

2012

# Dinámicas Territoriales en Rivas y Guanacaste

Turismo y desarrollo inmobiliario  
tendencias y desafíos

Autora:

Marcela Román

338.479 1

R758d Román, Marcela

Dinámicas territoriales en Rivas y Guanacaste: turismo y  
Sv desarrollo inmobiliario tenencias y desafíos / Marcela Román. –1ª  
Ed. – Fundación PRISMA, 2013.  
33 p. : il. ; 28 cm

ISBN 978-99961-903-1-5

1. Turismo-América Central. 2. Desarrollo sostenible. 3.  
Ecosistema-Protección. 4. Cambio climático. 5. Bienes raíces.  
I. Título.

Diagramación: Leonor González

© Fundación PRIMSA, abril 2012



Esta publicación está liberada bajo licencia de Creative Commons Reconocimiento-No comercial-Obras Derivadas Igual.

Para mayor información: [http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/deed.es\\_CL](http://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/deed.es_CL)

[www.prisma.org.sv](http://www.prisma.org.sv)      [prisma@prisma.org.sv](mailto:prisma@prisma.org.sv)

3. Calle Poniente No. 3760, Colonia Escalón, San Salvador

Tels.: (503) 2298 6852, (503) 2298 6853, (503) 2224 3700; Fax: (503) 2223 7209

# **Dinámicas Territoriales en Rivas y Guanacaste**

Turismo y desarrollo inmobiliario:  
**Tendencias y desafíos**

Marcela Román

## Reconocimientos

La preparación de este trabajo estuvo a cargo de Marcela Román Forastelli, con apoyo de Aixa Ansorena Montero. Participaron en la recolección de información Silvia Gutiérrez y María del Carmen Podio. Se agradecen los valiosos comentarios de Ileana Gómez, Susan Kandel y Nelson Cuéllar. La elaboración de mapas estuvo a cargo de Oscar Díaz.

La principal fuente de información del trabajo lo constituye la sistematización de 41 entrevistas realizadas con 58 informantes clave en Nicaragua y Costa Rica, tanto en la zona específica del estudio de caso, como en las respectivas capitales nacionales y departamentales (en Nicaragua) o provinciales (en Costa Rica). Entre los actores entrevistados que ofrecieron su opinión y conocimiento detallado de la situación, participaron autoridades nacionales y representantes gremiales del sector turismo, autoridades locales y técnicos municipales, empresarios del negocio hotelero y de bienes raíces, funcionarios de programas de cooperación internacional y representantes de organizaciones locales de la sociedad civil.

A continuación se listan los nombres en orden alfabético. Las entrevistas fueron realizadas en mayo, setiembre y octubre del 2009: Gadi Amit, Rodolfo Baca, Alejandro Bonilla, Juan Félix Castro, Francisco Canales, Mauricio Céspedes, José de la Cruz Sánchez, Olga Del Pino, Jorge Díaz, Cristian Faerron Barrera, Andreas Frerk, Randall Granja, Gaspar Guadamúz, Gilbert Grijalva, Bismark Gutiérrez, Matías Gonzaga, Aracely González, Oldemar Jiménez, Eduardo Holmann, Hans Kräuter, Xavier Largaespada, María Auxiliadora López, Sara Amelia Lovo, Mercedes Meléndez, Carolina Muñoz, Greg MacDonald, Noe Mora, Marcello Notarianni, Omar Otarola, Francisco Orozco, Bayola Palles, María Nelly Rivas, Martín Rodríguez, Javier Rojas, Bayardo Romero, Jorge Sánchez, Alberto Salas Roiz, Reyna Trigueros, Ronald Vargas, Lucy Valenti, Jorge Valdez Morales, Miguel Vásquez, Alan Vílchez, Gladys Zapata, Gloria Romero.

Además de la revisión documental citada en la bibliografía, se recopiló información de sitios web con datos relevantes en materia de bienes raíces. Este trabajo se enriqueció con la realización de un taller en San Juan del Sur, del 20 al 22 de noviembre del 2010, donde participaron 30 invitados especialistas en el tema. La actualización de tendencias para el año 2010 y 2011 se realizó mediante recopilación de artículos de prensa escrita de los principales medios de circulación nacional en Costa Rica y Nicaragua.

Excepto que se mencione específicamente otro período, la información de base de este análisis se limita al año 2010.

# Contenido

<b>Introducción</b>	<b>5</b>
Una aclaración conceptual	6
<b>El contexto económico de la actividad turística en Centroamérica</b>	<b>8</b>
<b>Tendencias recientes: del turismo al Turismo Residencial</b>	<b>13</b>
¿Cómo se manifiesta el Turismo Residencial en este territorio?	20
<b>Es temprano para estimar los impactos, pero no para plantear desafíos</b>	<b>25</b>
<b>Reflexiones finales y desafíos para la gestión territorial</b>	<b>29</b>
¿Es posible gestionar el turismo residencial?	31
<b>Referencias</b>	<b>33</b>



## Introducción

Centroamérica se está transformando radicalmente en las últimas décadas, pasando de una región con economías agro-exportadoras a unas mucho más diversificadas. Estos cambios están asociados a dos fuerzas opuestas. Por un lado, la masiva emigración de población hacia países dentro y fuera de la región, que convirtió a las remesas en la principal fuente de divisas en varios de ellos. Por el otro, los nuevos patrones de inversión externa directa, que impulsan la orientación hacia los sectores terciarios y la diversificación de la economía, y que llegan, también, a las zonas rurales a instaurar nuevas lógicas de acumulación con actividades distintas de la agricultura tradicional campesina o de gran escala y de exportación.

En la zona costera que va desde Rivas, en Nicaragua, a Guanacaste, en Costa Rica, el turismo se ha constituido en una actividad de gran impacto sobre las dinámicas de uso del suelo y de sus recursos, sobre los procesos económicos, sociales y culturales; así como sobre la dinámica demográfica de los pueblos que se encuentran bajo la influencia directa e indirecta de esta actividad económica.

La oferta para el turismo de sol y playa en las costas de Centroamérica ha estado conformada por hoteles pequeños y medianos y los respectivos servicios de apoyo. En los últimos quince años han cobrado importancia los “resorts”, hoteles de grandes cadenas internacionales con paquetes de “todo incluido”, generalmente, sin mayor conexión con el entorno local. También, ha venido creciendo la llegada de excursionistas en cruceros con escasa incidencia sobre la economía local (Pratt, 2007). Más recientemente, desde mediados de la primera década de 2000, encontramos el desarrollo de productos inmobiliarios para sectores de ingresos altos (nacio-

nales) y medio-altos (extranjeros), tanto residencias como centros comerciales y de servicios, orientados a proveer todo lo necesario para estos nuevos residentes temporales (Román, 2008).

Desde el Istmo de Rivas, en Nicaragua, a Guanacaste, en Costa Rica, se está configurando una franja transfronteriza para el avance de este tipo de proyectos. Esto puede constatarse tanto en la dinámica de los negocios transfronterizos (inversiones medianas de intermediarios en bienes raíces que trabajan en ambos lados de la frontera y grandes empresarios de ambos países asociados para el desarrollo de mega proyectos), como en los acuerdos firmados entre municipios fronterizos para promover un espacio común para el desarrollo de los proyectos (incluida la inversión en infraestructura de conectividad de la zona costera y un nuevo paso fronterizo) y en el comportamiento del mercado laboral. Esta microrregión Centroamericana es donde, además, se registra más oferta de productos multidesfines de operadores turísticos privados de la Región.<sup>1</sup>

Buena parte de esos nuevos desarrollos está asociada a una intensificación del flujo de mano de obra barata que, al acompañar a los flujos de inversiones y turistas, se ha constituido en una nueva expresión de un mercado de trabajo transfronterizo que subsidia de manera indirecta a los capitales que giran en torno a esta in-

---

<sup>1</sup> “El punto fuerte de la gran cantidad de colaboraciones en turismo que ya existen a nivel regional, está claramente en el sur de Centroamérica, donde ya hay, entre Costa Rica y Nicaragua, catorce y, entre Costa Rica y Panamá, once colaboraciones del sector turístico privado. En este sentido, Costa Rica se cristalizó como centro, ya que también los países de más al norte, Guatemala, Honduras y El Salvador, cooperan más que nada con Costa Rica.” Beyer, 2003.

dustria, como ya sucede desde hace muchos años, en las actividades agrícolas, agroindustriales y de construcción. (Morales, 2011)

En esta zona prevalecen grandes problemas de pobreza y exclusión social, al lado de bellezas naturales que despiertan el interés de inversión por parte de grandes capitales nacionales y transnacionales, que llegan a territorios donde no existen marcos normativos claros, ni capacidades institucionales sólidas para la regulación del mercado inmobiliario. Aunque la crisis financiera ha contraído este tipo de inversión y, desde mediados del 2008, el mercado inmobiliario en la zona costera está aletargado -cuando no detenido-, la especulación con el precio del suelo continúa a la espera de una coyuntura internacional más favorable.<sup>2</sup>

Los gobiernos locales cuentan con pocos o ningún mecanismo para regular estas inversiones y los flujos de mano de obra que generan, y aún menos capacidad para aprovechar las ventajas de sus recursos naturales en beneficio de un estilo de desarrollo que genere mejores oportunidades para toda la población. La acelerada dinámica de turismo en la región, que refleja una compleja realidad social, parece ir más rápido que el desarrollo de la capacidad de entender, analizar y responder a estas nuevas dinámicas.

