

*NOTAS SOBRE ALGUNOS  
PROBLEMAS DEL CRECIMIENTO  
Y RENOVACION URBANA EN  
LIMON\**

---

*Percibal Carcache Ch.  
Instituto Mixto de Ayuda Social*

---

Históricamente la región de Limón ha sido una de las más atrasadas del país, en función de los múltiples problemas de índole social y económica que aquejan a su ciudad capital.

Esta región se ha caracterizado por una economía de plantación, que a la postre se convirtió una vez consolidada, como la principal fuente de trabajo de la región.

Su actividad, generó la movilización de oleadas de trabajadores de todos los rincones del país, esperanzados en una mejoría en sus niveles de vida, pero, cuando las empresas productoras redujeron su actividad y la tras-

ladaron al Pacífico, se produjo una reducción de la oferta de mano de obra de graves consecuencias.

Secuela de la actividad bananera, lo fue el fenómeno de la urbanización en la ciudad de Limón que produjo efectos de aglomeración. La existencia de sectores residenciales importantes, las zonas comerciales, institucionales y de servicios, etc., son manifestaciones de esa aglomeración que es producto de la valorización del capital.

\* Documento aportado al Seminario Estado y Desarrollo Regional en la Región Caribe. Limón. Noviembre de 1984.

Para que se den esas manifestaciones, es imprescindible la participación estatal y privada. Por eso, el Estado se convierte en un ente regulador del desarrollo y además establece las condiciones a través de la infraestructura física y social, para que la gestión privada se haga presente en forma cada vez más importante.

Dado que la penetración bananera trajo consigo una enorme inversión de capital, el Estado desatendió la región y, por ende, a la ciudad. Por eso, actualmente, se mantienen esas condiciones desfavorables desde el punto de vista de la infraestructura física y social.

Esta situación repercutió en la ciudad, la cual con la concentración y crecimiento de la población acrecentó las necesidades de espacio urbano disponible para un sector numeroso de población, que demanda mayores y mejores servicios, fuentes de empleo, mejoría en el medio ambiente y soluciones para evitar la proliferación de las áreas deterioradas.

Por eso, el Estado, consciente de los problemas sociales, económicos y de infraestructura en la región, puso mayor atención, repercutiendo favorablemente en la ciudad. Esta se ha visto favorecida en los últimos años con una mayor inversión pública, que llevó a la ciudad a tomar un papel más agresivo.

Desde el punto de vista de la renovación urbana, esta situación está repercutiendo en la infraestructura física, equipamiento de la ciudad y favoreciendo a los grupos dominantes, que son en parte los gestores del proceso de renovación. Ellos se están adueñando del espacio urbano, en detrimento de un sector mayoritario de población de escasos recursos económicos, que, incluso, es desalojado forzosamente, debiendo ubicarse en áreas del casco antiguo de la ciudad.

En la actualidad, el centro de la ciudad se renueva con una clara tendencia hacia el aprovechamiento intensivo del espacio. Su área comercial y de servicios está sufriendo una transformación, que implica la apropiación de una mayor renta urbana. Esta renovación

que es de tipo puntual, está sustituyendo las mejores edificaciones por otras, aprovechando al máximo su suelo urbano y especializando su uso.

En síntesis, los problemas sociales y económicos de la región y ciudad de Limón, hoy día continúan siendo desfavorables. Hay un crecimiento desordenado por diversos factores, pero principalmente, por una fuerte especulación del suelo, crece y se desarrolla anacrónicamente.

#### **La expansión de la ciudad de Limón**

Para el año 1898, Limón empezó a tomar la forma de un simple caserío, pero años atrás, o sea en 1865, el puerto de Limón fue declarado puerto de Costa Rica en el Atlántico. Sin embargo, no fue hasta 1871 cuando se cortó el primer árbol para dar inicio a la construcción de casas de habitación en el lugar. En 1883 se expone en la Cámara por intermedio de la Secretaría de Gobernación, la fijación de linderos para la comarca de Limón. El 30 de julio de 1908 se decreta la provincia de Limón (González V., Cleto; 1949).

Con la construcción del ferrocarril, ya se había logrado establecer en Limón un gran movimiento portuario. Para ese entonces, lo que existía se consideraba como un caserío insignificante y Limón padecía como problema más serio la insalubridad.

