

*EL PROCESO DE URBANIZACION EN
LA PERIFERIA DEL AREA
METROPOLITANA:
LOS CASOS DE TURRUCARES Y
MONTE DE LA CRUZ**

*Guillermo Carvajal
Anita Olbsson Olbsson
Olman Ramírez Moreira
Universidad de Costa Rica*

RESUMEN

Este avance de investigación pretende ofrecer una visión preliminar de un fenómeno bastante reciente que se está dando en Costa Rica y particularmente en el Valle Central: la urbanización del espacio agrícola.

Este proceso se está desarrollando más allá del espacio suburbano y presenta una espacialidad diferente, ya que aquí la organización social campesina y las actividades agropecuarias siguen siendo predominantes. Sin embargo, está extremadamente vinculado con el proceso de metropolización que surge en el país. Se está asistiendo, pues, a una reubicación de los espacios residenciales de las

* Presentado en la Segunda Conferencia Regional Latinoamericana. Seminario Internacional "Transformaciones del hábitat rural en los países en vías de desarrollo". Agosto de 1982. San José. Costa Rica.

clases de mejores ingresos, las cuales, influenciadas tal vez por un modelo ideológico importado, buscan poder disfrutar de las ventajas que ofrece el espacio rural pero con la posibilidad de seguir trabajando en la ciudad y de seguir gozando de los servicios urbanos.

La rural-urbanización dentro de una estrategia global de estructuración del espacio puede ser considerada como un mecanismo de selección y apropiación de los mejores lugares donde se dará la futura expansión urbana.

Desde esta perspectiva, resulta interesante llamar la atención de cómo ciertos sectores sociales están proyectando desde ahora la futura organización del espacio metropolitano.

SUMMARY

This preliminary investigative report presents a viewpoint about a very recent phenomenon that is occurring in Costa Rica and specially in the Central Valley: the urbanization of the agrarian space.

This process is developing beyond the suburban areas and presents a different spacial structure because in these areas, the rural social structure and the livestock and agricultural activities are still predominant. Nevertheless, such activities are very much related to the urbanization process occurring in the country. As such, we are witnessing a reubication of the residential structure of the high-income classes, of which, influenced perhaps by an improved ideologic model, hope to enjoy the advantages offered by a rural area but also taking advantage of the convenience offered by the urban benefits; plus the opportunity to keep working in the city.

The process of rural urbanization conceived in a global strategy of spatial structures, can be considered as a selection and appropriation mechanism of the best areas for the future urban expansion.

From this perspective, it is interesting to call attention to the process by which certain social sectors are now projecting the future organization of the metropolitan area.

In reference to the real-estate capital invested in the study areas, and specifically to Costa Rican capital, this investment in the promotion of real-estate, acts as a shelter sector, by changing the course of direction of the capital accumulated in other economic sectors, specially considering that the real-estate sector insures more secure profits in spite of the relatively insignificant recuperation rate of the capital investment in comparison to the industrial sector, where more capital risks occur, above all during an economic crisis.

At present, the zones influenced by rural urbanization are affected by a modification in their productive structure, in other words, what were once agricultural zones, are now converted to residencial zones. This produces spectacular changes in the composition of the work force by producing service-oriented

employment that leads to the following abandonment of the agricultural activities.

From a social point of view, this rural urbanization pattern provokes a marked spatial segregation, in which an exclusive high income social group with a particularly consuming life style is noted at one level, and on the other, social groups that inherited patterns of rural life with more traditional lifestyles.

In reference to the community level in the study areas, localized conflicts have emerged between local people and the new residents. These conflicts are highly conditioned by the insertion in the communities of these new residents.

RESUME

Ce document préliminaire décrit un phénomène assez récent au Costa Rica, qui affecte plus particulièrement la "Vallée Centrale". Il s'agit de l'urbanisation de l'espace agricole.

Ce sont des espaces franchement ruraux, bien au-delà des banlieues, qui sont affectés par ce processus qui, en conséquence, montre des caractères différents: comme se maintient de la organisation social liée aux activités agricoles; en face de l'infiltration d'un autre mode de vie dû à sa transformation en espace résidentiel pour classes aux revenus élevés qui, peut-être, influencées par un modèle culturel importé, préfèrent une localisation qui puisse leur offrir à la fois les avantages de vivre dans un espace rural avec ceux de la ville, lieu de travail suffisamment proche dont elles continuent à pouvoir utiliser ses services. Ce modèle culturel doit être considéré en fonction du processus de métropolisation apparu dans le pays.

L'urbanisation de l'espace rural, dans une stratégie globale de structuration de l'espace peut se considérer comme un mécanisme de sélection et d'appropriation des meilleurs sites de l'expansion urbaine future.

Dans cette perspective, il est intéressant de constater qu'il existe déjà, de la part de certains secteurs sociaux, un projet d'organisation de l'espace métropolitain futur.

Le foncier est considéré comme un secteur refuge pour les capitaux nationaux d'où l'intérêt de la spéculation pour ces zones. En effet, ce placement, plus sûr, malgré un plus faible taux de récupération du capital, est préféré à d'autres -comme l'investissement industriel- plus rentables, mais plus risqués, surtout en temps de crise.

L'urbanisation de l'espace rural s'accompagne d'une modification des structures productives: moins d'agriculture et évolution de l'emploi vers le tertiaire liée à la présence de nouveaux résidents.

Du point de vue social, cette situation se traduit par une très nette ségrégation spatiale. D'un côté, un groupe socio-économique aux revenus élevés repré-

sentant la société de consommation; de l'autre, les ruraux au style de vie plus traditionnel. Il en résulte une certaine tension entre les deux groupes.

1. PRESENTACION

Pareciera prudente iniciar esta exposición refiriéndome de forma sucinta a algunos aspectos sobresalientes del proceso de urbanización en Costa Rica. Esto a su vez nos permitirá tener el marco de referencia en el que se inserta el proceso de urbanización del espacio agrícola en el Valle Central de Costa Rica.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

“La noción de urbanización se refiere hoy:

— por un lado, al proceso según el cual una proporción importante de la población, en una formación social determinada, se concentra en un espacio que produce y reproduce y,

— por otro lado, a la difusión de un sistema dominante, llamado urbano”¹.

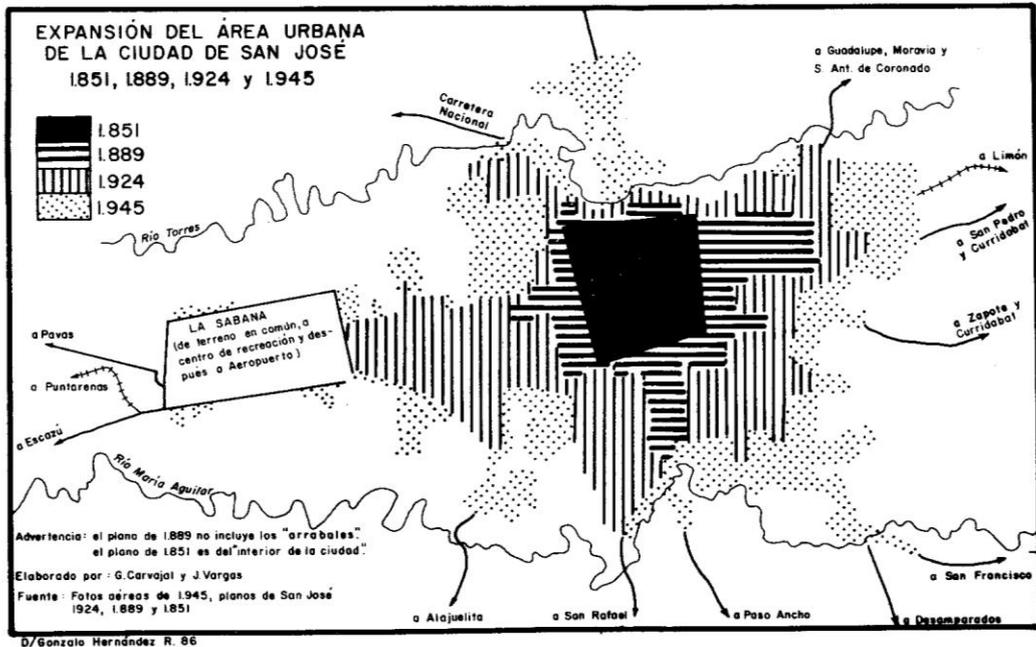
Ahora bien, esta noción de concentración debe ser revisada, ya que incluye en sí misma su aparente negación: la dispersión. En efecto, actualmente, y en cualquier país —desarrollado o no— del sistema capitalista, concentración y dispersión son los dos modos no contradictorios de un mismo fenómeno: el de la urbanización en su dimensión espacial.

La ciudad se extiende cada vez más en el espacio rural. Interviene físicamente (construcciones para la vivienda: casas principales o secundarias —quintas de recreo—, instalación de infraestructuras y otras transformaciones diversas del uso del espacio, esparcimiento). Interviene también política y económicamente (intervención del capital para la valorización del espacio habitado: bancos, mutuales, intervención del Estado como agente regulador de las distorsiones).

Este proceso de urbanización en el espacio agrícola acarrea poco a poco la desaparición de la función productiva del espacio peri-urbano, creando conflictos altamente condicionados por las características propias del medio ambiente en el cual ocurren².

El proceso objeto de estudio afecta el espacio situado más allá del anillo de los suburbios. Se le podría ubicar en un tercer anillo, respecto del centro de San José. El espacio en estudio será aquel en donde el proceso de urbanización se enfrenta a una sociedad rural todavía muy viva. No se encuentra un frente urbano que avanza rápido, sino una construcción urbana muchas veces individualizada (quintas de recreo).

La presencia de estas urbanizaciones podría asemejarse a manchas desper-



digadas en un espacio básicamente agrícola. Desde este punto de vista hay que decir que, por lo menos en términos de cantidad, este proceso es aún poco perceptible.