La Fundación PRISMA, en el marco de la Iniciativa Colaborativa de Diálogo e Investigación sobre Dinámicas Territoriales en Centroamérica, encargó la preparación de un estudio de caso sobre la dinámica del Turismo Residencial en Rivas y Guanacaste, con el fin de analizar el contexto económico, político-institucional y

---

<sup>2</sup> Muestra de ello son las continuas referencias a la zona de estudio en revistas especializadas en bienes raíces y turismo de larga distancia publicadas en Estados Unidos, así como la gran cantidad de corredores de bienes raíces afiliados a la NAR que se anuncian como expertos en la zona.

social, que explica el desarrollo de esta actividad en la Región. Además, discutir sobre sus primeros impactos y plantear algunas reflexiones sobre las perspectivas a corto y mediano plazo.

El objetivo específico de la investigación es analizar cuánto avanzó, qué fuerzas lo impulsaron y cuáles características asumió la dinámica de Turismo Residencial en la zona de Rivas y Guanacaste durante la primera década del siglo XXI.

### Una aclaración conceptual

Es preciso señalar que no hay una definición globalmente aceptada sobre qué es Turismo Residencial, sino, más bien, es un concepto en construcción. Parte del debate se centra en si esta actividad inmobiliaria en destinos de interés turístico se puede considerar como una modalidad particular de Turismo.<sup>3</sup>

Para efectos prácticos en la investigación que da origen a este informe se utilizó una definición operativa de Turismo Residencial: “aquella actividad económica que se manifiesta en un espacio físico concreto y que resulta de la interacción entre la dinámica de los mercados inmobiliarios, fundamentalmente de la zona costera, pero, también, más allá, con actividades turísticas ya presentes en la región”. (Román, 2008)

Una diferencia fundamental entre lo que comúnmente se reconoce como actividad turística y la manifestación del Turismo Residencial radica en el origen de las rentas de la actividad. En la primera, los ingresos de las empresas provienen de la venta de servicios a los turistas; en la segunda, las rentas de las empresas involucradas provienen de la cadena de comerciali-

---

<sup>3</sup> Para más información sobre elementos conceptuales y metodológicos para el análisis de turismo residencial en Centroamérica ver Román (2008).



zación de productos inmobiliarios y, en última instancia, de la especulación con el precio del suelo.

La actividad que llamamos Turismo Residencial se caracteriza por:

- Desarrollar masivamente alojamientos privados en regiones rurales -sobre todo costeras- que se usan estacionalmente con fines de ocio o esparcimiento y solo ocasionalmente, laborales.
- Crear suelo urbanizable en territorios con atractivos turísticos normalmente asociados al patrimonio natural, actividad liderada por desarrolladores inmobiliarios y empresas de bienes raíces.
- Formar conjuntos habitacionales desarticulados de la trama urbana, en muchas ocasiones interrumpiendo la conectividad de la ciudad o el acceso de la población al disfrute de los recursos del paisaje.<sup>4</sup>
- Atraer grandes flujos de inversión externa directa para el sector inmobiliario; una parte de la misma representa ahorro previsual (segundas casas) y otra porción importante son compradores, cuyo objetivo es aprovechar la plusvalía para generar utilidades en el corto y mediano plazo (3-5 años en promedio).
- Combinar un uso poco intensivo de servicios turísticos, con el desarrollo de campos de golf y marinas, asociados a megaproyectos que incorporan usos turísticos, residenciales y comerciales.
- Movilizar grandes contingentes de población, fundamentalmente para laborar en el proceso constructivo, pero, también, para habitar temporalmente las nuevas residencias, lo que impacta al menos: la composición sociodemográfica de la comunidad, la identidad cultural de la población residente habitual, el negocio de hotelería y servicios turísticos conexos.
- Usufructuar de la publicidad que ofrece la industria turística y las políticas oficiales de mercadeo de los destinos turísticos en los países.

---

<sup>4</sup> Esta es la única característica que todavía no se puede verificar en Centroamérica, aunque sí en otros destinos del turismo residencial como la Costa Blanca Española y Cancún, México.

## El contexto económico de la actividad turística en Centroamérica

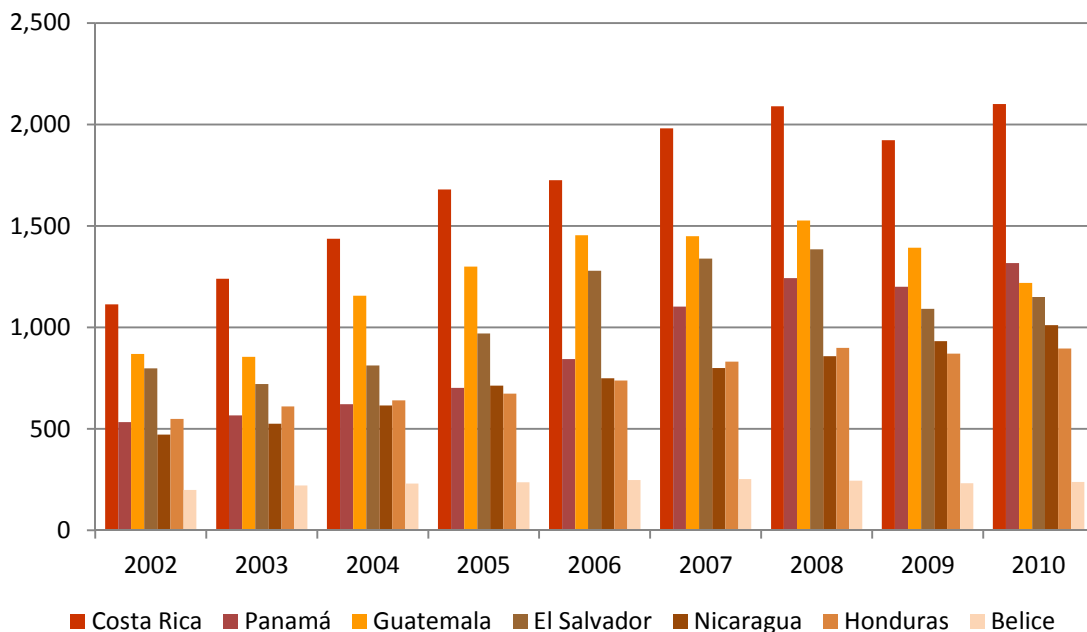
Las actividades económicas asociadas al turismo se han convertido en uno de los motores más dinámicos del sector servicios a nivel mundial, como lo muestran las estadísticas publicadas anualmente por la Organización Mundial del Turismo (OMT). Para el año 2010, el total mundial de llegadas internacionales se estimó en poco más de 935 millones de turistas, lo que movilizó cerca del 30% de las exportaciones globales de servicios (OMT, 2011).

El Istmo Centroamericano, “gracias a sus atributos naturales, culturales y humanos, pero, también, gracias al esfuerzo que han hecho los países para promover la actividad turística sostenible en la región, se ha beneficiado de este dinamismo.” (INCAE, 2009).<sup>5</sup> Desde hace más de dos décadas la actividad turística se ha con-

vertido en una importante fuente de actividad económica en la región, con una incidencia diferenciada entre países. (Ver gráfico 1)

En 2009, tal y como sucedió en el resto del mundo, las consecuencias de la crisis económica mundial se manifestaron con fuerza en la actividad turística de la región: cayeron la visitación, las divisas recibidas (Ver cuadro 1) y la inversión externa en el sector. Cuando la disminución promedio de la llegada de turistas fue de -4% a nivel mundial, para Centroamérica fue de -7.4%. Para el año 2010, inicia la recuperación, aunque igual a lo acontecido en el entorno internacional, esta se da al interior de la región a diversos ritmos. En tanto el promedio mundial de turistas creció un 6.7%, para la región fue de 8.3%. (OMT, 2011)

**Gráfico 1**  
Cantidad de turistas que arriban por país, 2002-2010 en Centroamérica



Fuente: Elaboración propia con base en SITCA-CCT. Boletín Estadístico.

