



# Riesgos del desarrollo inmobiliario sin adecuado ordenamiento territorial. Caso Jacó

MARTA PORRAS

**E**l aumento demográfico necesariamente representa una presión sobre el espacio físico para el establecimiento de nueva infraestructura habitacional y para la expansión económica y productiva. En el proceso histórico de producción y reproducción de la especie humana vemos que una de sus características es la tendencia a la concentración de masas en lugares que ofrecen mayores y mejores oportunidades para su desarrollo. Si bien es cierto que esa tendencia le facilita a la sociedad su supervivencia, también es cierto que genera situaciones de riesgo si no se realiza de manera responsable y planificada, visualizando no solo las oportunidades que ofrece la región sino también identificando los riesgos que pueden sobrevenir como producto de la transformación del entorno. Si este proceso de ocupación del suelo para la construcción de asentamientos humanos no se realiza bajo un esquema de ordenamiento territorial de carácter preventivo de riesgo, inevitablemente habrá importantes repercusiones en las dimensiones sociales y ambientales.

En Costa Rica, el proceso de desarrollo inmobiliario ha sido rápido y ha estado caracterizado por cierta anarquía testimoniada no solo en la falta de control sino también en la falta de conocimiento y en la ausencia de un sentido de responsabilidad por parte de las autoridades, que permiten y estimulan el establecimiento de grupos humanos en zonas que, más que riesgos, representan amenazas, como lo indica el simple sentido común. Pero estos riesgos no solo son el producto del establecimiento de grupos humanos en zonas que no reúnen ni siquiera las condiciones mínimas de seguridad, sino que son también el producto de la ausencia de una infraestructura sanitaria urbana que permita un adecuado manejo de los desechos, ausencia que provoca problemas de contaminación ambiental como consecuencia de los desechos generados por actividades domésticas y comerciales: contaminación de fuentes de agua y del aire, exceso de basura, inadecuado tratamiento a los desechos fecales, deforestación, etcétera. Estos desequilibrios en el ambiente, provocados por la concentración de las poblaciones, muestran síntomas de patologías ambientales como fruto de las relaciones entre el sistema social y el natural que han dejado de ser sinérgicas.

En Costa Rica, los dos tipos de riesgos (socio-natural y degradación ambiental) están presentes de manera más pronunciada en dos tipos de zonas: la de la Gran Área Metropolitana y la costera. En la primera porque es donde se concentran los medios de producción industrial y de bienes y servicios, lo que naturalmente genera una gran concentración de grupos humanos articulados alrededor de estos medios productivos sin un debido proceso de ordenamiento urbano para su establecimiento. En la costera porque, por ser punto de convergencia de tres biomas (terrestre, acuático, manglar), es zona de inmensa riqueza que la convierte en un punto de mucha atracción, dado que ofrece, además de fertilidad de suelos y recursos marinos, bellezas escénicas que posibilitan el desarrollo de la actividad turística, que representa en la actualidad la principal actividad productiva.

El turismo, a la vez que ha servido para dinamizar el mercado laboral en las zonas costeras, ha tenido un fuerte impacto en el ambiente: destrucción de ecosistemas para efectos urbanísticos y contaminación. En efecto, el flujo de millones de turistas, concentrados en sitios donde no se cuenta con la infraestructura sanitaria necesaria para el tratamiento de los desechos, produce un impacto inevitable en el ambiente que se manifiesta en contaminación por desechos sólidos y líquidos.

En Costa Rica, la pacífica es la principal costa dedicada a la actividad turística, gracias al beneficio que ofrece una estación seca bien definida. En la actualidad, en esta costa hay varias zonas con importante incremento en el desarrollo de esa actividad: principalmente Guanacaste y Quepos. Sin embargo, Jacó, por su ventaja de ser la playa más cercana a la capital, con una de las mayores ofertas en bienes y servicios para el turismo, sigue siendo uno de los sitios más visitados.

Después del inicio de la construcción de la carretera costanera, Jacó inició un auge en la actividad turística que desplazó de manera total las otras actividades a las que se dedicaban sus habitantes. Este fenómeno produjo un

---

La autora, socióloga, es promotora nacional y encargada de diseño y gestión de proyectos de la Asociación Roblealto.

acelerado proceso de urbanización con fines comerciales que convirtió el pequeño pueblito de vocación pesquera y agrícola en uno de los destinos turísticos más importantes de Costa Rica. Tal proceso de urbanización se llevó a cabo con las reglamentaciones mínimas, lo que ocasionó que muchos de los establecimientos comerciales se encuentren hoy dentro de la zona marítimo-terrestre; también ocasionó que prácticamente toda la zona de manglar halla sido destruida para fines de construcción y que no exista un alcantarillado sanitario que procese todos los desechos líquidos que se producen en la zona, sobresaliendo los fecales, producidos mayoritariamente por la actividad turística, generándose altos niveles de contaminación fecal.