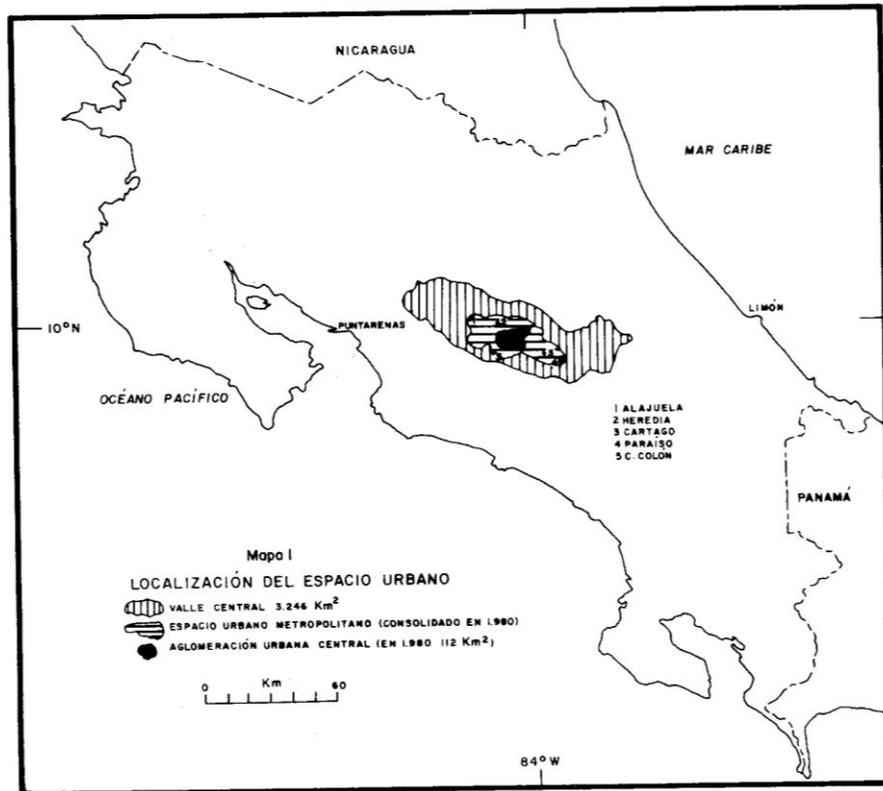
La urbanización del espacio agrícola no es un proceso independiente, se integra dentro de la lógica del sistema dominante, de ahí la necesidad de estudiar a fondo las articulaciones de este proceso con el sistema general y la interpretación de la dinámica socio-política dentro del marco de las estrategias nacionales de las clases y los grupos sociales.

El presente estudio del proceso de urbanización en el espacio agrícola no lo reduciremos a una simple observación de las transformaciones físicas del uso del espacio y de los modos de vida, sino que el análisis será profundizado buscando desentrañar las articulaciones de este proceso.

3. EL PROCESO DE URBANIZACIÓN EN COSTA RICA: SU CONCRECIÓN EN EL AREA METROPOLITANA DE SAN JOSE

Partiendo de los resultados obtenidos en los censos de población de 1950, 1963 y 1973 se tienen los siguientes porcentajes de población urbana y rural:

Año	% población urbana	% población rural
1950	35	65
1963	35	65
1973	41	59



Como se observa en los datos anteriores, los porcentajes de población urbana y rural se mantuvieron inalterables en 1950 y 1963. Aun para 1973 la mayor parte de la población censada fue catalogada como rural, lo cual afirma que Costa Rica era todavía un país predominantemente rural.

Una primera constatación que se deriva de las cifras antes citadas es que entre 1963-1973 la población urbana creció en detrimento de la población rural en proporción aún poco significativa (cerca del 6 0/0 fue el incremento en el decenio en cuestión). Sin embargo, si confrontamos el anterior referente censal-estadístico con el de rama de actividad, encontramos que los datos censales de 1973 arrojan un porcentaje de 38 0/0 de la población económicamente activa dedicada a labores agrícolas. Del análisis de esta misma fuente se obtiene que un 40,62 0/0 de esa misma población labora en tareas de carácter terciario³. Sin duda alguna que este hecho llama la atención: ¿Cómo explicar que un país predominantemente rural presente un porcentaje mayoritario de su población activa dedicada al sector servicios? A juicio nuestro esto tiene que ver con la forma histórica que ha asumido el proceso de urbanización en el Valle Central.

El fenómeno urbano se dio por lo menos en sus orígenes más que por la

diferenciación de los espacios productivos entre el campo y la ciudad, por la concentración del hábitat. En este sentido, la evolución de San José es la de un "burgo urbano" con función de capital y que servía de asiento a un pequeño grupo de comerciantes y administradores poscoloniales y a la naciente burguesía cafeto-exportadora. Esta panorámica del San José de la segunda mitad del siglo XIX no va a ser trastocada sino hasta muy recientemente.

Las áreas rurales situadas en las cercanías de los centros poblados heredados de los siglos XVIII y XIX: San José, Heredia, Cartago y Alajuela, han perdido poco a poco su carácter agrícola y se han convertido en el lugar de residencia de una población cada vez más dedicada a labores de tipo urbano. Por otra parte, la ampliación del modelo agro-exportador y la incorporación de Costa Rica al proceso sustitutivo de importaciones de las tres últimas décadas, cuyos efectos espaciales han sido palpables, introduciendo profundas modificaciones en la jerarquía de los centros poblados, han consolidado el Area Metropolitana y zonas circundantes como un espacio urbano-metropolitano.

El Area Metropolitana, según la definición que proporciona la Dirección General de Estadística y Censos: "es una unidad política administrativa creada para fines de planificación urbana". La Oficina de Planificación del Area Metropolitana (OPAM), con sede en el Instituto de Vivienda y Urbanismo (INVU), es el organismo supremo encargado de elaborar la política de desarrollo y planificación de este espacio urbano.

Al momento de su creación el Area Metropolitana de San José (AMSJ) comprendió únicamente ocho unidades cantonales, todas ellas aledañas a la capital. No obstante, el crecimiento urbano desenfrenado ha obligado a la OPAM a incluir continuamente nuevas unidades territoriales.

En 1973 el 26,5 % de la población total de Costa Rica residía en el Area Metropolitana, en tanto que para 1950 y 1963 la proporción de residentes en esta subunidad era de 22 % y 24 %, respectivamente. El proceso continuo de concentración de la población urbana aparece de forma palpable en este núcleo urbano-metropolitano.

3.1. Análisis morfológico del espacio metropolitano

Como ya lo hemos señalado el AMSJ se caracteriza por tener una alta densidad de población. Aglutina este espacio urbano una amplia gama de funciones, tales como la industrial (caso del eje Calle Blancos-Tibás-La Uruca-Pavas), las funciones residenciales, de servicios y otros más. Pero quizá su rol más importante sea el de servir de asiento residencial a un 26,5 % de la población de Costa Rica, según los datos censales de 1973. Desde este punto de vista morfológica y funcional podemos distinguir tres grandes unidades:

- a) el casco urbano de la ciudad de San José;
- b) la corona suburbana con sus barrios dormitorios;
- c) el anillo periférico o extrarradio metropolitano.

a) *El antiguo casco urbano de la ciudad de San José*

Comprende los antiguos barrios residenciales que eran el asiento de las clases sociales más acomodadas que han preferido abandonar la bulliciosa urbe para instalarse en nuevas zonas abiertas a la urbanización. En este sentido es importante notar cómo los barrios céntricos han sufrido un proceso de despoblación y siempre que se trata de antiguos barrios de sectores "acomodados", las viviendas han dado paso a la instalación de oficinas. En el caso de barrios que sirvieron de vivienda a sectores populares, éstas han sido arrasadas o forman en la actualidad la zona central de deterioro urbano. Los suelos están consagrados a usos netamente urbano-residenciales, aunque hay que agregar que la función residencial tiende a ser desplazada y día tras día asistimos a la consolidación de esta zona como el "centro de negocios", donde las viviendas y antiguos edificios ceden el paso a la construcción de infraestructura de servicios públicos y privados. Por otra parte, el análisis del comportamiento demográfico de los cuatro distritos del Cantón Central registró en el decenio 1963-1973 una baja absoluta del caudal de población (de 101.162 habitantes en 1963 a 91.659 habitantes en 1973).

b) *La corona suburbana*

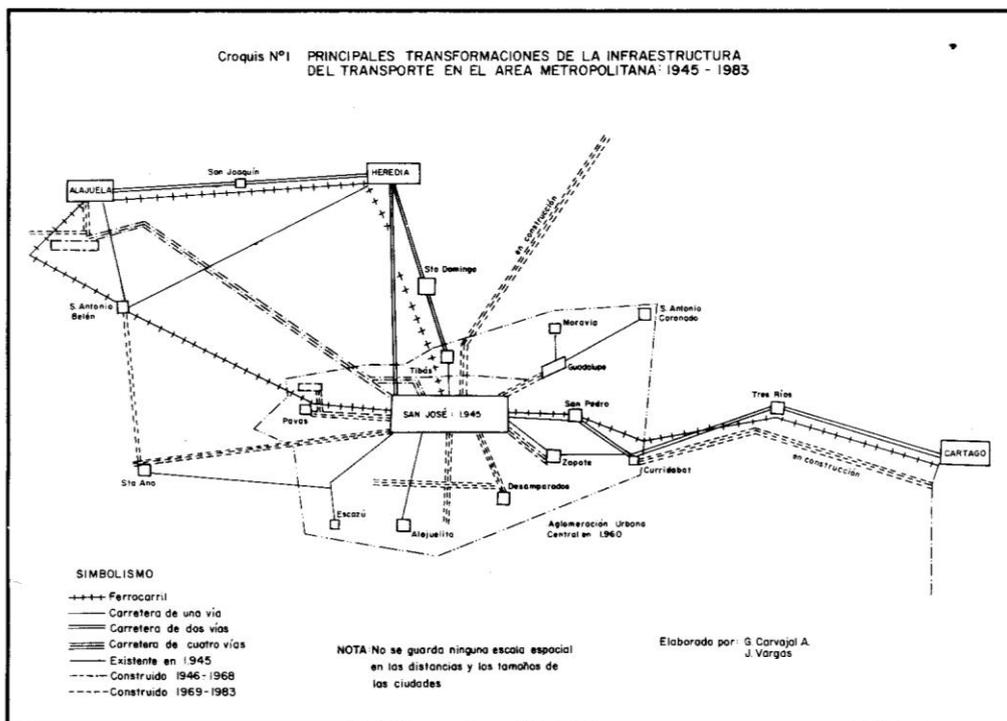
El segundo anillo urbano comprende la zona más inmediata a la capital. Corresponde a un espacio heterogéneo que desde el punto de vista espacial engloba unidades residenciales y algunos espacios puntuales de carácter industrial de reciente aparición.

