presiones para el aumento de salarios -tradicionalmente bajos- en el sector construcción, y oportunidades de venta de propiedades a precios exorbitantes para antiguos propietarios medianos y pequeños de fincas agrícolas poco productivas en las zonas costeras y de interés paisajístico.

La renta del suelo cambia radicalmente cuando la faja costera y las montañas del sur del valle Central se perciben ya no como zonas agrícolas sino como zonas residenciales o comerciales para consumidores de alto nivel de ingreso. Así, de inmediato se transforman: aunque sigan siendo fincas ganaderas ya no lo son más, aunque pasen años utilizándose en la producción de arroz su precio de mercado no corresponde ya con eso, sino con la percepción de que se podrá vender para usos distintos y, por tanto, a los precios que pagarán los futuros inversionistas. Ello, a la vez, implica no solo cambios objetivos al concretarse inversiones sino, también, cambios especulativos sin que haya ninguna acción objetiva y el cambio sea nada más una expectativa, sin fecha futura cierta, pero de efectos inmediatos reales. Uno de estos efectos es el abandono de las tierras como medio de producción y la venta progresiva de parcelas por montos que se van consumiendo y permiten la reproducción social de los antiguos propietarios o poseedores, quienes finalmente terminan por venderlo todo y migran hacia lugares de menores costos.

**E**l primer impacto del *boom* de los bienes raíces no es simplemente el cambio brusco del paisaje, sino el disparar un proceso de transformación que lleva a la segregación social y al cambio sustancial de la población radicada en los sitios: durante un período de transición, la inmigración -a veces masiva- de los nuevos trabajadores que crean el nuevo paisaje (construcción, comercio, turismo, etcétera), y, luego, la estabilización de las nuevas condiciones laborales y sociales con las antiguas fincas transformadas en urbanizaciones, condominios (*ocean view*) y hoteles o comercios con nuevos propietarios, lo que conlleva la expulsión de los trabajadores sobrantes a las nuevas condiciones de demanda laboral. Éstos se tendrán que ir junto con los antiguos propietarios que no se hayan guardado algún pedacito de su antigua finca y se queden a envejecer consumiendo lo obtenido por las ventas.

Este primer gran impacto, la segregación social paralela con la atracción de migraciones, crea nuevos sitios: los barrios de habitación de los recién llegados que se construyen en los lugares que no pueden utilizarse con el nuevo abrupto crecimiento inmobiliario por diversidad de razones, entre las que están su localización y características geomorfológicas (pendientes, tipo de suelo, accesibilidad, escorrentía, cauces de ríos, cercanía a basureros o sitios muy contaminados) y, por tanto, donde la “renta de localización” no implicó una elevación súbita de su precio de mercado a falta de clientes de alto nivel adquisitivo.

Así, es importante enfatizar que los cambios regionales o locales que se impulsan a escalas muy pequeñas (como una playa, una bahía o una zona de la ciudad) con grandes inversiones para explotar características del sitio mediante un cambio de uso (paisajismo, cercanía a centros comerciales o de oficinas y distritos financieros, marinas, megaproyectos turísticos, carreteras o aeropuertos), aparte de la aparente riqueza que estarían dejando -visible en las construcciones y modificaciones del paisaje-, también tienen un gran impacto social local, no solo sobre la población preestablecida sino también sobre la que atraen con relativos buenos sueldos durante la construcción y para su empleo en servicios comerciales y turísticos (incluyendo los servicios sexuales y el tráfico de drogas). Aparte de la bonanza perceptible a simple vista, pues, hay otros impactos sobre la dinámica poblacional y el ambiente, y unos más que tienen que ver con la delincuencia internacional y la segregación social de los pobladores del campo y las ciudades intermedias, en lo que podría llamarse (usando el anglicismo de moda) una *gentrification* de lo rural/costero, aunque muchos de los inversionistas y compradores -o el origen de su dinero- no sean exactamente *gentlemen*.