Para final del siglo XIX, ya la United Fruit Company estaba presente en la región atlántica y a medida que la actividad del banano lograba extenderse, Limón tomaba cierta posición en el país. Esto trajo gran cantidad de gente extranjera, mucha de la cual se estableció en Limón, dedicándose a actividades comerciales.

Ya para entonces, se comenzaban a configurar verdaderamente las características urbanas de la ciudad de Limón. Pero, para el año 1908, todos los habitantes que se dedicaban a actividades comerciales y productos de banano estaban seriamente preocupados porque la economía de la región estaba decayendo.

Como se nota, fue el cultivo y producción del banano lo que desarrolló la actual ciudad de Limón, permitiendo que se construyeran diferentes obras de infraestructura para habilitar un contacto comercial más adecuado y frenar la movilidad de la gente. La misma actividad del banano trajo un fuerte movimiento migratorio y proliferación comercial, que con la habilitación y funcionamiento del puerto creó toda una dinámica socioeconómica de trascendencia, que le permitió modelar lo que es hoy la ciudad de Limón.

El centro de la ciudad de Limón ha experimentado una expansión desordenada, con características de un plano cuadrangular, propio de la herencia colonial.

La ciudad denota un deterioro del inmueble, que puede catalogarse entre regular a malo. La edificación es en alto porcentaje antigua, con influencia arquitectónica inglesa. Por ejemplo: la vivienda antigua, presenta en sus techos una división de aguas fluviales muy alta en comparación con los edificios modernos. Además, carecen de canoas recolectoras de agua. Las márgenes de la ciudad muestran una ocupación residencial intensiva, denotándose en su interior la construcción de casas de uso multifamiliar, ocupadas bajo formas de hacinamiento que indican un aprovechamiento inadecuado del espacio urbano.

Con excepción del subsector donde se localiza el mercado central, que es donde se halla el mayor dinamismo comercial, el resto se encuentra ocupado por viviendas. Asimismo, los establecimientos de prestación de servicios se diseminan por todo el sector (talleres de radio y televisión, sastrerías, hojalaterías, etc.).

Es interesante señalar que el sector sur tiende a expandirse hacia el oeste, como a lo largo de la carretera principal, también hacia el noroeste y hacia el sur. Al este se desarrolla principalmente la actividad portuaria, impidiendo por lo tanto la expansión de la ciudad.

La casi totalidad del centro de negocios se asienta en un terreno plano-cóncavo,

con pendientes entre 0-5  $^{\circ}$ /o. Sólo hacia el oeste, donde se conforma la periferia, el terreno adquiere una morfología de lomos, de contornos suaves y pendientes no mayores de 20  $^{\circ}$ /o (SEPSA; 1980).

La ciudad presenta barreras naturales que impiden su expansión física, como por ejemplo: el sector norte y noroeste, en donde, pese a existir espacio, se tropieza con limitaciones topográficas plano-cóncavas, de pendientes entre 5-15  $^{\circ}$ /o, suelos arcillosos con inundaciones y encharcamientos frecuentes, malos drenajes, etc. Todo ello hace muy difícil su ocupación, elevando los costos económicos y sociales de la expansión urbana.

En el sector este la expansión tropieza con una gran barrera natural: el mar, el que perjudica las posibles áreas de expansión con inundaciones y erosión de la línea costera en áreas pobladas. Lo que corresponde al sur y suroeste, se halla con planicies de inundación que conllevan a un acceso dificultoso. Esta área está irrigada por el río Limoncito, siendo los materiales parentales aluviones, con drenajes muy pobres, inundaciones y encharcamientos permanentes y suelos arenosos (SEPSA; 1980).

En lo que respecta a las barreras humanas, las limitantes en cierta forma son: densidad demográfica, tenencia de la tierra, valor de la tierra, renta del suelo, condiciones socio-económicas de la población. En lo que se refiere a barreras tecnológicas, importa el aeropuerto, que limita la expansión hacia el sector sur. Otras barreras tecnológicas están en relación con la expansión, de espacio-cauces, tales como red de agua potable, red eléctrica, red telefónica, aguas servidas, entre otros, que encarecen la disposición lineal del hábitat o baja densidad demográfica.