Este segundo anillo urbano-metropolitano se ha constituido por un proceso histórico de expansión demográfica y territorial que ha "soldado" pequeños centros urbanos, como Tibás, Moravia, Coronado, Desamparados, el eje Escazú-Santa Ana, entre otros, con la capital. Corresponde, entonces, a todos aquellos núcleos urbanos que han sido o tienden a ser absorbidos por el proceso de urbanización, ya sea por conurbación o bien por su relación funcional de dependencia respecto del centro de negocios.

La organización espacial de este segundo anillo muestra con nitidez la existencia de un tejido social dislocado, cuyos efectos se concretizan en el espacio intrametropolitano a través de la existencia de una marcada segregación espacial. Esta última está patentizada por la existencia de barrios residenciales de carácter elitista: Dent, Escalante, Tournon, Belo Horizonte; barriadas populares que albergan los sectores obreros, pequeños comerciantes, administración de menor rango: Hatillo, Sagrada Familia, Paso Ancho, Guadalupe; por último las zonas de marginalidad urbana desperdigadas por toda el Área Metropolitana, pero con una mayor tendencia a ubicarse a lo largo del sistema hidrológico local: Virilla, María Aguilar, Tiribí y Ocloro.

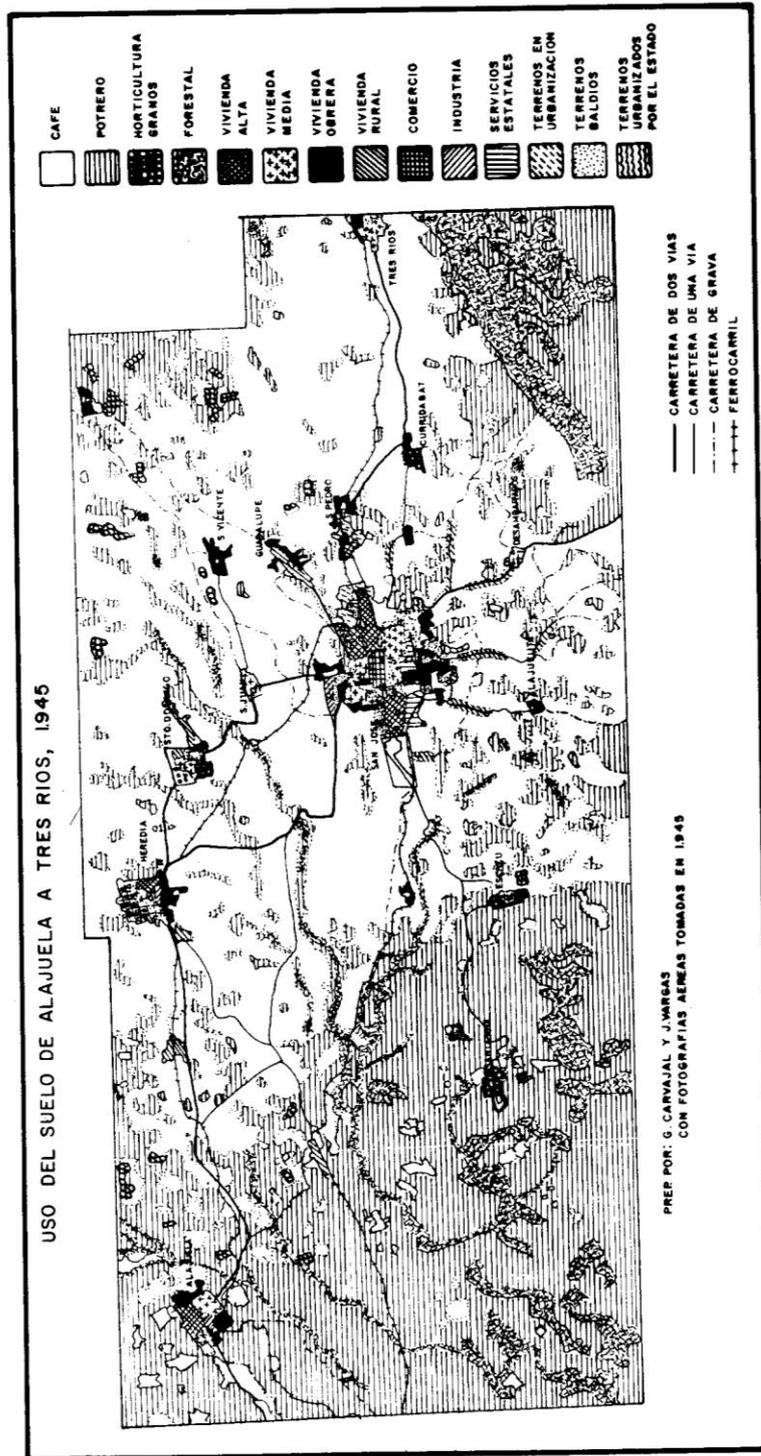
c) *El anillo periférico o extrarradio metropolitano*

Como lo indica su nombre, está en la periferia del espacio urbano, donde se confunden ciudad y campo. La conformación de este extrarradio metropoli-



tano, en el caso del Valle Central, se ha dado por absorción funcional de los centros poblados, tales como Heredia, Cartago y Alajuela. En este sentido, es importante anotar que a partir del momento en que el motor de combustión hizo su penetración en Costa Rica y con la ulterior evolución y generalización de esta tecnología aplicada al transporte, tanto individual como colectivo, se dio un rompimiento del sentido de las distancias. Por otra parte, la modernización de la red de caminos en el centro del país ha contribuido enormemente al “acercamiento” y al mayor flujo de intercambios comerciales y de individuos entre los cuatro centros poblados situados en el centro del país. En ese sentido, la dominación del mercado productivo, político-administrativo y cultural de la ciudad principal sobre los centros periféricos inmediatos trasluce la primacía urbana y las relaciones de dependencia entre los otros centros urbanos del Valle Central respecto de la ciudad de San José. Este hecho queda evidenciado por los movimientos pendulares que cotidianamente se movilizan desde Cartago, Heredia y Alajuela en dirección al “centro de negocios”. Según estimaciones de la Oficina de Planificación y Política Económica, en el año 1976 cerca de 44.116 personas tenían como puntos de recepción la ciudad de San José y provenían de las capitales de provincia mencionadas arriba ⁴.

Esta marcada dominación metropolitana o fenómeno de metropolización, que consiste en la ampliación no sólo demográfica, sino política, administrativa, cultural y social, ha producido un conglomerado importante de centros urbanos en torno de la ciudad capital y ha venido a configurar lo que la OPAM ⁵ denominó Gran Area Metropolitana (GAM). Este espacio metropolitano, independientemente de la denominación que se le dé, engloba cerca de 27 unidades



cantonales, pertenecientes a cuatro provincias, caracterizándose por ser un conjunto territorial intensamente urbanizado y con una marcada concentración poblacional y estructura propia. Se define por la especificidad y la interrelación de funciones y de flujos de actividades orgánicamente relacionadas en una sola unidad ⁶.

Esta metropolización creciente demanda la incorporación continua de nuevas tierras para el consumo urbano. En el caso de Costa Rica el fenómeno de la metropolización presenta la peculiaridad de darse también por la fusión de centros urbanos intermedios heredados de los patrones de asentamientos coloniales de los siglos XVIII y XIX, los cuales pierden cada vez más su "identidad local", al paso que se conforma una gran metrópoli en el centro del territorio costarricense.

4. LA URBANIZACION DEL ESPACIO AGRICOLA

Este proceso de urbanización se caracteriza especialmente por darse en un espacio agrícola, soporte de una organización social particular que se ve perturbada por la inserción de formas de vida "urbana". Esta "rural-urbanización" no puede desligarse de una estrategia global de estructuración espacial por parte de las capas dominantes, que buscan a través de este proceso y por intermedio del juego de la renta, una mayor acumulación de capital.

4.1. Lugares seleccionados para realizar el estudio

El proceso de urbanización en el espacio agrícola puede presentar características diferentes según el lugar donde se da. En realidad, el fenómeno como tal no se circunscribe únicamente a los dos sectores que hemos escogido. Pero nos parece que en estos dos sectores, este proceso está ya bastante avanzado y de no haber sido por la coyuntura económica por la cual atraviesa el país, este proceso se hubiese visto reforzado. Sin embargo, no podemos afirmar que lo que pasa allí sea verdaderamente representativo de todo el proceso de urbanización en el espacio agrícola del Valle Central.

Este estudio se está llevando a cabo en dos sectores, uno de ellos se ubica en los distritos de Los Angeles-Concepción (cantón de San Rafael de Heredia) y el otro en los distritos de Turrúcares-La Garita-Santiago Oeste (cantón central de Alajuela). Pertenecen a dos regiones naturales con rasgos físicos totalmente opuestos, tanto en el relieve como en la vegetación y el clima. Turrúcares es el punto más seco del Valle Central y la temperatura promedio es 2 grados más alta que la de San José. El norte del distrito de Los Angeles, más conocido como Monte de la Cruz, presenta una gran humedad (1.000 mm más de precipitación que en la capital) y una temperatura más fresca por estar situado en el piedemonte de la Cordillera Central.