**Cuadro 1**  
**Centroamérica, divisas por turismo según país, 2002-2010**

Año	Costa Rica	Panamá	Guatemala	El Salvador	Nicaragua	Honduras	Belice	Centroamérica
2002	1,078.0	706.0	612.2	287.4	116.4	304.8	132.8	3,237.6
2003	1,199.4	800.0	599.7	313.2	151.8	363.4	155.7	3,583.2
2004	1,342.6	900.0	770.1	353.0	166.7	419.7	172.7	4,124.8
2005	1,569.9	1,104.0	868.8	532.8	183.5	465.8	174.7	4,899.5
2006	1,620.9	1,445.0	1,012.7	527.5	230.6	516.0	252.9	5,605.6
2007	1,927.4	1,790.1	1,199.3	725.9	255.1	546.2	292.9	6,736.9
2008	2,174.1	2,216.6	1,275.6	733.9	276.2	620.4	281.5	7,578.3
2009	1,977.8	2,269.0	1,298.0	516.6	345.9	616.9	254.4	7,278.6
2010	1,961.1	2,552.5	1,378.0	518.0	281.5	650.0	n/d	7,341.1

Fuente: Elaboración propia con base en SITCA-CCT. Boletín Estadístico.

Los dos países objetos de esta investigación representan poco más del 39% del total de turistas que arribaron a Centroamérica en 2010, así como el 30% de las divisas recibidas. Sin embargo, en Costa Rica el número de turistas recibidos supera doblemente el dato correspondiente a Nicaragua y en el caso del volumen de divisas la relación es de 7 a 1. (Ver recuadro 1)

Tradicionalmente, al ser Centroamérica una región rica en recursos naturales y belleza escénica, una parte importante de la industria turística está asociada al desarrollo de establecimientos hoteleros y servicios conexos en las costas, lo que se puede asociar con el turismo tradicional de sol y playa y al segmento de la demanda por turismo de naturaleza. También, son bien conocidos otros destinos relacionados al patrimonio arqueológico y cultural y, en general, las bellezas naturales asociadas a volcanes, lagos y áreas protegidas.

La corta distancia entre la región y el principal mercado emisor (Estados Unidos) constituye

una ventaja competitiva para estos territorios. Desde los Estados del Sur de Estados Unidos se puede acceder en vuelos de 2 a 5 horas hacia los principales destinos en Centroamérica. Asimismo, constituye una ventaja en relación con otros destinos de productos equivalentes (sol y playa), en el Caribe, Asia e Islas del Pacífico, los bajos precios relativos de los servicios turísticos en la región. Aunque en general, el turista puede encontrar menos calidad, por ejemplo, en servicios de hotelería, también, logra obtener precios bajos.<sup>6</sup>

<sup>6</sup> Al comparar los países de la Región con otros destinos turísticos alrededor del mundo, el Informe Mundial de Competitividad Turística calculado por el Foro Económico Mundial en 2011, ubica a los países centroamericanos entre las posiciones 44 (Costa Rica) y 100 (Nicaragua). Este índice mide los factores y las políticas que hacen atractivo el desarrollo competitivo del sector turístico en diferentes países, entre los que figuran políticas y reglamentaciones, sostenibilidad ambiental, seguridad, salud e higiene, infraestructura aérea, transporte terrestre, tecnología y comunicaciones, capital humano y recursos naturales.

### Recuadro 1

#### Características de la demanda turística en Costa Rica y Nicaragua, 2010

##### **Costa Rica**

# turistas:	2,099.8 miles
# excursionistas:	385.4 miles
Cantidad de divisas:	1,961.1 millones

Perfil de las personas no residentes que visitaron Costa Rica:

- Un 47% indicó que organizaron su viaje de forma independiente desde su país; un 23% también lo organizó de forma independiente, pero estando ya en Costa Rica; un 16% lo realizó por medio de una agencia establecida en su país. Para el 12%, el viaje fue organizado por la empresa, la escuela, la universidad o la iglesia, mientras que solo un 2% utilizó una agencia establecida en Costa Rica.
- Para el 64% del total de turistas entrevistados, era su primera visita a Costa Rica; su complemento, el 36%, ya lo había visitado anteriormente, con un promedio de 5 visitas.
- En cuanto a la manera en que se interesaron por visitar Costa Rica: un 55% indica que amigos y/o familiares se lo recomendaron, un 24% indica que fue por medio de algún sitio web.
- Un 67% visitó algún parque nacional, reserva biológica o área protegida. Entre las actividades realizadas por los turistas, la mayoría coincidió en su preferencia por las actividades de sol y playa, la observación de la flora y fauna es la segunda actividad en orden de importancia, seguida por las caminatas por senderos (con o sin guía), la visita a los volcanes, las compras; la observación de aves y la práctica del Canopy o "Zip-line" también figuran entre las más mencionadas.

La visitación de 2010 representó un crecimiento del 9.2% en las llegadas internacionales superando por segunda ocasión los dos millones de turistas al año. La visitación procedente del mercado más importante para Costa Rica (Estados Unidos) sumó 830,993 turistas, registrando un alza del 7.9% respecto a 2009, cuando el país recibió a 770,129 estadounidenses. El mercado canadiense reportó un alza del 16.8% en 2010 con un total de 119,654 visitas registradas. El Aeropuerto Internacional Juan Santamaría (principal puerto de entrada al país) reportó la llegada de 1,189,925 pasajeros, lo que representa un aumento del 5.5% respecto a 2009. Por el Aeropuerto Internacional Daniel Oduber Quirós ingresaron 225,224 turistas internacionales, 34,468 personas más que en 2009, lo que equivale a un aumento del 18.1%.

##### **Nicaragua**

# turistas:	1,011.3 miles
# excursionistas:	60.4 miles
Cantidad de divisas:	281.5 millones

Perfil de las personas no residentes que visitaron Nicaragua:

- El 98.9% de los turistas organizaron su viaje por cuenta propia y solo el 1.1% utilizó las Agencia de Viajes. El 36.9% de los viajeros encuestados vienen solos al país, el 28.7% viajan con sus familiares y el 34.4% con amistades.
- El 45.5% de los turistas que visitan el país lo hicieron motivados por las recomendaciones de familiares o amigos, 20% por artículos publicados en revistas, 13.1% por información en la Internet y el 21.4% por otros medios.
- Los principales motivos de viaje del turista internacional que visitó Nicaragua, en 2010, fue vacaciones/recreación (54.9%) y 25% visitó a familiares o amigos. Los motivos por viajes de negocios fue del 11.3% y el 8.8% correspondió a viajes por otras intenciones, como: asistencia a ferias, congresos, razones religiosas, estudios, salud, etc.
- Los principales destinos visitados por los turistas durante su estadía en el país son: Las ciudades coloniales (Granada y León); Managua, las playas del Pacífico, como Pochomil, San Juan del Sur, Montelimar; la Isla de Ometepe, la ruta de los Pueblos Blancos, Estelí, el mercado de artesanías de Masaya, las Reservas Naturales, Corn Island, las Isletas de Granada, entre otros destino turísticos en el interior del país.

El año 2010 fue positivo para Nicaragua al lograr alcanzar el millón de turistas y registrar un tasa de crecimiento del +8.5%, superior al % mundial (+6.6%). El sector turismo en Nicaragua ha venido experimentado un crecimiento promedio de 7.3% anual, desde 2006, logrando mantener su crecimiento, pese a la crisis económica mundial y la gripe AH1N1. La actividad turística ha contribuido de manera notable en la dinamización de la economía nacional y la generación de divisas, según resultados de la Cuenta Satélite de Turismo de Nicaragua, el turismo aportó al PIB el 5.3% para el año 2009 y el 5.1% del Valor Agregado Turístico.

Fuente: SITCA-CCR. 2011.

A pesar de que los productos asociados a naturaleza, sol y playa son los más importantes, en los últimos años, se ha diversificado la oferta y existen productos en otros segmentos de demanda del mercado turístico; por ejemplo, el turismo de convenciones o de negocios, con mucha más intensidad en Panamá y en el que El Salvador ha buscado incursionar. Además, se encuentra el turismo médico o de salud, sobre el que hay una apuesta oficial, por ejemplo, en Costa Rica. Solo en la provincia de Guanacaste están en construcción dos grandes hospitales privados (uno en Liberia, cerca del acceso principal al Polo Turístico Papagayo y otro en Bagaces, cerca de un sitio de aguas termales).