---

El autor, sociólogo especialista en planificación regional y urbana, es profesor en la Universidad Nacional.

Uno de los impactos más importantes vincula (1) el proceso de degradación ambiental de los sitios en general, pero especialmente los de residencia de los inmigrantes y de los antiguos residentes que se desprenden de sus terrenos y se localizan en lugares fuera del mercado de altos precios, con (2) la condición de los inmigrantes y trabajadores, tanto en el periodo de bonanza como en el siguiente. Estos trabajadores, movidos por la oferta de empleo, se establecen en albergues temporales o viviendas de barrios pobres locales y se quedan en los mismos sitios en labores informales, esporádicas o casuales que les permiten alcanzar niveles de subsistencia. Estos grandes grupos son las primeras víctimas de la degradación ambiental, pues son los que sufren las inundaciones, avalanchas, enfermedades y epidemias producto de la contaminación y la falta de drenajes e instalaciones mínimas sanitarias y de disposición de desechos.

Así, en paralelo al inmenso negocio para los inversionistas y al disfrute de compradores, visitantes temporales e -incluso- sectores de ingresos medios que logran insertarse en el proceso de cambio y mejorar sus condiciones, se da un proceso de expulsión de población, que deberá buscar nuevas opciones laborales, y un proceso de atracción de trabajadores que también se enfrentan a ambientes degradados y precarias condiciones laborales, inestables y de muy bajo ingreso (o de mejores ingresos como la prostitución y otras ilegales).



Inundación

Comisión Nacional de Emergencias

**E**n la elaboración de un proceso de ordenamiento territorial es esencial tener un balance de los múltiples impactos para no ser una víctima institucional que acompañe a las víctimas de carne y hueso. Mientras se elabora una adecuación de los instrumentos de control y verificación del proceso de inversión y valoración relativa de la renta, o se organiza las capacidades técnicas institucionales para al menos tener información de qué está sucediendo con la estructura de la tierra, los predios urbanizados y los desarrollos en condominio y propiedad compartida, se debe observar con detenimiento esos procesos sociales, territoriales o ambientales que podrían generar situaciones críticas o de desastre y emergencia en futuros no tan lejanos.

Estos impactos abruptos de las condiciones de uso del suelo en franjas costeras, áreas de la ciudad y zonas semirurales de la periferia del área de crecimiento urbano escapan comúnmente a los procesos de ordenamiento, control, planificación y regulación desde las instituciones y los gobiernos locales. Pero su escala y su magnitud son

tales que se han ido constituyendo en un problema esencial de la vida del país y para la definición de criterios de toma de decisiones sobre lo que significa y debe incluir un plan estratégico de ordenamiento territorial o un plan regulador. Sin duda, se trata de un elemento esencial del enfoque general del rol de la planificación territorial en condiciones de economía capitalista. Mas, ¿qué se puede planificar, o dirigir según un modelo, en una sociedad regida por la lógica de la ganancia, la propiedad privada y el mercado? Sobre esa base se puede definir el rol del gobierno local de acuerdo con las leyes, las instituciones nacionales y los principios jurídicos y políticos vigentes y, entonces, fijar los criterios “técnicos” que permitan revertir esos “malos impactos”, mitigarlos o evitarlos.

A este respecto se debe tener presente conceptos “meta” como el de sostenibilidad y similares, pero sobre todo se trata de una perspectiva de “política pública” relativa al ordenamiento y al control relativo del estado -en todo su aparato- sobre la acción privada, incluido el derecho de usufructuar libremente la propiedad privada de la tierra, el cual constitucionalmente es inviolable.