Estos rasgos físicos diferentes van a tener una gran incidencia en la nacionalidad de los compradores de lotes. En efecto, el sector de Turrúcares atrae mucho a los costarricenses, en tanto que el sector del Monte de la Cruz va a atraer más bien a los extranjeros (norteamericanos en su mayoría).

A pesar de estas diferencias, los dos sectores se asemejan por ofrecer una gran belleza natural. Desde el Monte de la Cruz se tiene una vista panorámica excepcional sobre el Valle Central. Los bosques, todavía conservados en gran parte, constituyen otro atractivo importante. El sector de Turrúcares, además de ofrecer las ventajas relacionadas con un clima caliente y seco, ha mantenido una fisonomía bastante rural. En general, las dos zonas proporcionan una tranquilidad bucólica que es, a su vez, otro de sus atractivos.

Además de las ventajas antes mencionadas, los dos sectores poseen otra característica que tuvo gran relevancia para las urbanizadoras en el momento de escoger los lugares que se querían urbanizar: la cercanía a la capital. Los folletos de las urbanizaciones del Monte de la Cruz y sus alrededores insisten sobre la facilidad de acceso a este lugar desde la capital, que está a 20 minutos en auto. En cuanto al sector de Turrúcares-La Garita está también a solo 30 minutos de San José por la autopista Bernardo Soto, que pasa muy cerca. Con la finalización de las obras de la autopista de Caldera, que va a irrigar toda esta zona, el viaje hasta la capital será aún más corto.

Así, estas dos zonas reúnen las condiciones ideales para atraer a aquellas personas de altos ingresos que quieren invertir en la tierra: los encantos de la naturaleza, más la cercanía a la capital, tan indispensable para aquellos que van a seguir trabajando en la ciudad.

4.2. Los agentes principales en el proceso de urbanización del campo: El capital inmobiliario

Se entiende en este caso aquella fracción del capital que desarrolla el espacio geográfico, organizando las inversiones privadas en el espacio construido, en especial las destinadas a la producción de vivienda ⁷.

El capital inmobiliario que interviene en el espacio rural en realidad no se diferencia en nada del que actúa en el espacio urbano. Sin embargo, actuando en el espacio agrícola encuentra sensibles ventajas habida cuenta del más bajo nivel de la renta del suelo. La actuación del capital inmobiliario en este espacio ha provocado un alza rápida del valor del suelo, la cual se ve acompañada de una modificación de los grupos sociales presentes en este espacio.

Este sector inmobiliario busca las zonas agrícolas dotadas de las mejores ventajas: cercanía del Área Metropolitana, belleza del paisaje, calidad de la infraestructura. Se las apropia, comprándolas a precios bajos y las reserva a las clases sociales que pueden pagar los altos montos demandados por estos terrenos que han sido revalorizados por las instalaciones de servicios e infraestructura.

El capital inmobiliario que interviene en las zonas de estudio tiene un doble origen: nacional y foráneo.

4.2.1. *Del capital nacional*

De acuerdo con informaciones preliminares recogidas en el trabajo de campo se ha podido constatar que este capital nacional es de reciente conversión en la promoción inmobiliaria, razón por la cual no posee una gran experiencia en este tipo de inversiones. Además, estas empresas tienen un único proyecto de urbanización rural, la excepción lo constituye la empresa Desarrollo Los Reyes S.A., donde hay participación de la empresa financiera y urbanizadora FINSA, con más de veinte años de experiencia en este tipo de inversiones y con varias urbanizaciones realizadas en el Área Metropolitana.

Todas las empresas visitadas están organizadas en sociedades anónimas, pero se pudo detectar que existen casos de urbanizadoras en donde las juntas directivas están constituidas por miembros de una sola familia (ver Urbanizadora Los Llanos S.A. y AMBADE S.A.), en tanto que en otros grupos de urbanizadoras los principales accionistas están relacionados por nexos de capital, pudiendo ser éste de origen agrícola, industrial y comercial. Este hecho incide en el desarrollo de los proyectos de urbanización, en la medida que la mayor capacidad financiera de estos últimos les posibilita la realización de proyectos de mayor envergadura.

4.2.2. *Del capital foráneo*

Este capital internacional es poco representativo en la zona de estudio, puesto que de ocho compañías urbanizadoras visitadas, únicamente dos pertenecen al capital extranjero: urbanización Kitimat y Quintanar de la Sierra (ambas en el área del Monte de la Cruz). En cuanto al origen de este capital hemos podido indagar que en el caso de la urbanización Kitimat se trata de capital inmobiliario internacional, con proyectos de desarrollo urbanístico en Canadá.

El capital inmobiliario internacional está interesado en invertir en la tierra para ofrecer a una clientela extranjera (a menudo pensionados norteamericanos que vienen a beneficiarse de la legislación favorable con que cuenta nuestro país), las ventajas que ya no proporciona el país de origen, tales como el bajo costo de la tierra, mano de obra barata y un ambiente diferente.

Por otra parte, hasta ahora, no hemos podido notar una política de alianza entre el capital internacional y el nacional en el desarrollo de proyectos urbanísticos. También se ha podido observar que los antiguos propietarios de las fincas compradas no participan bajo ninguna forma en este capital inmobiliario, es decir, su función fue únicamente la de vender la tierra. Por otra parte, las urbanizadoras buscaron fincas suficientemente grandes que pertenecieran a un solo dueño y las compraron para desarrollar los proyectos urbanísticos.

4.3. **El marco de acción del capital**

El capital inmobiliario en Costa Rica tiene grandes limitaciones. En efecto, su capacidad de intervención en la organización del espacio depende del apoyo de un sistema financiero bien desarrollado, tanto público como privado. Ahora

bien, en Costa Rica el sistema bancario nacional no proporciona crédito para el sector inmobiliario ⁸, como lo podemos observar en el cuadro N° 1.

Cuadro N° 1

PRESTAMOS E INVERSIONES EN VALORES DEL SISTEMA BANCARIO NACIONAL, 1975-1979

<i>Detalle</i>	1975	1976	1977	1978	1979
SECTOR PRIVADO	SalDOS a diciembre en millones de colones				
Créditos agropecuarios e industriales	3.661,2	4.419,9	5.090,0	6.262,6	7.077,9
Créditos resto actividades	1.333,9	1.632,9	2.052,2	2.602,9	3.561,8
Inversiones en valores inmobiliarios	4,4	0,1	0,1	0,1	0,1
TOTAL SECTOR PRIVADO	4.999,5	6.052,9	7.142,3	8.865,6	10.639,8
SECTOR PUBLICO-GOBIERNO CENTRAL					
Préstamos directos y otros créd.	221,5	221,2	643,2	646,0	772,0
Valores mobiliarios	469,3	663,3	980,1	1.357,0	3.410,9
TOTAL GOBIERNO CENTRAL	690,8	884,5	1.623,3	2.003,0	4.183,1

FUENTE: Banco Central de Costa Rica. Memoria anual 1979. Tomo 1. P. 93.

Esta situación resulta embarazosa para las empresas urbanizadoras, en la medida que las ventas de los lotes tienen una recuperación lenta puesto que la concertación entre el cliente y la urbanizadora se hace a varios años plazo. Dicha situación viene a frenar el desarrollo de los proyectos que requiere de un capital dinámico (pudimos notar que en estos últimos años los plazos se han acortado).

Sin la ayuda del Estado las empresas tienen que autofinanciarse. Esto incide por ejemplo en que las empresas de tipo familiar limiten sus gastos. En caso de no haber realizado la instalación de la infraestructura de servicios en los años anteriores —requisito fundamental exigido por la municipalidad para la venta de los lotes— les es casi imposible hacerlo en la actualidad (1982) por lo elevado de

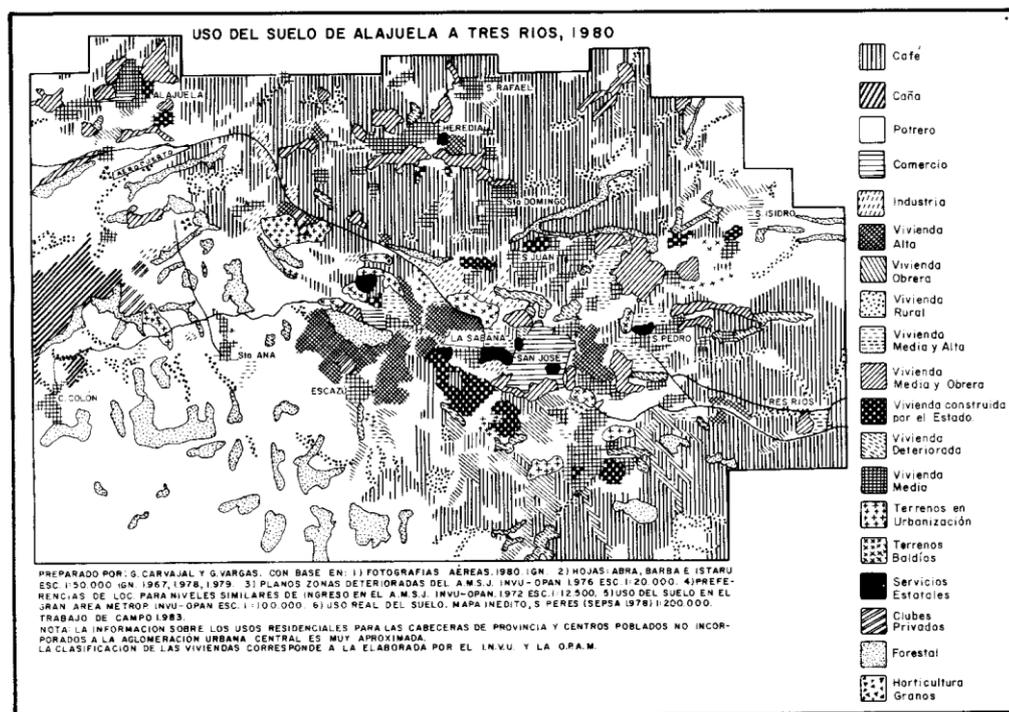
la inversión. Estas empresas financiaron los costos de infraestructura, aparte del capital inicial aportado, con la venta de los lotes, practicando así una urbanización progresiva. La misma situación se presenta también para los proyectos más ambiciosos, por ejemplo en el caso de Ciudad Hacienda Los Reyes, la inversión realizada hasta ahora supera los 35 millones de colones y la inversión proyectada, totalmente autofinanciada, será de 100 millones. Pese a ello esta urbanización conoce grandes problemas para poner en marcha las dos últimas etapas del proyecto. En efecto, la habilitación elevaría tanto los precios de urbanización que los lotes se volverían prácticamente inasequibles para los nacionales.