En la primera década de 2000 inicia un cambio en el patrón de asentamiento de la actividad turística. Aparecen los resort una modalidad normalmente localizada en destinos de sol y playa,<sup>7</sup> un tipo de oferta en paquete cerrado: el turista permanece de dos a ocho días y paga un precio bajo que incluye bebidas, alimentación y actividades recreativas dentro del hotel. Los turistas llegan como a una especie de “isla”, desarrollan ahí sus actividades y salen poco a conocer el espacio local y las oportunidades que la zona ofrece.

En paralelo ha crecido, también, la llegada de cruceros en algunos sitios, por ejemplo: San Juan del Sur (en Nicaragua), Belice, Honduras, Limón y Puntarenas (en Costa Rica). Entre 2002 y 2010 el número de excursionistas pasó de 1.2 a casi cuatro millones. A pesar de que algunos estudios han planteado dudas sobre la capacidad de beneficiar al país que tiene la llegada de excursionistas, existe una política pública de apoyo a los cruceros en todos los países. (CESD-CLADS, 2007)<sup>8</sup>

<sup>7</sup> La cadena de Hoteles Barceló es un ejemplo de esta modalidad.

<sup>8</sup> El 28 de abril de 2011 el Consejo Centroamericano de Turismo (CCT) emitió una declaración sobre la industria de cruceros, donde las autoridades nacionales se ex-

Luego, a partir de 2004 y, especialmente, entre 2006 y 2008, aparecen las actividades de desarrollo inmobiliario residencial en destinos turísticos -Turismo Residencial. Es un mercado distinto que ofrece productos diferenciados, básicamente inmobiliarios: lotes o unidades residenciales ya terminadas tipo condominios, mayoritariamente. El cliente potencial es un segmento de compradores conocido como los *Baby boomers*. Esta es la última generación de posibles compradores de bienes raíces del segundo gran crecimiento demográfico en los Estados Unidos, que se estima son alrededor de 35 millones de personas. Se diseñan productos pensando en un cliente que busca retirarse en un lugar cálido, tranquilo, en la playa y vivir con mayor holgura económica que en su lugar de origen.<sup>9</sup>

No hay elementos robustos que permitan afirmar que desde la región se estaba promoviendo oficialmente la llegada de esta actividad económica, o se buscara activamente la atracción de inversión externa para esta actividad. Sin embargo, puede mencionarse, como una excepción, el caso del Polo Turístico del Golfo de Papagayo, Guanacaste, que cuenta con una Ley especial que define el producto inmobiliario como parte de las actividades de interés en la zona desde los años setenta, fecha de su promulgación. La actividad llega a Centroamérica más bien como la “cola de un huracán que baja del norte”. Al popularizarse los mercados tradicionales del turismo residencial en el sur de los Estados Unidos, México y España, hay una corrida de flujos de capital que buscan nuevos destinos para la inversión.

---

presan altamente interesadas en desarrollar más esta modalidad de turismo y se comprometen a realizar esfuerzos para invertir en infraestructura y otras condiciones facilitadoras del desempeño de la actividad.

<sup>9</sup> Al igual que Estados Unidos exportó durante muchos años la idea del “sueño americano”, ahora, desde la región, vendiéndose la idea de los “paraísos en el Caribe”, aunque en Centroamérica la oferta está concentrada en el litoral Pacífico.

Ya hacia finales de 2007 era clara la presencia de un pequeño segmento de clases altas de nuestra región, que pasó a formar parte de la demanda de esos productos. Sin embargo, son pocos los que tienen capacidad de compra y los ingresos promedio en Centroamérica, aún de la clase más alta, son bajos comparados con la renta promedio de las clases medias en EUA.

Los cambios en los patrones de asentamiento de la actividad turística, también, impactaron el área de comercio y servicios en las zonas donde logró mayor penetración la actividad del Turismo Residencial, como varios distritos en Guanacaste. Así, inició la construcción de centros comerciales, oficinas y otro tipo de infraestructura de servicios de apoyo a las nuevas actividades. Liberia es el caso emblemático, aunque no exclusivo, ya constituía una ciudad turística importante y se está convirtiendo en un centro logístico de provisión de servicios de apoyo a las “nuevas ciudades costeras”.

Este nuevo tipo de proyectos turístico-inmobiliarios se concentran en pocas regiones de Costa Rica y Panamá y, más recientemente, en Nicaragua: en Costa Rica, concentrado en Guanacaste (Golfo de Papagayo, Playa Hermosa-El Coco - Ocotol, Tamarindo - Conchal - Flamingo), el Pacífico Central (Jacó y en menor medida Parrita y Manuel Antonio) y el Pacífico Sur (la fila costera de Dominical-Ballena y partes internas del Golfo Dulce en la Península de Osa). En Nicaragua, inicia en la costa pacífica del Istmo de Rivas (Montelimar, San Juan del Sur) y en la Ciudad de Granada (en el margen del Lago de Nicaragua). En el caso de Panamá hay proyectos en Chiriquí y Pedasi, en la Península de Azuero; Vista Mar, Coronado y Altos de María, al oeste de la provincia de Panamá; el Archipiélago Las Perlas, en el Pacífico, y la Isla Taboga, localizada cerca de la Ciudad de Panamá y en Bocas del Toro.

## Tendencias recientes: del turismo al Turismo Residencial

Una característica interesante de la forma en que el turismo inmobiliario se manifiesta en estos territorios es que parece haber llegado tempranamente. Si se analiza la experiencia de otros países (por ejemplo, el caso español y el caso francés, o cómo llegó la actividad turística a la península de Yucatán, México, o al Caribe, República Dominicana), cada sitio donde inicia fuertemente el desarrollo de productos inmobiliarios, en destinos turísticos, ya estaban consolidados como tal, es decir, recibían de forma permanente una masa crítica de visitantes, tenían una marca internacional bien definida y un producto masivo en oferta. Además, generalmente, estaban en manos de grandes cadenas hoteleras.<sup>10</sup> Son precisamente los visitantes recurrentes quienes inician la adquisición de productos inmobiliarios, pero la transformación de la actividad se manifiesta cuando entran otros actores del mercado inmobiliario: corredores de bienes raíces, cazadores de propiedades, desarrolladores. (Román, 2008)

En Centroamérica ha iniciado el desarrollo de alojamientos para Turismo Residencial, aún en sitios que están lejos de consolidarse como destinos turísticos. Es decir, hay un traslape de etapas en relación a la experiencia española de los años 70, 80 y mediados de los 90, por ejemplo. En este sentido, usando la clasificación de Aledo (2007), hay indicios de que en Centroamérica (especialmente, en Costa Rica) la forma en que se va perfilando la primera etapa del turismo residencial (de finales de los 90 a 2008,

---

<sup>10</sup> Para una visión crítica de la lógica de penetración del capital balear en esta industria a nivel mundial, véase: Buades, Joan (2009), Do not disturb Barceló: viaje a las entrañas de un imperio turístico.

año de mayor impacto de la crisis) coincide con lo que el autor llama “la tercera etapa para el caso español” (la de transición -1994/2002-) e incluso toma algunos rasgos de la cuarta etapa (la del Nuevo Turismo Residencial -2002/2007).

Este fenómeno llegó a Centroamérica “tempranamente”, porque, en su mayoría, se asentó en lugares en los que no estaban colocados los mercados de grandes operadores turísticos como destinos consolidados, ni tenían la infraestructura de comunicaciones y los servicios públicos necesarios para recibir tantos visitantes residentes temporales

Empieza así toda una lógica de producción de un tipo de oferta inmobiliaria específica para compradores que, mayoritariamente, no viven, ni vivirán en estos territorios. La aspiración individual de poseer casas de veraneo no es nueva. Es, de hecho, la forma en que varios de los puntos más importantes de turismo en la región han sido desarrollados, como San Juan del Sur en Nicaragua o Playas del Coco en Costa Rica. Inicialmente, todas las zonas de destino turístico en nuestros países fueron un sitio donde familias de clase alta o media alta, del centro de los países, tenían sus áreas de veraneo. Esta lógica, en la era del turismo inmobiliario, inicia un proceso con ambición de masificarse, donde cambian los actores que participan en el mercado y la lógica de formación de rentas de sus actividades productivas.

*¿A qué tipo de región llegó esta actividad inmobiliaria en destinos turísticos?*

El estudio de caso se localiza en dos regiones de la costa pacífica de Costa Rica y Nicaragua.