El problema de la contaminación fecal no es exclusivo de las zonas costeras pero se agudiza en ellas por las características del suelo, que no permite el uso de las tecnologías (tanque séptico) utilizadas en zonas de mayor altitud (artículo 7.114 del *Código de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias en Edificaciones* del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos). Esto significa que, cuando en las zonas costeras no hay sistema de alcantarillado sanitario para el tratamiento de esos desechos, los tanques y drenajes solo son una máscara que oculta la contaminación fecal.



Jacó

Marta Porras

Este tipo de contaminación genera un severo riesgo que se constituye en una amenaza para la salud pública, ya que algunas de las enfermedades como la hepatitis, el cólera y las diarreas, así como muchas de las afecciones de la piel, están directamente vinculadas con la contaminación de los mares. Se ha demostrado que la descarga de las aguas negras en las costas constituye un riesgo para la salud pública, tanto para quienes se bañan como para quienes consumen bivalvos (ostras). Aunque no se ha reportado muertes directamente vinculados con este fenómeno, el deficiente tratamiento de los desechos fecales representa un riesgo para las poblaciones urbanas y para los ecosistemas. Algunas investigaciones han comprobado que la creciente mortalidad de peces tiene una vinculación directa con la falta de oxígeno en el agua, fenómeno causado por las descargas de residuos urbanos.

En un estudio realizado recientemente en Jacó sobre ese tema pudimos constatar que los altos niveles de contaminación fecal en esa zona representan un riesgo para la salud humana y para los ecosistemas y la actividad turística. Al analizar los procesos que generaron ese riesgo se encontró una grave deficiencia en la gestión urbana

que limitó la capacidad de los tomadores de decisiones (en las últimas dos décadas) para prever el impacto de un desarrollo inmobiliario sin una planificación que permitiera anticipar los riesgos del proceso urbanístico.

Sumado a lo anterior, un fenómeno migratorio debilitó las posibilidades de participación de la sociedad civil en el proceso de ordenamiento territorial, lo que condujo a que la participación de los actores locales fuera aislada y dispersa, sin mecanismos que logran integrar a funcionarios institucionales, representantes políticos locales, organizaciones de base comunal y organizaciones de tipo empresarial en el proceso de ordenamiento territorial. Esta carencia de consensos entre los diferentes sectores se constituye en una limitante para la búsqueda de soluciones al problema.

Para superar esta dispersión es necesario desarrollar enfoques de gestión orientados al establecimiento de redes organizacionales de apoyo que articulen los esfuerzos de instituciones gubernamentales, organizaciones académicas, empresarios y líderes comunales en la búsqueda de respuestas a las diferentes problemáticas que surgen como producto del desarrollo inmobiliario orientado a la actividad comercial turística.

Para este tipo de gestión la capacidad de anticipación, basada en el conocimiento de los orígenes del riesgo, sus posibles dificultades en la organización y la relación con el entorno se constituyen en herramientas fundamentales para una planificación estratégica sostenible a largo plazo. Dicha gestión debe convertirse en un proceso participativo que involucre múltiples actores articulados por un órgano rector orientado hacia la búsqueda de consensos. También implica la capacitación de dichos actores en la definición de pertinencias y responsabilidades de los diferentes sectores a fin de que se logre definir las obligaciones de cada sector en el proceso y se evite la duplicidad de esfuerzos y la evasión de responsabilidades. Para lograr este objetivo es fundamental la capacitación y el compromiso de los diferentes sectores.

Una gestión en esta dirección contribuye a minimizar los impactos de los procesos de desarrollo al brindar a los tomadores de decisiones la información que les permite identificar las diversas causas sociales de los problemas de los procesos de reproducción social. Lo que posibilita estimular prácticas orientadas a corregir los riesgos existentes y la prevención de los riesgos futuros generados en los procesos de establecimiento espacial de la especie humana.

Jacó es solo un ejemplo de los riesgos que puede generar un desarrollo inmobiliario sin un adecuado ordenamiento territorial. Hay otras ciudades costeras que presentan situaciones muy parecidas: Tamarindo, Coco y Quepos, por mencionar algunas, cuyos modelos de desarrollo inmobiliario están orientados a satisfacer necesidades de infraestructura de servicios turísticos, como en Jacó. Y si no se aplican las reglamentaciones ambientales y no se invierte los recursos necesarios para dotar de infraestructura sanitaria a esas ciudades es muy probable que, al ritmo de crecimiento que han mostrado, alcancen pronto los mismos niveles de contaminación fecal que Jacó.



Inundación

Comisión Nacional de Emergencias