Podemos notar, a través del cuadro N° 2, las diferencias marcadas en el monto de las inversiones iniciales para las organizaciones estudiadas, lo que pone de relieve las variaciones en la magnitud de los montos de las inversiones para cada uno de los proyectos urbanísticos. Estas diferencias se marcan más claramente al observar la inversión promedio por hectárea.

En síntesis, la falta de ayuda por parte del sistema bancario nacional y la débil capacidad de inversión del capital inmobiliario, unido al alza desmedida en los costos de infraestructura frena la dinámica y el vigor con que se había iniciado hace algunos años este proceso de urbanización del campo.

4.4. El Estado: su intervención en la urbanización del espacio agrícola

En esta sección nos referimos al papel del Estado en la rural-urbanización. Cabe aclarar que el Estado en esta ocasión será entendido como el marco jurídico-



Cuadro N° 2

INVERSION REALIZADA POR LAS EMPRESAS URBANIZADORAS

<i>Urbanización</i>	<i>Superficie Ha.</i>	<i>Inversión realizada en colones (aprox.)</i>	<i>Inversión por Ha.</i>
Parque Residencial El Monte	100,0	20.000.000	200.000
Residencial El Castillo	657,0	4.700.000	7.154
Quintanar La Sierra	56,0	4.500.000	80.357
Urbanización Kitimat	8,5	No hay datos	—
Ciudad Hacienda Los Reyes	384,0	35.000.000	91.146
La Turrucareña	4,0	No hay datos	—
Villa Cares	30,0	No hay datos	—
Los Llanos	50,0	750.000 (1972)	15.000

FUENTE: Encuesta a las compañías urbanizadoras. Junio. 1982.

co institucional en el que se inserta el proceso en estudio, ya que es a través del ordenamiento legal como el Estado interviene en el proceso.

El Estado costarricense, habida cuenta del sistema democrático que inspira su accionar, interviene en la organización del espacio por intermedio de una serie de normas jurídicas que en este caso regulan el proceso.

4.4.1. El marco institucional de la rural-urbanización

Como bien lo manifiesta un estudio de la OFIPLAN, “para entender el porqué de las localizaciones urbanas e industriales y el sentido mismo de su evolución histórica, hay que analizar el marco jurídico e institucional que conforma los límites del Estado”⁹.

En Costa Rica existen varias instituciones que tienen que ver de manera directa con las políticas de organización del espacio urbano, entre las que se encuentran: Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU), el Instituto Mixto de Ayuda Social (IMAS), la Dirección Nacional de Desarrollo de la Comunidad (DINADECO), la Oficina de Planificación Política y Económica (OFIPLAN), el Instituto de Fomento y Asesoría Municipal (IFAM) y por último las municipalidades. Sin embargo, es el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU) quien centraliza el accionar institucional desde el punto de vista urbano y con una cobertura nacional. Esta institución elabora con alguna periodicidad el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, según disposición de la Ley de Planificación Urbana¹⁰.

Dentro del esquema administrativo del INVU existen dos unidades técnicas que tienen que ver con la política urbana del país. Una de ellas con una cobertura nacional y la otra a un nivel de planificación regional; nos referimos al Departamento de Urbanismo y a la Oficina de Planificación de Área Metropolitana (OPAM).

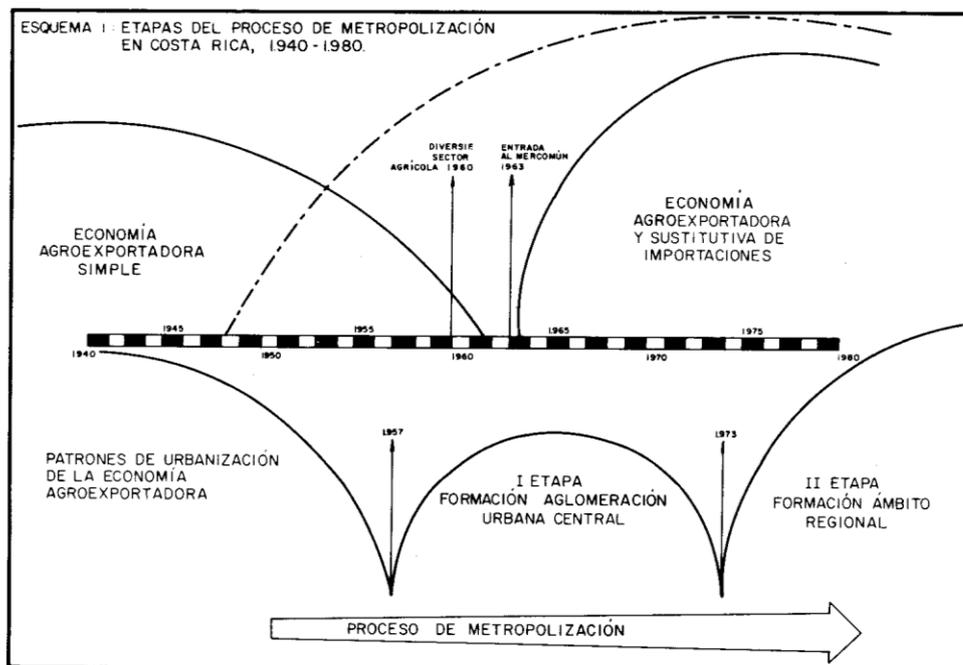
El Departamento de Urbanismo es el encargado de desarrollar el Plan Nacional de Desarrollo Urbano, entendido éste “como el conjunto de mapas, gráficos y documentos que describen la política general de distribución demográfica y de uso de la tierra, fomento de la producción, prioridad de desarrollo físico urbano regional y la coordinación de las inversiones públicas de interés nacional”¹¹.

La OPAM fue creada por disposición de la Ley de Planificación Urbana. Esta ley define las potestades de la OPAM. “Esta oficina tendrá como finalidad esencial la preparación del plan regulador metropolitano, sus reglamentos y enmiendas necesarias de que aquellas tendrán fuerzas de ley para todas las municipalidades del Área Metropolitana que acuerden su adopción”¹².

Sin embargo, cabe agregar que tanto el plan regulador metropolitano como los reglamentos y las enmiendas respectivas de la OPAM tienen fuerza de ley y solo adquirirán esa condición para las municipalidades del circuito que hayan acordado su adopción. La OPAM es, tanto de hecho como de derecho, un anexo del Departamento de Urbanismo, cuyas funciones son más bien de carácter técnico y de asesoramiento, sin más poder y obligaciones que las de preparar y recomendar un plan regulador que podrá ser desechado por cualquiera de las municipalidades bajo su jurisdicción.

Dentro de este marco institucional es fundamental estudiar el papel de las corporaciones municipales en el desarrollo urbanístico, particularmente en el estudio de la urbanización del campo, puesto que son las municipalidades de las áreas en estudio, municipalidad del cantón central de Alajuela y la municipalidad del cantón de San Rafael de Heredia, las que otorgan los permisos de funcionamiento de las empresas urbanizadoras. El rol de las municipalidades en materia urbanística, tiene su fundamento en el artículo 169 de la Constitución Política: “La administración de los intereses y servicios locales en cada cantón estará a cargo del gobierno municipal”. La Ley de Planificación Urbana¹⁴, respetando este mandato constitucional, lo que hace únicamente es señalar claramente que los planes reguladores de desarrollo urbano local quedan sujetos a la aprobación del Departamento de Urbanismo del INVU.

Pero además, no es sólo por mandato constitucional la potestad municipal en el campo urbano sino que la Ley de Construcciones viene a completar el cuadro legal, especificando con nitidez la potestad de las municipalidades en el desarrollo urbanístico. “Las municipalidades de la República son las encargadas de que las ciudades y demás poblaciones reúnan las condiciones necesarias de seguridad, salubridad, comunidad y belleza en sus vías públicas y en los edificios y construcciones que en terreno de las mismas se levantan. . . Ningún edificio, estructura o elementos de los mismos será construido, adaptado o reparado, si no



es con las condiciones que los reglamentos respectivos señalen”¹⁴. Tal y como lo hemos señalado, las municipalidades están habilitadas no sólo constitucionalmente, sino que también a través de las otras normas específicas.

En síntesis, las municipalidades cuentan con una legislación adecuada para organizar la “vida urbana” en sus confines; sin embargo, es el INVU el que en última instancia decide sobre las orientaciones y políticas de desarrollo urbano, tanto a nivel nacional, como regional y local.

Ahora bien, en lo que respecta de la rural-urbanización, y partiendo de los resultados preliminares obtenidos en las entrevistas que hemos aplicado tanto a personeros de las municipalidades del área en estudio como a los administradores de los proyectos de urbanización en el campo, hasta la fecha se ha podido delucidar que la relación entre estas dos instancias (municipalidad-urbanizadoras) se realiza respetando la legislación esbozada en la Ley de Construcciones, es decir, el INVU no ha intervenido, por lo menos hasta la fecha, en este proceso de urbanización del campo.