Estos dos países vecinos que comparten características variadas físicas y paisajísticas de sus territorios costeros, presentan importantes diferencias en temas socioeconómicos y político-institucionales. Por ejemplo, Nicaragua es más grande en territorio y posee mayor población, en tanto, la situación socio-económica en Costa Rica es más favorable, lo que ha generado importantes flujos migratorios, fundamentalmente, por razones laborales, desde Nicaragua hacia Costa Rica.

Las zonas de Guanacaste y Rivas tienen un bajo porcentaje de la población total del país y las condiciones de vida presentan importantes brechas entre sí y sus respectivas ciudades capitales. No solo los índices de pobreza son mayores, sino que, especialmente, en el caso de Rivas, la población tiene un acceso limitado a servicios públicos

Todo el departamento de Rivas tiene una extensión de 2,161.82 km<sup>2</sup>, y los municipios turísticos de San Juan del Sur y Tola, 411.05 km<sup>2</sup> y 476.53 km<sup>2</sup>, respectivamente (0.74% del país). En el caso de Guanacaste, la provincia mide 10,140.71 km<sup>2</sup> y los cuatro cantones costeros más cercanos y con mayor presencia de la actividad turís-

tica a la frontera con Nicaragua (Liberia, Santa Cruz, Carrillo y La Cruz) suman 4,710.18 km<sup>2</sup>, en conjunto (9.22% del país). En términos de población, San Juan del Sur y Tola suman poco más de 38 mil habitantes en el año 2010 (0.66% del total nacional), en tanto los cuatro cantones guanacastecos suman poco más de 145 mil ha-

**Cuadro 2. Indicadores básicos de Costa Rica y Nicaragua**

Indicador	Costa Rica	Nicaragua
Población 2010	4,563,539	5,815,524
Extensión	51,100 Km <sup>2</sup>	120,339 Km <sup>2</sup>
PIB per cápita en dólares (2010)	\$ 5,304	\$ 886
Tasa de alfabetización de adultos (2010)	99%	74.8%
Ingreso por Remesas como % PIB (2009)	1.7%	12.5%
Porcentaje de hogares pobres 2009	21.7%	44.7%
Posición en IDH 2010	62 (alto)	115 (medio)

Fuente: Programa Estado de la Región.

**Cuadro 3**

Nicaragua: Istmo de Rivas	Costa Rica: Guanacaste Norte
<u>Tola</u> 1. El Astillero 2. Playa Guasacate 3. Bocana de Papoyo 4. Playa El Gigante 5. Playa el Guacalito	<u>La Cruz</u> 1. Bahía Salinas, Puerto Soley
<u>San Juan del Sur</u> 1. Bahía de Majagual 2. San Juan del Sur 3. Playa el Remanso 4. Playa La Flor 5. Bahía El Ostional	<u>Liberia</u> 1. Golfo de Papagayo, Península de Nacascolo 2. Cabuyal
	<u>Carrillo</u> 1. Playa Panamá 2. Playa Hermosa 3. Playas del Coco 4. Ocotal 5. Mata Palo
	<u>Santa Cruz</u> 1. Tamarindo 2. Conchal 3. Potrero 4. Flamingo



bitantes (3.19% del total nacional en 2010). Es dentro de estos territorios, que se ubica un conjunto de playas de gran interés para el desarrollo de actividades turísticas, actualmente en producción, o con expectativas de desarrollo futuro. (Ver mapa 1)

En términos de tenencia de la tierra, son zonas dominadas por latifundios; aún hoy persisten grandes fincas sin uso productivo. La seguridad jurídica de la propiedad, asunto clave para las inversiones es un tema que también presenta diferencias. En Costa Rica, la propiedad en la zonas costera está limitada en los primeros 200 metros por la Ley 6043 de 1977. En esa área, el Estado otorga concesiones, pero la propiedad permanece pública, excepto aquellas zonas que la Ley definió como ciudades costeras y las propiedades debidamente inscritas antes de su promulgación. Dicha Ley define como uso prioritario de la zona marítimo terrestre las actividades turísticas. La administración de la ZMT es responsabilidad de las Municipalidades, pero con injerencia importante del Instituto Costarricense de Turismo. La Contraloría General de la República ha señalado como una debilidad institucional, la administración y fiscalización del correcto uso de la ZMT.<sup>11</sup>

El proceso de reforma y contra-reforma agraria ocurrido en Nicaragua en los últimos 35 años ha generado un radical proceso de reestructu-

**Mapa 1. Zona del estudio de caso Rivas-Guanacaste: Principales playas**



Fuente: Fundación PRISMA.

ración de la tenencia de la tierra y grandes conflictos por la propiedad y la seguridad jurídica de la tenencia. Como lo muestran Bonilla y Mordt (2007), las zonas costeras han enfrentado la presión por el desarrollo de actividades turísticas y de turismo residencial, en un marco legal e institucional débil y contradictorio. Es hasta 2009 que la Asamblea Nacional aprueba

<sup>11</sup> Véase por ejemplo la Memoria Anual 2007. Contraloría General de la República de Costa Rica.

**Cuadro 4**

Rivas	Guanacaste
<p>San Juan del Sur</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ciudad antigua en el frente de playa. Fue importante puerto de cabotaje, la principal actividad local que se complementaba con pesca.</li> <li>• Poco de agricultura (granos básicos para la subsistencia), plantaciones de banano y plátano, también, ganadería.</li> <li>• Destino tradicional de ricos nacionales.</li> <li>• Los primeros turistas internacionales son mochileros – aventureros. Estos persisten y se sumaron los surfistas.</li> </ul> <p>Tola</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Menos población. El centro del municipio está lejos de la costa; gran pobreza.</li> <li>• Agricultura de granos básicos para autoconsumo, pesca artesanal.</li> <li>• Los primeros turistas internacionales son los surfistas.</li> <li>• La tierra no es fértil.</li> </ul>	<p>La Cruz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Principal puesto fronterizo con Nicaragua.</li> <li>• Ganadería y agricultura de granos básicos. En la década de los 90 la producción de cítricos se fortalece.</li> <li>• Dos pueblos pesqueros (Soley y Cuajiniquil).</li> <li>• Gran extensión pertenece a Parques Nacionales (ACG, Volcanes).</li> <li>• Todavía es muy incipiente en turismo. Está en sus etapas iniciales un megaproyecto del Grupo Pellas (Nicaragua) asociados con Garnier (Costa Rica).</li> </ul> <p>Liberia</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sin actividad productiva importante en su pequeña línea costera.</li> <li>• Las principales playas están asignadas al Polo Turístico Papagayo o al Sistema de Áreas Protegidas.</li> <li>• Principal ciudad secundaria, centro de negocios y Gobierno, aeropuerto internacional.</li> </ul> <p>Carrillo</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Amplia línea costera. Uno de los principales centros de turismo nacional en los años 70 - 80 - 90.</li> <li>• Primero en proyectos de turismo, fundamentalmente de baja escala y el único de mayor tamaño (Condovac) hasta final de los 90. Ahora el primer Hotel RIU de Costa Rica se ubica en Playa Matapalo.</li> <li>• Arroz, caña, ganadería, pesca (Playas del Coco tiene las oficinas regionales del INCOPECA).</li> </ul> <p>Santa Cruz</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El centro está lejano de la costa. Gran cantidad de playas.</li> <li>• Primeras playas orientadas al turismo extranjero de mayores ingresos (Flamingo, Conchal).</li> <li>• La primera marina turística (Flamingo) fue clausurada.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas.

la Ley de Costas cuando, al menos desde el punto de vista jurídico, existe un instrumento para iniciar un proceso de regularización de la tenencia y solución de los conflictos derivados de la inseguridad jurídica de la propiedad en la zona costera.<sup>12</sup> La aprobación de esta Ley gene-