Los numerosos barrios periféricos que surgieron en Limón, se emplazan en sectores marginales, careciendo por tanto de servicios básicos e individuales, carecen de accesibilidad a los medios de producción, manifiestan bajos ingresos, desempleo y difícilmente sus dueños tienen posibilidades de ser propietarios de sus propios bienes (Montero, R.; 1982).

Son numerosos los barrios que nacieron en torno del casco urbano. Entre éstos pueden citarse: barrio Cieneguita, Limoncito, La Colina. Muchos de estos barrios tienen origen en invasiones en precario. Otros como Pueblo Nuevo y Los Corales fueron planificados debido a incentivos estatales y privados.

### Renovación urbana en Limón

La renovación urbana en la ciudad de Limón es un fenómeno que tiene un objeto puramente económico, más que social. Por eso se está dando en lugares céntricos de la ciudad. Es donde se concentran las áreas comerciales y de servicios, y donde la gestión privada que concentra sus intereses, actúa en función de una inversión cada vez mayor, la cual tiene como objetivo obtener una futura ganancia adecuada. La participación del Estado en dicho fenómeno implica que la gestión privada coparticipa de ese esfuerzo por cambiar el espacio urbano, mediante una labor planificada y de acuerdo con las exigencias presentes.

En el centro de la ciudad de Limón el comercio ocupa edificaciones viejas, lo mismo que otras ramas económicas dedicadas a los servicios. Ya se empiezan a experimentar cambios que se reflejan en una renovación de la ciudad, dada en función de una rehabilitación, conservación y mejoras necesarias.

La casi totalidad del espacio urbano se halla deteriorada y esto puede ser consecuencia no sólo por la acción del tiempo, sino por un deterioro de la edificación por falta de mantenimiento.

En efecto, en Limón, como en cualquier otra ciudad, la proximidad de las edificaciones hace que los terrenos donde éstas se levantan pierdan valor, porque ya las condiciones no son las mismas. Así, los inmuebles bajan de valor, incidiendo en una generalización del problema que no estimula al propietario por el mantenimiento de los mismos.

Por consiguiente, es evidente que Limón presenta un deterioro casi palpable por esa falta de mantenimiento y que tal conta-

gio se dispersó por el espacio urbano. Más aún, lo anterior se confirma por el tipo de construcción y calidad de los materiales utilizados, donde actualmente muchos edificios se mantienen en buen estado, pero, sus otras partes vitales son presa fácil del tiempo y del abandono.

Son diferentes los factores que intervienen en el deterioro del espacio urbano. Pero, la renovación de la ciudad, no es posible sin la intervención del Estado, que a través del crédito bancario, mutuales e instituciones descentralizadas, juega un papel decisivo en la dotación de infraestructura y de servicios. Cuando faltan estos incentivos, los propietarios privados no actúan en la renovación urbana. El Estado muchas veces debe hacerse cargo de los costos que representa el inmueble de carácter privado e interviene el mercado en forma mixta, primero por medio de inversiones públicas, ya que la renovación como cualquier otra actividad de carácter económico, es posible sólo si la suma de sus beneficios excede a la de sus costos. En segundo lugar implica "rentabilidad desde el punto de vista privado o social, maximización de beneficios a corto plazo para la hacienda municipal y aumento de renta a largo plazo para la población urbana". (Richardson, H.; 1975).

Ordinariamente, en la renovación, se demuelen las viviendas más deterioradas y donde habitan los grupos más pobres. También se eliminan los edificios comerciales deteriorados, para reemplazarlos por modernas estructuras comerciales, edificios de varios pisos dedicados al comercio, edificios de apartamentos, oficinas de gobierno, etc. Pero, en esta acción quienes son desplazados difícilmente hallan otras alternativas, sobre todo de vivienda. Habilitan otras casas, igualmente deterioradas. Claramente se entiende, que si los desplazados no cambian de domicilio hasta el momento de la demolición, es porque este fenómeno sólo agrava la situación de estos grupos, que tienen que efectuar diversas luchas para alcanzar mejores condiciones de vida. Por eso surgen la invasión de terrenos y la búsqueda permanente de una posesión que les permita construir viviendas y demás instalaciones.