Sin embargo, en un documento reciente del INVU denominado *Gran Area Metropolitana (GAM)*, se señalan algunos lineamientos para una política más precisa, en donde se controlarán las urbanizaciones que se sitúan en los límites jurisdiccionales de este proyecto. En este sentido la rural-urbanización quedará sujeta a la reglamentación que derive del GAM.

En síntesis, la urbanización del campo contó en los años anteriores con pocas trabas de carácter administrativo, puesto que únicamente debían cumplir-

se unos requisitos exigidos por las municipalidades. En realidad se podría afirmar que las corporaciones municipales tuvieron una actitud favorable, en el sentido que su misión consistió en velar por el cumplimiento de las disposiciones legales fijadas por ley. Posiblemente en los próximos años se den variaciones en esta política de "laissez-faire", ya que dentro de las nuevas disposiciones que emanan del GAM, se ejercerán mayores controles a este proceso de urbanización.

4.5. Los propietarios de las quintas de recreo

Las dos zonas estudiadas se caracterizan por concentrar una gran cantidad de quintas de recreo. En efecto, tanto La Garita-Turrúcares como el Monte de la Cruz se han convertido en los lugares preferidos por los capitalinos para pasar los fines de semana, por lo menos hasta la agudización de la actual crisis económica que conoce el país. Puesto que en los años anteriores la demanda de tierras para construir quintas en estas zonas fue muy fuerte, en estos momentos la oferta se ha reducido drásticamente. En este sentido hemos podido notar en la zona del Monte de la Cruz que una parte importante de las tierras fueron acaparadas por extranjeros que no residen permanentemente en el país y que tampoco explotan comercialmente sus fincas. Esto nos lleva a pensar que se está practicando una retención de tierras y que posiblemente se esté a la espera de mejores momentos para sacar mayores ganancias. Así, la acción de los individuos se une a la acción del capital inmobiliario, contribuyendo a un alza rápida de la renta del suelo en estos sectores.

Por lo recién iniciado de la investigación no hemos podido estudiar con mayor amplitud la actitud de ese grupo en este proceso. Sin embargo, su importancia es ya reconocida. Por esta razón, nos parece imposible por ahora contestar con seguridad a uno de los interrogantes de esta investigación, a saber: ¿La nueva estructuración del espacio a que asistimos es consecuencia del comportamiento del capital inmobiliario o bien de las unidades familiares, quienes escogen sus espacios de residencia en función de sus preferencias y de sus ingresos? ¿O bien, existe una estrecha interrelación entre los dos comportamientos?

En nuestra zona de estudio, según lo que hemos podido constatar, el espacio fue elegido y valorizado primero por acciones individuales aisladas, las que han sido seguidas por la penetración del capital inmobiliario. Esta penetración nos lleva a pensar que se está dando un cambio importante en la medida que los compradores de lotes en las urbanizaciones tienen la intención de radicarse allí permanentemente, sean éstos pensionados o activos, estableciendo una diferencia en la medida que años atrás la gente compraba ante todo para pasar los fines de semana o las vacaciones. Esta nueva forma que ha asumido el proceso de urbanización responde a la difusión de un modelo ideológico particular, es decir, que el espacio rural ha sido valorizado como respuesta a la degradación de las condiciones de vida en el medio urbano. Este modelo es explícito en los folletos de venta de las empresas urbanizadoras. Veamos un ejemplo tomado del folleto de la Ciudad Hacienda Los Reyes: "La vida en la ciudad se hace cada vez más difícil. El ruido, el tráfico, la contaminación del aire, las tensiones. . . todo hace al hombre vivir en un ambiente cada vez más nocivo y más alejado de la

naturaleza, o el medio en el que fuera creado y que él mismo se ha encargado de ir destruyendo. Y como la ciudad lo ahoga, el hombre está volviendo de nuevo los ojos hacia la naturaleza. Así vemos como en los fines de semana, cientos de familias improvisan pic-nics junto a las carreteras, en la búsqueda de un breve contacto con la naturaleza. Otros, con suficientes recursos, adquieren fincas y haciendas de las que, por su lejanía de la capital, muy pocas veces pueden disfrutar. Ante este estado de cosas, surgió la idea de Ciudad Hacienda Los Reyes. ¿Cuál es en sí esta idea? Muy sencilla: hacer las cosas como debieron hacerse tal vez en un principio; es decir, crear una ciudad en medio del campo pero conservando éste”.

Vamos a citar otro ejemplo, tomado esta vez del folleto del Parque Residencial del Monte: “El parque es la armónica fusión de conceptos con la naturaleza viva, en un marco de inigualable belleza donde se respira la pureza del aire estimulando los sentidos propios de quien necesita el verdadero descanso de las agobiantes zonas urbanas”.

Podríamos encontrar el mismo discurso en los folletos de las otras urbanizaciones; todos insisten sobre los privilegios de vivir en medio de una naturaleza “conservada”. Pero, la contradicción reside en el hecho de que los grupos sociales que van a ocupar estas urbanizaciones no son los más afectados por la degradación de las condiciones de la vida urbana. Podríamos pensar a priori que el capital inmobiliario está reforzando el control sobre las preferencias de las clases de mejores ingresos, mediante este modelo ideológico, “la forma de imposiciones sobre los estilos de vivir y otros artificios de mercado que refuerzan los elementos irracionales en el momento de escoger el lugar de residencia”¹⁵.

4.6. Uso anterior del suelo en la zona de estudio

El espacio afectado por este proceso de urbanización es dedicado en su mayoría a las actividades agropecuarias. En los distritos en los cuales se encuentran las zonas de nuestro estudio predominaba la ganadería, según el Censo Agropecuario de 1973. Aparte de esta actividad principal, los distritos de Turrúcares-La Garita-Santiago Oeste se caracterizan por tener una producción agrícola mixta (caña de azúcar y café), mientras que los distritos de Los Angeles-Concepción son productores de café y granos básicos. Sin embargo, en las partes de estos distritos más sujetas al proceso de urbanización, la transformación del uso del suelo ha sido muy rápida, particularmente al norte del distrito de Los Angeles. En poco tiempo las fincas lecheras se han convertido en urbanizaciones o quintas de recreo. De acuerdo con informaciones obtenidas en las visitas, pareciera que la población local empieza a tener problemas para encontrar trabajo y tiende cada vez más a desplazarse hacia el Área Metropolitana.

En el sector de Turrúcares-La Garita todas las urbanizaciones se desarrollan en antiguas fincas productoras de caña de azúcar y/o café. Los antiguos propietarios de esas fincas se aprovecharon del proceso de urbanización para deshacerse de fincas que ya no eran rentables (dedicadas a productos de exportación), por lo cual se veían afectadas por las fluctuaciones de los precios de los productos cultivados en el mercado internacional. Además, no se puede dejar

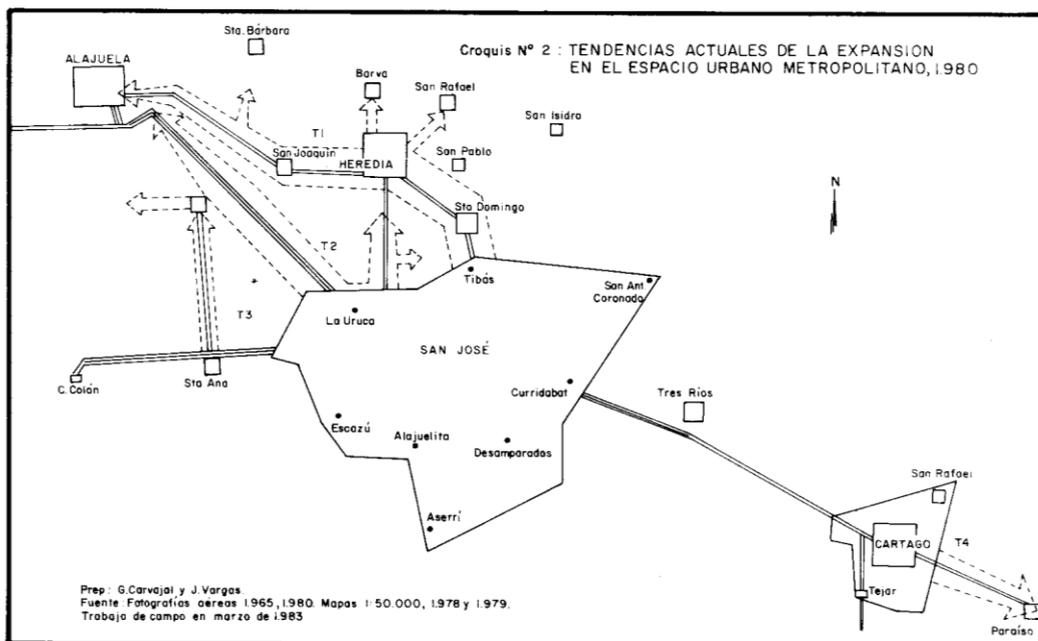
de señalar la escasez de mano de obra en esta zona, agudizada por la alta tendencia de la población joven a emigrar hacia los centros urbanos.

4.7. Estado actual de las urbanizaciones estudiadas

El proceso de urbanización en estas zonas es un fenómeno reciente que tiene entre seis y siete años. La más antigua de ellas es la urbanización Los Llanos, en el distrito de La Garita, que fue habilitada en 1973. Sin embargo, las empresas urbanizadoras, en algunos casos, habían comprado los terrenos mucho antes; el caso más representativo es la Ciudad Hacienda Los Reyes, cuyo proyecto había sido planeado por la empresa FINSA hace aproximadamente 15 años. En esa época se había comprado el terreno a un precio muy barato (aproximadamente 5 colones el metro cuadrado). Pero había que esperar que el desarrollo socio-económico del país se ampliara para poder concretizar este proyecto, es decir, esperar que hubiera una demanda suficiente. Mientras que los trabajos de habilitación empezaban muy lentamente en la primera etapa, las otras partes de la hacienda seguían y siguen todavía produciendo caña de azúcar y café (en las dos últimas partes).