La orientación del plan estratégico de “ordenamiento” y el “regulador” (como lo dicen textualmente ambas palabras, el eje del enfoque tradicional es ese: ordenar y regular) es que *no* son tradicionalmente “planes de desarrollo” y, mucho menos, “planes de preinversión”, y, por tanto, deberán cambiar radicalmente y plantearse como una legítima intervención del estado (sustentado en Costa Rica en el nivel constitucional) como un instrumento de política pública que ponga como criterio esencial la defensa de la vida humana y del ambiente, el derecho de las futuras generaciones a disfrutas de los recursos naturales y, en consecuencia, asegurar que los procesos de transformación del uso del territorio y del suelo -impulsados por la inversión y el aumento de la renta, incluyendo la especulativa- preserven las riquezas naturales y ordenen los procesos sociales que se generan para evitar los de degradación de las condiciones de vida de los grupos humanos que se mueven impulsados (expulsados o atraídos) por los cambios del uso del suelo.

Debe ser un enfoque hacia lo propositivo en variados campos, pero en general que articule lo social y lo ambiental y evite la degradación de ambos, y no se limite a “ordenar y regular” aspectos de carácter más técnico como la vialidad, la altura o la cobertura. A este respecto es esencial tener presente que el impacto es de escalas que van de lo local a lo cantonal, a lo regional y a lo nacional, incluyendo formas de organización territorial que no son político-administrativas, como la microcuenca, la cuenca, la zona costera, la zona montañosa, el valle, etcétera. Lo mismo que aquéllas que corresponden con impactos organizacionales especiales (como las zonas protegidas privadas, parques, reservas, zonas de protección especial y zonas vinculadas con volcanes o represas hidroeléctricas, como Arenal), pero también otras como territorios regidos por leyes especiales particulares como zonas costeras.

En la mayor escala, el cambio del uso del suelo tiene los impactos anotados en relación con toda una zona, como la que atraviesa la carretera costanera, que no es región sin esa carretera, o la de los canales de Tortuguero, que puede cambiarse con una carretera, o la zona que une San Ana con Jacó, con la nueva carretera, o zonas impactadas por aeropuertos como el de Liberia, no solo por las regulaciones por leyes internacionales y zonas de aproximación, sino por el impacto económico, el cambio en el uso del suelo, la renta de la tierra y otros aspectos que deberían estudiarse en los planes de ordenamiento y, más aun, en los reguladores (por su escala cantonal que a veces deja de lado este tipo de aspectos macro). Ahí está el futuro, en la construcción de poder popular. El proceso de mayor escala implica conectar los planes reguladores como si fueran piezas de un rompecabezas, que calcen. Lo que es más difícil aun si se considera que un impacto como el de la costanera tiene que ver con la constitución de una vía que une a toda Centroamérica, o el canal de Panamá con México. Es decir, los nuevos territorios constituidos por corredores comerciales o biológicos y energéticos.

Un aspecto a destacar y ausente en toda la planificación urbana, ambiental y regional, así como en las acciones de los gobiernos locales hasta ahora, es el tema general del riesgo de desastre, que además de estar ausente en la planificación es una de las consecuencias fundamentales de la explosión del precio de los bienes raíces. Éste es un país (y un istmo) de amenazas múltiples y los inversionistas y promotores de bienes raíces no parecen tener noción alguna de ello. Así, es en las zonas de grandes inversiones y cambio donde se hacen cada vez más obvios los procesos de degradación ambiental y el surgimiento de conflictos entre el uso humano y la conservación de los recursos (como los acuíferos). Pero se sigue viendo todo como “emergencia” y como “respuesta a emergencias”, aunque tampoco a éstas se les responde (como en Sixaola, cuya carretera lleva más de dos años destruida, y los puentes de la costanera, y las inundaciones en Guanacaste, y las cabezas de agua, derrumbes y deslizamientos en todo lado). En fin, que un “plan estratégico de ordenamiento” y un “plan regulador” son instrumentos inútiles si no estudian y toman en cuenta la relación entre el tipo de utilización humana del medio y sus consecuencias en términos de desastres (pequeños o grandes, no solo los grandes).