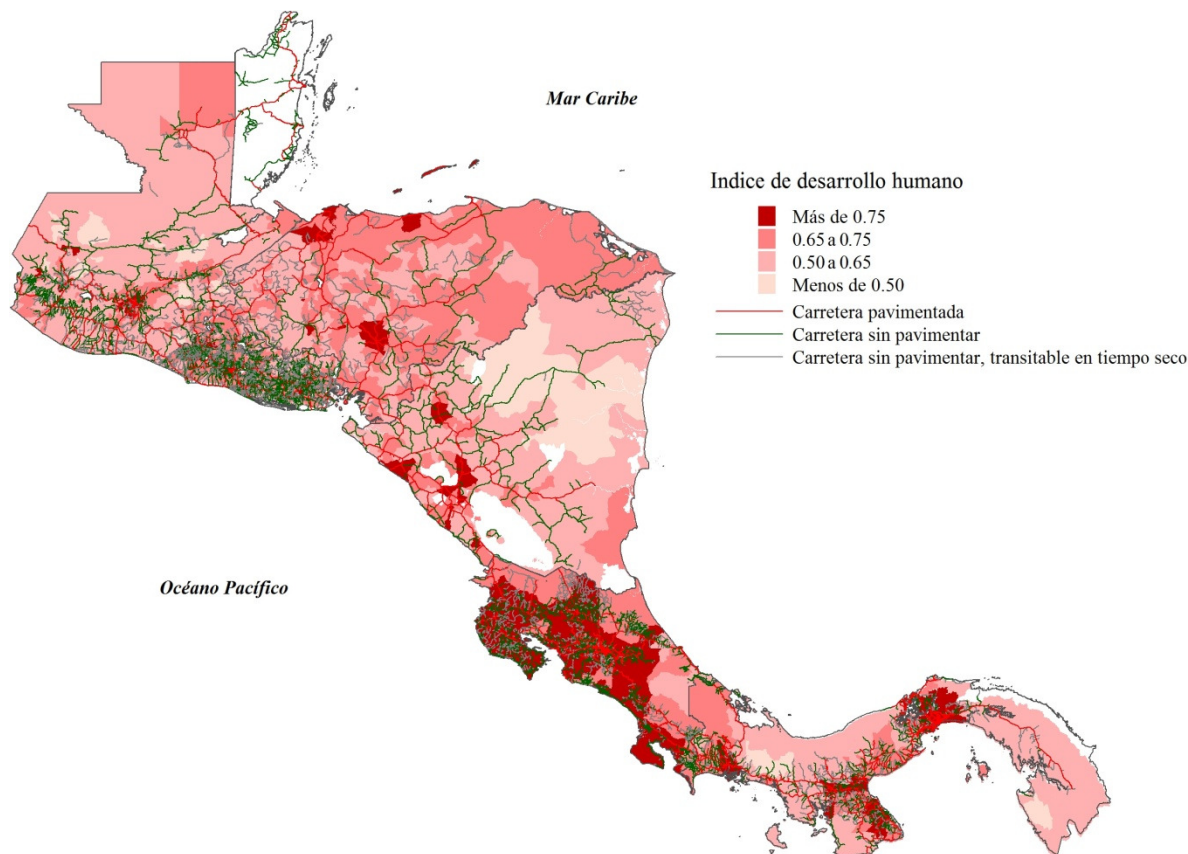
ra un nuevo cambio radical en la forma de organizar la propiedad en la costa. Pasa de lo regulado por la Ley Agraria de 1917 que definía como propiedad del Estado todo terreno no titulado antes de la promulgación Ley que es-

<sup>12</sup> Es claro que falta por desarrollar las capacidades institucionales para que la nueva norma pueda llevarse a la práctica. También es importante notar que los conflictos socio ambientales trascienden el ámbito de la

seguridad jurídica, y aunque es temprano para recabar evidencias, es posible plantear como hipótesis que, lejos de ayudar a su solución, la Ley de Costas podría agudizarlos, por ejemplo, en relación con las restricciones al acceso público al disfrute de las playas.

**Mapa 2**

**Centroamérica: penetración de la infraestructura vial y nivel de desarrollo humano, Circa 2009.**



Fuente: IV Informe Estado de la Región. Bonilla, 2011, con base en mediciones del IDH del PNUD en los países y CCAD-SICA y Banco Mundial, 2004.

tuviera ubicado en una franja de 2 kilómetros de longitud a lo largo de la costa en ambos océanos (aunque nunca se aplicó), a una nueva definición que la restringe a 50 metros.

La base de la actividad económica local es semejante. Tradicionalmente basada en actividades agrícolas y ganaderas, inició un proceso de transición hacia los servicios del turismo, fundamentalmente, con mayor rapidez en Guanacaste. La parte más importante de la producción agrícola y ganadera nunca estuvo asentada en la línea de Costa, por las características propias de la actividad, aunque sí en el área de influencia. En algunos sitios la industria pesquera constituyó una actividad importante,

pero, aún en lugares como San Juan del Sur, la producción de las empresas locales no superó la escala artesanal y no se desarrolló pesca de altura. Al iniciar el desarrollo de la actividad turística e inmobiliaria, en realidad había pocas actividades económicas fuertes en esta zona costera.

Otra característica es que no hay ciudades importantes frente a la playa, ni asentamientos de población grandes, siendo San Juan del Sur una excepción; aunque el tamaño de la ciudad es aún pequeño, cuenta con aproximado 18 mil habitantes. Las ciudades más importantes están alejadas, por ejemplo, en Nicaragua, Rivas, y en Guanacaste, Liberia, Santa Cruz y Nicoya. San

Juan del Sur es un caso particular, con una tradición histórica que data de la época de la Vía del Tránsito, pero no es lo más frecuente. En el caso de Costa Rica, un sitio con una situación semejante a San Juan del Sur, podría ser Jacó, en el Pacífico Central, que es una población ya establecida y que tiene su municipalidad en la zona costera.

Pero a pesar de estas excepciones, la característica dominante es que tanto las actividades productivas como los centros de población están alejados de la costa y esto significa una oportunidad particular para el mercado inmobiliario, ya que cuenta con amplio espacio vacante en el territorio de interés. Están también alejados los principales centros de poder económico y político de ambos países, sus ciudades capitales.

Son, también, zonas con altos índices de pobreza y exclusión social (Ver mapa 2). La población que vive en las zonas costeras, en general, es muy pobre; posee bajo nivel de educación y escaso acceso a los servicios de salud. En estas regiones persiste una severa limitación de infraestructura urbana y servicios públicos, que no se ha resuelto, a pesar de las enormes inversiones públicas (en el caso de Costa Rica<sup>13</sup>), ni del fuerte crecimiento de la actividad productiva en distintas épocas.

Como es común en todos los destinos turísticos, los primeros visitantes registrados fueron del tipo mochilero-aventureros. El momento de auge en la llegada de turistas inició en la segunda mitad de la década de los 90, en sitios que ya habían sido reconocidos por los habitantes nacionales. En Nicaragua, tanto como en Costa Rica, son zonas típicas de veraneo visitadas en época vacacional por las familias de la capital: semana santa, fin de año y feriados. San

---

<sup>13</sup> Por ejemplo, el Aeropuerto Internacional y el Polo Turístico Papagayo.

Juan del Sur representa para la población Nicaragüense, lo que Playas del Coco, para Costa Rica. Estos lugares coinciden con los primeros desarrollos del mercado turístico inmobiliario.

Nicaragua recibe un mayor número de turistas Centroamericanos, sin embargo, en los últimos años, han incrementado las visitas de turistas extra regionales. Al contrario, el principal mercado emisor de Costa Rica es Estados Unidos que, aunque no es exclusivo, sí tiene una mayor participación.

En la década de 2000 inició un creciente interés por los bienes raíces y con esto la especulación del precio de suelo. La llegada de los primeros inversionistas generó gran expectativa en la población local (oportunidades de empleo y negocios) y en las autoridades locales (recaudación, imagen) y nacionales (fuerte atracción de inversión externa). Este tipo de inversión es posible por la gran disponibilidad de tierra, de enorme belleza paisajística a precios bajos, en la zona costera. También, favorece la ausencia de un marco regulatorio del mercado de tierras y de las actividades inmobiliarias, en general.

No es posible identificar un solo factor explicativo de la llegada del turismo residencial, ya que éste más bien resulta de la combinación de diferentes factores internos (políticas de atracción de inversión externa directa, escasa regulación, pivote de Costa Rica como destino turístico de escala mundial, bajos precios relativos) y externos (burbuja inmobiliaria en USA y Costa Mediterránea, excedente internacional de liquidez, primera oleada de *baby boomers* que buscan segundas residencias).