Entre las ocho urbanizaciones estudiadas existe una gran diferencia en cuanto al tamaño. Las más amplias, como Residencial El Castillo, Hacienda Los Reyes, Parque Residencial del Monte, tienen más de cien hectáreas, mientras que las más pequeñas como la Turrucareña o Kitimat tienen menos de diez hectáreas.

El cuadro N° 3 nos puede dar una idea más completa del estado actual de las urbanizaciones estudiadas.



Cuadro N° 3

ESTADO ACTUAL DE LAS URBANIZACIONES ESTUDIADAS (MAYO DE 1982)

<i>Urbanización</i>	<i>Ubicación distrito</i>	<i>Año de inicio</i>	<i>Superficie en Ha.</i>	<i>Número lotes total</i>	<i>Número lotes vendidos</i>	<i>Nº de casas construidas</i>
Parque El Monte	Los Angeles	1977	100,0	386	348	1
Quintanar La Sierra	Los Angeles	1976	56,0	230	44	9
Kitimat	Concepción	1976	8,5	60	60	6
El Castillo	Los Angeles	1976	657,0	205	169	4
Los Llanos	La Garita	1973	100,0	60	52	5
La Turrucareña	Turrúcares	1977	4,0	20	20	10
Villa Cares	Turrúcares	1977	30,0	180	170	3
Hacienda Los Reyes	Santiago	1976	384,0	1.260	700	5

FUENTE: Encuesta entre los agentes vendedores de las empresas urbanizadoras (1982).

El cuadro también nos permite observar que si bien es cierto que una gran parte de los lotes ha sido vendida, muy pocas casas han sido construidas. El proceso de urbanización en estos dos sectores es, pues, más potencial que real. Las razones por las cuales tan pocas casas han sido construidas hasta la fecha no nos son muy conocidas. Sin embargo, según los agentes vendedores estas razones son múltiples, particulares a unas urbanizadoras o generales dependientes en alto grado de la coyuntura político-económica del país. Entre las razones particulares a cada urbanización, podemos citar el caso del Parque Residencial del Monte que todavía, en el momento de la encuesta, no tenía tendido eléctrico. Otras urbanizaciones, como El Castillo o Villa Cares, tienen problemas para terminar la instalación de infraestructura, por lo que las municipalidades no dan el visto bueno para la construcción de casas.

En cuanto a las razones generales, reflejan los problemas políticos y económicos que vive el país. Primero, los costos de construcción están muy altos y muchos de los compradores están en una situación de espera para construir. Los numerosos extranjeros que compraron en el distrito de Los Angeles o Concepción y que viven todavía en Estados Unidos, Canadá o Europa, están asustados por la situación convulsiva que está viviendo el área centroamericana y ellos también prefieren esperar, y en algunos casos hasta vendieron sus lotes, según lo manifestó el gerente de ventas de Kitimat. Sin embargo, aparte de la mala co-

yuntura, muchos de los compradores extranjeros piensan vivir allí una vez que se pensionen.

4.7.1. *Vivienda y servicios*

Las casas, en estas urbanizaciones, tienen que respetar algunas normas, no habiendo un precio mínimo de construcción. Los planos deben ser aprobados en algunos casos por el arquitecto de la urbanizadora. En general, las normas impuestas tienden a conservar el aspecto semirural de estos lugares y a no destruir su belleza. Se busca integrar perfectamente las construcciones al paisaje. El caso más ilustrativo es el Parque Residencial del Monte, donde las casas deberán tener el estilo "chalet suizo". En esta urbanización el clima y el paisaje podrían tener similitudes con otras latitudes más septentrionales y una meta implícita de este proyecto es dar a los habitantes de este lugar un estilo de vivir que se podría asimilar al de los pueblos alpinos.

Por otra parte, las urbanizaciones se diferencian por los servicios de recreación que ofrecen o que proyectan ofrecer a sus clientes. En general, por ser urbanizaciones de tipo rural, están presentes una piscina y una cancha de tenis. Pero los dos mayores proyectos de desarrollo urbano de los sectores estudiados, la Ciudad Hacienda Los Reyes y el Parque Residencial del Monte, tienen unos objetivos mucho más ambiciosos.

La Ciudad Hacienda Los Reyes es un caso aparte, ya que se trata de construir "una nueva ciudad" de tamaño mayor al de la actual ciudad de Alajuela. Esto incide en que el número de lotes sea elevado y en la diversidad de los servicios que se quieren ofrecer (tenis, dos piscinas, una cancha de golf, canchas de fútbol, centro campero "donde los residentes podrán practicar juegos de mesa y de salón y divertirse cuando quieran", equitación, un parque infantil, más todos los servicios que suele ofrecer un pueblo: correo, agencia bancaria, etc.). En este sentido los organizadores del proyecto hacen ver que no se trata de una urbanización común y corriente, sino que se trata de un proyecto totalmente innovador, en el cual existirán "los más variados artificios que supuestamente compensarían al comprador por los costos de inversión" ¹⁶.

Este proyecto ha sido diseñado por una firma extranjera de consultores (arquitectos y urbanistas) que ya había ejecutado planos para desarrollos urbanísticos similares en las Indias Occidentales, Bahamas y Australia.

La otra originalidad de la Ciudad Hacienda Los Reyes es que actúa también como un club privado de recreación. Al contrario de todas las otras urbanizaciones, en las cuales los servicios recreativos están exclusivamente reservados a sus habitantes, en la ciudad hacienda se puede comprar una acción para ser socio. Actualmente, de los 1.000 socios que tiene, 300 no han comprado lotes en la misma urbanización, sino que muchos de ellos compran en los alrededores, donde los precios están todavía más baratos, aunque este fenómeno genera una gran especulación en las tierras cercanas.

El Parque Residencial del Monte, además de proporcionar los mismos ser-

urbanizaciones situadas en el espacio urbano. Para junio del presente año (1982) en la Ciudad Hacienda Los Reyes el m² de un lote cuesta 500 colones, mientras en el Parque Residencial del Monte se aplica una tarifa regresiva; ₡ 436/m² hasta 1.000 m², ₡ 305/m² entre 1.000 m² y 1.250 m² y 1.500 m², ₡ 280 entre 1.500 m² y 2.000 m² y ₡ 259 más de 2.000 m². En la urbanización Kitimat, en el distrito de Concepción, el lote de 1.000 m² vale US \$10.000. Las urbanizadoras, además de beneficiarse de las altas rentas, se benefician a su vez de una valorización de la tierra por la instalación de una infraestructura de servicio y de recreo, que contribuye a la comodidad y a la belleza de los lugares.

Existe pues una voluntad manifiesta por parte del capital inmobiliario de reservar estos espacios privilegiados a la clase alta. Como lo subraya Rosalba T.: "Los estratos de altos ingresos eligen como lugar de residencia aquellas áreas de la ciudad de mayor belleza de paisaje natural y/o urbano, los que por factores históricos fueron dotados de mejores servicios públicos y de recreación o simplemente aquellos que les permiten mantenerse separados de los grupos de menores ingresos"¹⁷.

En nuestro caso hay que agregar que los distritos de Los Angeles y Concepción se están convirtiendo en un espacio residencial reservado a la burguesía extranjera, compuesta principalmente de norteamericanos y canadienses. Por ejemplo, en la urbanización Kitimat, entre los 60 propietarios de lotes sólo dos son costarricenses y viven fuera del país. En este caso, pareciera que la empresa urbanizadora, de origen canadiense, había más bien centralizado su interés en una clientela extranjera solamente.

En otras urbanizaciones del mismo sector se encuentran dueños costarricenses. Sin embargo, desde hace poco, el movimiento de compra por parte de ellos ha mermado drásticamente y han sido reemplazados por extranjeros.

En el sector de Turrúcares la gran mayoría de los compradores son costarricenses, aunque se da el mismo fenómeno que en el Monte de la Cruz: los altísimos costos vuelven estos lotes inasequibles para los nacionales y, gracias al tipo de cambio de moneda, más atractivos para los extranjeros.

4.8. Los conflictos

Uno de los puntos interesantes a estudiar en el proceso de urbanización del campo es el de los conflictos que surgen cuando se inserta una o varias urbanizaciones en un ambiente rural.

¿Qué tipo de conflictos pueden manifestarse? Creemos que es posible distinguir dos tipos por el momento:

- a) entre los campesinos y los nuevos residentes;
- b) entre las compañías urbanizadoras y las municipalidades.

El primer grupo es probablemente el más importante, porque allí se darán los enfrentamientos directos entre los lugareños y los nuevos habitantes. Aún

sin haber realizado la encuesta en nuestro proyecto de investigación para definir si hay o no hay problemas o conflictos entre los campesinos y los nuevos pobladores, hemos podido palpar, durante las visitas al campo, que efectivamente se producen algunos choques.

Al parecer *el agua* es uno de los puntos de roce. En comunidades rurales donde antes nunca faltaba el agua, ni para el uso cotidiano de sus habitantes, ni para regar los cultivos, ahora, con la urbanización del campo, se presenta escasez. El problema aparentemente no se debe a un aumento desmedido de la población, porque la verdad es que hasta ahora las nuevas urbanizaciones cuentan con muy pocos habitantes. Más bien se trata de un uso diferente del agua, según se es campesino o nuevo residente. Para el campesino el recurso agua es de vital importancia en su trabajo, pues sin ella la agricultura se vería afectada seriamente, ya que los ingresos del campesino disminuyen en relación directa con las cosechas que obtiene de la tierra sembrada. En cambio, los nuevos pobladores, con un nivel de vida mucho más alto y cuyas rentas no provienen de la agricultura, dan un uso al agua que podríamos llamar de "despilfarro", llenando piscinas, lavando autos y regando jardines en la estación seca. Lo anterior se ve agravado por el hecho de que varias compañías urbanizadoras ni siquiera han instalado pozos propios, sino que se conectan directamente a la red de cañería existente en la comunidad, sin pensar en las consecuencias que esto pueda traer.

