



Crecimiento inmobiliario desordenado y condiciones e impacto ambientales

LUIS NELSON ARROYO

La conversión masiva y desordenada que experimentan los diversos espacios territoriales, a raíz del avance de proyectos urbanísticos, ha afectado la percepción tradicional sobre los aspectos que inciden en el valor de las propiedades. Otrora, la baja densidad de población y, por ende, la endeble demanda de tierras para convertirlas en masivos proyectos urbanizadores, no demandaban de los posibles adquirientes más criterios que el estado general de la vivienda y la ubicación de ésta en determinados vecindarios. Todo ello, claro, en función del nivel adquisitivo de los interesados. El panorama actual muestra una situación muy distinta a la de años pasados, ya que el crecimiento generalizado de la gama de servicios que van aparejados al aumento demográfico, y el ensanchamiento de la brecha socioeconómica que distancia el nivel y la calidad de vida de las poblaciones, ha precipitado ocupaciones de tierras -a mansalva- con restricciones físicas severas. Alguien dirá: sí, pero los avances en las técnicas, materiales, reglamentos y modalidades constructivas también han evolucionado superando retos arquitectónicos e ingenieriles impensables en el pasado. Estos avances no han sido, sin embargo, extensivos a la generalidad de los pobladores, por cuanto aquí debe contar necesariamente la condición económica apropiada y suficiente para costear todas las esperables ventajas de desarrollos habitacionales seguros y confortables. A esta variable debe agregarse el marco jurídico que representa el andamiaje que sustenta las políticas de ordenamiento del territorio y que, fundamentalmente, plantearía desarrollos armónicos y congruentes con las realidades físicas de las tierras. Es posible que algunas de estas premisas legales hayan trazado derroteros hacia este fin, mas la cotidianidad es diáfana cuando, a despecho de restricciones naturales obvias, la oferta y la demanda de tierras para fines urbanísticos no parecen detenerse. Así, al apretujamiento que sufren la generalidad de suburbios cercanos a núcleos urbanos, se agrega servicios viales, de transporte público, de salud y de equipamiento en general, deficitarios y estrangulados porque no avanzaron al ritmo que el crecimiento habitacional -también desordenado- les impuso. Por ello, al detrimento del entorno natural que supone la pavimentación y la edificación de obra gris por doquier, necesariamente debe agregarse todas las externalidades que producen el ruido, la contaminación visual y de automotores, la falta de privacidad, la proximidad a fábricas y la cercanía a cementerios y a aeropuertos, entre otros.

A la complejidad de éstos y otros factores antrópicos que antaño no se sopesaban en el momento de adquirir y valorar una propiedad, se añade el cómo el medio natural recibe y canaliza estos impactos. Es evidente el perjuicio creciente y acumulativo, documentado a diario principalmente en el período lluvioso, que ocasionan ríos y quebradas hoy invadidos por tapias y habitaciones. Los cursos fluviales de hoy reciben el impacto mayoritario de las poblaciones, no porque todos igualmente vistos habiten en sus márgenes, sino porque la presión por sitios para vivir los ubica como tierras sin mayor traba legal y, por tanto, con restricciones legales no aplicables con prontitud para desalojarles. Asimismo, los cursos fluviales se han convertido en el medio por el que las poblaciones trasladan a otros ámbitos geográficos diversidad de desechos, con lo que también agravan las condiciones de salubridad y ambientales a comunidades situadas aguas abajo. Así, en muchos casos, los ríos que valoraban un entorno por el verdor y la fauna que atraían, además del valor estético que aportaban a un medio determinado, hoy se transforman en un peligro y en un factor que en casos calificados incide para bien o para mal en el precio de las propiedades.

Es de rigor que la oferta de terrenos destinados a fines habitacionales garantice a los futuros residentes y propietarios un grado de seguridad de manera que las inversiones ahí realizadas retribuyan algún dividendo si por alguna circunstancia se vende en el futuro. Por ello, hoy en día el grado de deterioro ambiental se agrega como un parámetro vital en el momento de valorar integralmente una propiedad, quizás aun más que aspectos arquitectónicos y de materiales y acabados, por una simple razón: no es lógico efectuar grandes inversiones en rubros como éstos si las tierras circundantes tienen inconvenientes tangibles e intangibles sobre la gestión del medio en la vecindad.

En países ricos y, por tanto, de mayor sensibilidad y exigencia respecto de ese aspecto, las compañías aseguradoras no garantizan con coberturas de seguros los desarrollos que no cuentan con estudios apropiados de riesgo diverso. Ello quiere decir que un comprador potencial de algún bien inmueble puede cerciorarse de que su

inversión no se pierda con solo averiguar el grado y el tipo de amenaza que se cierne sobre una propiedad. Claro, esta clase de exigencia no es aplicable a rajatabla en países como Costa Rica, donde, si bien existen coberturas para estos rubros, ellas estarían orientadas a grupos poblacionales y de servicios con capacidad económica para costearlas. Tampoco es una exigencia de acatamiento obligatorio general porque nadie va a asegurar un bien que no esté debidamente considerado como acatador de todos los requisitos que al respecto las leyes ordenan. Y es que en Costa Rica, si bien la legislación es prolífica en reglamentos, la realidad es que a nivel municipal en muchas localidades del país, ya sea por carencia de medios, por negligencia o por cálculo político, las directrices sobre acatamiento de normas como los retiros de ley, tanto en frentes de propiedades como en guardar las distancias apropiadas a los ríos, son ignoradas.



Deslizamiento

Comisión Nacional de Emergencias

Es evidente la sensibilidad que ha creado en muchos vecindarios el tema ambiental. La sola mención de que se pretende instalar un relleno sanitario en una localidad causa en su población altísimos grados de crispación. Por ello, hoy que el ambiente parece acaparar la atención de muchos sobre -únicamente- su espacio de vida inmediato, quizás cercado por la pared de un condominio que le aísla del mundo exterior, debe reflexionarse sobre cómo en el tópico de los bienes materiales la preocupación por su valor no puede circunscribirse a un sitio únicamente. Este afán debe trascender y convertirse en una tarea que vea por encima de los hombros y que permita contextualizar los espacios como espacios de todos. Los mejores conocedores del medio que nos rodea debemos ser nosotros mismos. El estar enterados de cuál es la situación de la cuenca o las cuencas hidrográficas dentro de las que se pretende establecer un desarrollo dado, de cuál es el contexto natural en el que pretendo construir o adquirir una propiedad, entre otros aspectos, es una tarea sencilla, ya que existe información plasmada en mapas u otros documentos que suministran información valiosa. Si el contexto referencial fuera reducido, debería consultarse a vecinos y pobladores, porque nadie mejor que ellos conocen el medio en que se desenvuelven y quizás aspectos que pudieran considerarse como intrascendentes podrían establecer la diferencia entre una buena inversión y un fiasco. Los bienes materiales valoran un paisaje pero, más que eso, un paisaje sano valora y acrecienta gradualmente no solo el contexto, quizás efímero de una determinada obra, sino que ofrece permanencia en tanto sea bien natural.