Las primeras manifestaciones del turismo residencial en estas zonas ocurren en Guanacaste y están muy relacionadas con la apertura del Aeropuerto Internacional en Liberia y con el éxito de la política turística impulsada por más de 30 años. En las costas de Rivas, las primeras

Cuadro 5

Rivas	Guanacaste
<ul style="list-style-type: none"> <li>• En los años 90, en la costa, hay capital costarricense, entre los primeros compradores de tierras.</li> <li>• En Guanacaste, llega al final de la ola especulativa, alrededor de 2006.</li> <li>• Surge más espontáneo. No hay planificación de largo plazo. Se “colgaron en la ola, en Guanacaste”.</li> <li>• No tiene base de hotelería y servicios turísticos.</li> <li>• Mercado especulativo puro.</li> <li>• Pocos proyectos avanzados, escasa oferta de unidades residenciales terminadas.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 30 años de fuerte política estatal de promoción turística.</li> <li>• Desde 1974, la Ley de Papagayo es la punta de lanza.</li> <li>• En los años 70 extranjeros, especialmente, de USA, compraron grandes extensiones de tierra en la costa.</li> <li>• Punto de quiebre: inauguración del aeropuerto internacional en Liberia. Vuelos directos desde Norteamérica, posteriormente, desde Europa.</li> <li>• Fuerte consolidación en mercados mayoristas de tour operadores.</li> <li>• Primeros hoteles costeros 4-5 estrellas.</li> </ul>

Fuente: Elaboración propia con base en entrevistas.

manifestaciones son posteriores y reflejan un “efecto pivote” de lo que ocurría en Guanacaste. Particularmente los primeros proyectos inician cuando el precio del suelo se torna excesivo en muchas zonas de Guanacaste.

Las expectativas de la población local en torno al turismo residencial son positivas, normal en comunidades con poca actividad económica y escasas oportunidades de empleo. La inversión, en sus primeras etapas, generó gran dinámica en la construcción y creó la impresión de que habría mejores oportunidades continuas para la población. Aunque empleos de baja calidad, constituyen para muchos la única alternativa actual de trabajo y la población en general, no comprende que el período de realización de las inversiones es finito y el ciclo de expansión de la construcción concluirá. También impulsó la recaudación en los Gobiernos Locales, por lo que contó con el apoyo de la mayoría de autoridades y funcionarios de nivel técnico.

La actividad de turismo inmobiliario no depende mucho de lo que cada país hace, pero sí de lo que deja de hacer. Los grandes flujos de capital internacional, que poco tienen que ver

con capitales locales,<sup>14</sup> explican la llegada de este tipo de inversión. En la época de oro de la especulación inmobiliaria, en Estados Unidos, y, en general, en los grandes mercados del primer mundo (2000-2006), había un enorme exceso de liquidez, una gran cantidad de dinero que no encontraba instrumentos financieros rentables para colocarse, por las bajas tasas de interés (acciones, bonos). Para esta coyuntura financiera internacional, las particularidades del mercado inmobiliario fueron un gran atractivo. Había espacios donde coyunturalmente el mercado garantizaba la plusvalía, sin que mediara la intervención de los propietarios. Con la sola acción de comprar un pedazo de tierra, en un corto plazo, incrementaba su capital.

Cuando un volumen crítico de recursos externos para invertir en las costas de Costa Rica y Nicaragua empezaron a llegar (2004), era un momento de gran liquidez en la economía internacional y de sobrepuestos en un mercado

<sup>14</sup> Aunque de 2006 en adelante ha empezado a aparecer intereses del capital local, su participación es mínima en comparación con el volumen de dinero internacional que llega para las actividades, especialmente, en el caso de Costa Rica. Véase Román, 2009.

que ya estaba claramente “sobrecalentado” en el norte. Los precios de la tierra, especialmente en productos inmobiliarios para segundas residencias, en Estados Unidos (la Costa de California, la Florida) y en el Mediterráneo, llegaron a cifras exorbitantes. El mercado se puso caro también para las clases medias y altas de los países donde potenciales compradores buscaban este tipo de inversiones. Bajo esa circunstancia, las zonas más baratas del Caribe y Centroamérica se tornaron atractivas. Las facilidades para hipotecar activos inmobiliarios en los Estados Unidos, y para negociar esas hipotecas en mercados financieros, lo que luego se llamó la crisis del mercado *subprime*, y que constituyó el principal factor desencadenante de la crisis internacional el 2008, favorecía la compra de productos en Centroamérica.

En entornos poco regulados y donde la tributación con base en la propiedad de la tierra es baja, la sola propiedad de la tierra genera enormes ganancias. Aunque es con inversión pública con lo que las propiedades ganan valor (desde carreteras y acueductos, hasta cambios de regulación en el uso del suelo que posibilitan nuevos usos sin ninguna carga fiscal), la apropiación de esa plusvalía es en estos países totalmente privada. (Morales, C. 2007)

### **¿Cómo se manifiesta el Turismo Residencial en este territorio?**

Como ya se planteó antes, este es un tipo muy particular de mercado y se parece poco a las

otras modalidades más tradicionales de turismo, ya que las utilidades de la actividad provienen de la especulación con el precio de suelo y no de la prestación de servicios turísticos a los visitantes temporales. En la actividad turística los empresarios consiguen sus ganancias por la venta de los servicios de hotelería, restaurante, tours, etc., que prestan a los turistas.

En el mercado de suelo se vende plusvalía. Es decir, los empresarios del mercado inmobiliario venden la expectativa de que lo que se vende hoy, mañana valdrá más, sin que el inversionista deba hacer algún esfuerzo para lograr ese incremento. El proceso de desarrollo del producto inmobiliario, para turismo residencial, inició con intermediarios que acapararon la tierra; luego, siguió la segregación de fincas con lotificaciones y, posteriormente, se dieron a conocer los proyectos. Los pioneros, efectivamente, crearon las unidades residenciales que se pusieron en venta e invirtieron en la infraestructura básica al interior del proyecto, pero a medida que la actividad avanzaba, se generó una oferta de “proyectos en papel”. Es decir, se diseñó un plan maestro para el proyecto, se realizó una mínima inversión en mercadeo y dio inicio un proceso de búsqueda de clientes potenciales (inversionistas) quienes financiaron las actividades. Para cuando llegaron los primeros efectos de la crisis internacional del 2008, eran pocos los proyectos anunciados que se habían concretado, porque la lógica del negocio era ganar con la mayor especulación.

Cuadro 4

Rivas	Guanacaste
<ul style="list-style-type: none"> <li>No hay posibilidades de masificar las zonas para TR, por límites estructurales en servicios públicos y privados básicos, como por ejemplo, de salud.</li> <li>Hasta el 2010, no había nada más que oferta para un mercado especulativo.</li> <li>Los primeros Megaproyectos entran con otra visión (Guacalito de la Isla, Rancho Santana, por ejemplo).</li> <li>Todos anuncian marinas.</li> <li>La oferta es limitada, pero al demanda también.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Existen proyectos más caros y combinan tamaños y precios.</li> <li>Los más grandes tienen un hotel de lujo como ancla (Reserva Conchal, Ecodesarrollo Papagayo, Hacienda Pinilla, por ejemplo).</li> <li>A largo plazo ofrecen campos de Golf, marinas y desarrollo comerciales.</li> <li>Los pequeños proyectos que tienden a la masificación rompieron el esquema original (Tamarindo, El Coco).</li> <li>Antes de la crisis global, habían iniciado conflictos socio-ambientales y vigilancia de la ZMT (Contraloría General de la República, Tribunal Ambiental Administrativo, Prensa, Universidades públicas, Pastoral Social).</li> <li>Interesante experiencia de movilización social en el caso del acueducto de Sardinal.</li> <li>Más recientemente (2011-2012), un nuevo movimiento social surge alrededor de una propuesta de Ley sobre Territorios Costeros.</li> </ul>

La oferta anunciada -real o potencial- era muy variada; desde propiedades en verde (fincas enteras o lotes rústicos para futuros proyectos), hasta unidades residenciales ya terminadas. Los precios muy variados de entre \$80 mil dólares, hasta \$3 millones de dólares, contrastan con la extendida pobreza y desigualdad en la región. En la misma línea, se encuentran productos muy sofisticados en algunas zonas (por ejemplo, el proyecto de Papagayo, Reserva Conchal o Hacienda Pinilla, en Costa Rica) que son lugares emblemáticos y caros; al igual que grandes proyectos en la zona de Tola (como Rancho Santana y Marina Guacalito, por mencionar algunos).

En pocas zonas, los proyectos se posicionan directamente al frente de la playa, ya sea por limitaciones de tipo geográfico, por escasez de infraestructura o por impedimentos presentes en la regulación de la zona costera. El mercado

muestra una alta preferencia por los predios con vista al mar “ocean view lots”.

Otra característica es la marcada concentración geográfica. En el caso de Costa Rica esta se fue desplazando desde la región Norte (Guanacaste) y bajó hacia el sur de la Península de Nicoya y al Pacífico Central. Aun así las zonas son pocas, comparadas con el tamaño de la línea de la costa (el corredor entre Papagayo-Hermosa-Ocotol, así como Tamarindo-Flamingo-Conchal, en Guanacaste) y la zona del pacífico central (Jacó-Herradura-Esterillos). Al norte, en la costa de Tola, en San Juan del Sur y playas vecinas de Nicaragua, existen iniciativas de grandes proyectos ya publicitados.