Otro factor que es punto de discordia entre campesinos y nuevos residentes es la falta de integración a la comunidad por parte de estos últimos. La urbanización insertada en el campo tiende a aislarse y sus habitantes, por pertenecer a otra clase social que los campesinos, no se mezclan ni se interesan por los problemas que sufren los vecinos rurales de la misma comunidad. Sucede también que algunas viviendas de las urbanizaciones sólo están ocupadas los fines de semana o en vacaciones, lo cual hace que esta población no se sienta realmente identificada con la población rural, ya que únicamente pasan pocos días al mes en su quinta de recreo. No obstante, existe una colaboración entre las poblaciones en ciertos casos. Por ejemplo, hemos podido constatar que cuando el sector del Monte de la Cruz se vio afectado por problemas de seguridad, hace algunos años atrás los propietarios de quintas de recreo impulsaron la creación de un comité de vigilancia, en el cual involucraron a la Junta de Desarrollo Comunal del Distrito de Los Angeles. Esto nos demuestra lo importante que resulta para las juntas de vecinos o asociaciones comunales el hecho de poder contar con estos nuevos residentes que generalmente poseen una mayor experiencia e influencia política para negociar soluciones con los gobiernos locales o el Estado.

El segundo tipo de conflicto se puede presentar entre las compañías urbanizadoras y las municipalidades. Aquí nos referimos a acuerdos que deben tomarse para que una nueva urbanización realmente llegue a significar algo positivo para la comunidad. Algunas compañías urbanizadoras exigen servicios de las municipalidades y como éstas no están en capacidad de proporcionarlos, las mismas urbanizadoras tienen que encargarse de la instalación de la infraestructura para evitar pérdidas de tiempo. En general, tenemos la impresión de que tanto las municipalidades como las urbanizadoras quieren salir del paso lo más fácilmente posible. Por ello hay descuidos que repercuten al final de cuentas sobre las condiciones de vida de los autóctonos.

Indudablemente habrá mucho más que investigar sobre el tema de los conflictos que se presentan en el proceso de urbanización, tales como: la situación del empleo agrícola, la deforestación, la elevación de precios de la tierra que podría estar afectando a los campesinos que quieren continuar en las actividades agrícolas (buscando ampliar sus fincas). Estas y otras inquietudes no tendrán respuesta hasta no contar con las encuestas correspondientes a esta investigación. El resultado nos permitirá tener, lógicamente, un panorama más amplio para conocer todos los alcances que tiene la inserción de grupos sociales distintos, predominantemente urbanos —y en muchos casos extranjeros—, sobre el modo de vida del campesino costarricense.

5. CONCLUSION

A lo largo de este primer avance de investigación hemos tocado algunos de los muchos aspectos inmersos en la problemática de la urbanización del espacio agrícola. Los temas han sido tratados aquí de una manera introductoria, pero serán analizados con un mayor detenimiento en las próximas fases del proyecto de investigación.

Se desprende una estrecha ligazón entre el fenómeno de la metropolización y esta urbanización del espacio agrícola; es decir, estos dos temas no pueden analizarse en forma independiente el uno del otro, por lo menos en el caso del Valle Central de Costa Rica. En cuanto a la ubicación de los proyectos urbanísticos inmersos en el campo, están altamente influidos por las ventajas que proporciona la cercanía de los centros urbanos del Valle Central, sus servicios y sus lugares de trabajo y por los encantos proporcionados por el espacio rural.

El capital inmobiliario trata de responder a la demanda inducida, tal vez artificialmente, por un modelo ideológico consumisionista copiado de los países industrializados.

Esta fracción del capital, cuando se trata de capital nacional, busca en la promoción inmobiliaria un sector refugio, en la medida que la acumulación de capital se realiza en otros sectores económicos, siendo entonces desviado al sector inmobiliario por las características propias que este sector posee, es decir, proporciona ganancias seguras, con una tasa de recuperación de capital poco dinámica, en oposición al sector industrial, en donde los riesgos son mayores, sobre todo en una coyuntura de crisis.

En las zonas de estudio se han podido captar dos formas de capital inmobiliario: Por una parte, aquellos proyectos de gran envergadura que ofrecen una amplia gama de servicios recreativos. Estos proyectos son posibles por el alto monto de capital invertido. En segundo término, aquellos proyectos poco ambiciosos, en los que el capital inmobiliario hace poca inversión, buscando únicamente dotar con un mínimo de infraestructura las urbanizaciones. Sin embargo, estos dos tipos de proyectos, independientemente del monto de capital invertido, se diferencian con gran nitidez de las urbanizaciones clásicas del espacio urbano o suburbano, en la medida que proporcionan a la clientela una gran cantidad de comodidades como amplias zonas verdes, mayor extensión de los lotes,

servicios recreativos, etc., y el exclusivismo de vivir en un espacio reservado a ciertos grupos sociales.

La participación del Estado en la rural-urbanización puede considerarse como pasiva desde dos ángulos: por una parte, si bien es cierto que el sistema bancario nacional no proporciona préstamos a las compañías urbanizadoras, sin embargo, las municipalidades no obstaculizan la aprobación de los planos urbanísticos, siempre y cuando éstos respeten las normas establecidas por la legislación pertinente. La concertación para la puesta en funcionamiento de proyectos urbanos en el campo se hace entre las municipalidades, las urbanizaciones y los individuos propietarios de quintas, sin que en ello tenga que mediar el INVU, que es el organismo habilitado por la Ley de Planificación Urbana para regular los proyectos de desarrollo urbano.

Las zonas sujetas a la urbanización de su espacio agrícola se ven afectadas por una modificación de la estructura productiva. Además se dan cambios espectaculares en la composición de la fuerza de trabajo local, generándose una terciarización del empleo, pudiendo ésta inducir a los grupos locales a adoptar patrones de vida urbanos. También puede reforzar la expulsión de mano de obra hacia el Area Metropolitana.

NOTAS Y REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

1. Kayser et al. 1978. 3.
2. Kayser et al. 1978.
3. Zumbado, F. et al. *Evolución de la distribución de la población de Costa Rica*. OFIPLAN. San José. 1976.
4. Ver OFIPLAN. *Proyecto piloto para alterar los patrones de migración en Costa Rica*. San José. 1976.
5. Ver INVU. *Proyecto de Gran Area Metropolitana*. San José. 1982.
6. Ver OFIPLAN. *Op. cit.*, Pp. 10-15.
7. Smolka. *Precio de la tierra y valorización inmobiliaria urbana*. En *Revista Interamericana de Planificación*, Vol. XV. N° 60. Diciembre. 1981.
8. Cabe mencionar la salvedad que el sistema bancario puede financiar en parte la construcción de residencias. Se trata de una financiación individual.
9. OFIPLAN. *Región Central: Elemento de diagnóstico*. San José. 1977. P. 72.
10. Ley N° 4240 del 15 de noviembre de 1967 que instituye el ordenamiento legal más coherente que tiene la finalidad de normar la planificación y el desarrollo urbano a nivel nacional con el fin de promover la expansión ordenada de los centros urbanos y el equilibrio satisfactorio entre el crecimiento rural y urbano, mediante la adecuada distribución de la población y de las actividades económicas, el desarrollo eficiente de las áreas urbanas y una inversión orientada en lo que a mejoras públicas se refiere.

11. Ver Ley de Planificación Urbana.
12. Ver Idem. Capítulo segundo, sección tercera, artículos 63 y siguientes.
13. Ver Idem. Artículos 63, 64 y 65.
14. Ley N° 833 del 4 de noviembre de 1949, artículos 1 y 2.
15. Smolka. *Op. cit.*
16. *Idem.*
17. Rosalba T. *La renta de la tierra: Algunos antecedentes teóricos.* En *Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, Vol. V. N° 15. Julio. 1978. P. 47.

BIBLIOGRAFIA SUMARIA

- ARAUZ, Armando. *Perspectivas de desarrollo rural y urbano.* En la Costa Rica del año 2000. Simposio. Ministerio de Cultura, Juventud y Deportes. San José. pp. 225-231.
- BAIRES, M. Y. *Transacciones inmobiliarias en el Valle Central y la expansión cafetalera de Costa Rica.* San José. CSUCA. Programa Centroamericano de Ciencias Sociales. Avances de investigación N° 1. 1976. 93 pp.
- BOZZOLI V. de Wille, María Eugenia. *Aspectos de la diferenciación rural/urbana en el Area Metropolitana.* Trabajo presentado a la Reunión Anual de la American Anthropological Association. New Orleans. 20-23 noviembre 1969. 79 pp.
- CARVAJAL, M. J. y GOODWINN, W. R. *Mercados de vivienda y tierras.* En Universidad de Florida, Gainesville: Centro de Estudios Latinoamericanos. Costa Rica: Dirección General de Estadísticas y Censos. *Políticas de crecimiento urbano. La experiencia de Costa Rica.* San José.
- CSUCA. *Desarrollo económico, proceso de urbanización y funciones metropolitanas en Centroamérica.* San José. 1976. CSUCA. 24 pp.
- GOLDKIND, Víctor. *Socio-cultural contrast in rural and urban settlement types in Costa Rica.* En *Rural Sociology*. Vol. 26. 1961. pp. 365-380.
- GRANADOS, Joaquín. *Empresas de desarrollo urbano en Costa Rica.* San José. 1969. Tesis de Grado en la Escuela de Administración de Negocios.
- GREÑAS, Rosa. *El proceso de suburbanización en la aglomeración metropolitana de San José.* En *Revista Geográfica IPGH*. N° 86-87. 1977-1978. pp. 310-330.
- MORALES, Miguel. *El marco técnico, teórico de la metropolización de la región de San José.* En *Región Central: documento de avance.* San José. OFIPLAN. s.p.