La cadena de actores participantes en el mercado es amplia. Los inversionistas-desarrolladores (los dueños del capital que invierten en la tierra, en el diseño del proyecto, en trámites

frente al Gobierno, en mercadeo, en contratación de constructoras) son una combinación de capital local con internacional, siendo este último el mayoritario. Los inversionistas individuales (compradores finales) vienen fundamentalmente de los Estados Unidos (70%).

Las grandes cadenas de Estados Unidos dominan el mercado de correduría de bienes raíces y diseño de proyectos. En esta última hay participación de actores informales (surfeadores y otros turistas que aprovecharon una oportunidad y trabajan sin permiso, y en muchas ocasiones, en una condición migratoria irregular). Finalmente, en la actividad de construcción, la base del empresariado es nacional. Florecen empresas medianas, aunque participan las más grandes en los principales proyectos y existe un gran impulso a distribuidoras de materiales y acabados para la construcción. (Román, 2008b)

El financiamiento para inversionistas individuales (el comprador final) es mayoritariamente con bancos en sus países de origen. Para efectos de la plaza local, se dice que el mercado inmobiliario en las costas es un cash market, es decir, los compradores individuales no piden créditos en el país de la inversión, ni hipotecan su nueva propiedad, llegan a la región con efectivo para realizar sus inversiones.<sup>15</sup> La banca local participa en el financiamiento de las empresas constructoras. En Costa Rica, donde el mercado financiero tiene mayor profundidad (más variedad de productos e intermediarios), en el momento de mayor dinamismo de la actividad del turismo residencial, entraron a escena los Fondos Inmobiliarios y la figura del *mortgage broker* (asesor financiero que se encarga de conseguir y colocar hipotecas, puede que participe directamente en el financiamiento).

<sup>15</sup> En la ola especulativa del 2006-2007, la principal fuente de financiamiento que mencionan los asesores inmobiliarios respecto de sus compradores finales, fue la hipoteca de propiedades en Estados Unidos.

Aunque un recuento exhaustivo de la oferta y su crecimiento potencial trascienden los objetivos de este ensayo, se ofrecen algunos datos recopilados en investigaciones previas que dan un panorama general del tamaño de la actividad a la fecha de realización del trabajo de campo (2009).

Para el caso de Costa Rica, la promoción internacional del país, como destino turístico, y la visitación misma son instrumentos de “mercadeo libre de cargos” para los proyectos inmobiliarios. Desde el 2005 circulan en el país numerosas revistas de promoción inmobiliaria; en los principales periódicos nacionales aparecen, permanentemente, anuncios de inmuebles individuales a la venta y, especialmente, de proyectos que ofrecen apartamentos en condominios. (Román, 2009)

Un estudio de Salas (2008) señaló la alta concentración de proyectos inmobiliarios turísticos en Guanacaste y ubica el total de unidades en una cifra cercana a los 20,000, en distintas etapas de maduración (proyectos en construcción, obras terminadas, proyectos en verde). El inventario de proyectos para Guanacaste muestra que en los 11 cantones de esa provincia hay poco más de 6,600 habitaciones hoteleras, de las cuales 4,122 (62%) cuentan con declaratoria turística. En seis cantones costeros se logró identificar 323 grandes proyectos inmobiliarios que, de concretarse, pondrían en oferta unas 60 mil habitaciones, de las cuales solo el 12.84% son hoteleras. Esta cifra confirma el predominio de los proyectos residenciales en la provincia y que la proporción de habitaciones en alojamientos residenciales privados, respecto a las hoteleras, es aún mayor que en otros países como España y México (Salas, 2008).

El autor estima que en los grandes proyectos hay más potencial de complementariedad entre lo hotelero y lo inmobiliario (casos de desarrollos con buen planeamiento, como: Península



Papagayo y Reserva Conchal, por mencionar dos de ellos). Además, plantea que la gran mayoría de las habitaciones proyectadas tendrán buena calidad turística -independientemente de que tengan una Declaratoria Turística oficial por el ICT-, lo que es determinante para convertir a Guanacaste en un destino de turismo de lujo a nivel internacional. Solo las habitaciones hoteleras proyectadas significarían más que duplicar la oferta actual en la Provincia.

Finalmente, el estudio proyecta que se irá desarrollando un denso corredor turístico en la franja costera comprendida entre Cabuyal (al norte de Papagayo) y Junquillal, que competirá con otros destinos internacionales, como: Cancún-Riviera Maya y la costa de Florida, entre Fort Lauderdale y los Cayos. En otras franjas costeras, por ejemplo: de Soley hasta Playa Rajada (en el cantón de La Cruz), del sur de Junquillal hasta Bejuco (en Nandayure), probablemente se desarrollarán otros corredores -menos densos-, en los cuales la presencia de la naturaleza y el paisaje natural será mayor. También, se irá consolidando un corredor turístico en los ejes viales entre Liberia y el cruce al Coco y, en menor densidad, entre Liberia y Bagaces. (Salas, 2008)

El desarrollo inmobiliario en la zona costera, también, está asociado en los últimos años a la instalación de marinas turísticas. La Asamblea Legislativa aprobó la Ley 7744 “Concesión y operación de marinas turísticas”, en diciembre de 1997. A setiembre de 2008, Los Sueños, en Playa Herradura, era la única marina funcionando en Costa Rica con aval del CIMAT, pero en 2007 inició la construcción de otros tres proyectos: Papagayo, en Bahía Culebra (entró en funcionamiento en 2010); Pez Vela, en Quepos (funcionando en su primera etapa desde 2011) y Bahía Escondida, en Golfito. Además, un significativo número de proyectos (12), en expedientes de la CIMAT, consta que estos se encuentran en diferentes etapas del trámite. Si todos ellos se concretan, cosa poco probable a juicio

de informantes clave entrevistados, Costa Rica contaría con cerca de 4,500 atracaderos (slips), con una inversión superior a los 420 millones de dólares.

Estas elevadas cifras de proyectos y unidades residenciales que se podrían poner en oferta deben ponerse en perspectiva. Algunos expertos entrevistados del sector desarrollador estiman razonable esperar que se concrete entre un 25% y un 35% de los proyectos, magnitud parecida a la que estiman los gobiernos locales de las municipalidades de mayor incidencia del auge constructivo en la costa (30%-40%); cifras que coinciden con las recopiladas en un trabajo anterior. (Román, 2009)

La mayoría de los llamados “megaproyectos” anunciados en el 2006-2007, que al 2008 no habían iniciado operaciones, al 2012 se encuentran detenidos. El agresivo mercadeo de proyectos inmobiliarios, propuestas de marinas y campos de golf son reflejo de un fuerte interés por el desarrollo del mercado costero de bienes raíces. Sin embargo, llama la atención la necesidad de estimar el alcance real del mercado a futuro, por la alta probabilidad de que un porcentaje importante de los proyectos anunciados no se concrete. En todo caso, el número de nuevas habitaciones en alojamientos residenciales privados que potencialmente se edificarán en los próximos años sigue siendo importante, aunque ciertamente menor que lo anunciado antes de la crisis.

Para el caso de Nicaragua, los documentos de la GTZ son la principal fuente de información. Desde una etapa muy temprana la cooperación alemana (que ha hecho una importante inversión en el tema de ordenamiento territorial en Nicaragua) ha realizado investigaciones y actividades de capacitación sobre las tendencias del Turismo Residencial y sus posibles impactos. En 2006, se trabajó en la Evaluación de los posibles impactos del Turismo Residencial, en los

municipios del litoral sur del país, donde mostró las preocupaciones que la experiencia internacional puede reflejar.<sup>16</sup>

Freek, A. (2006), identificó que en los años noventa se desarrollaron pequeños proyectos de inversionistas pioneros individuales (por ejemplo, en playas El Coco y Mahahual) y alguna venta de lotes. El Proyecto Parque Marítimo El Coco se considera como pionero y arrancó en 1996. A partir del año 2000, surgen proyectos habitacionales formales e informales de inversionistas de EE.UU., Nicaragua y Europa, algunos de estos beneficiados por la Ley 306 de incentivos turísticos. En 2000, solo se tenía conocimiento del Proyecto Marina de Guacalito; en 2004 surgen Villas de Palermo y Hotel Playa Dorada y dos años después El Astillero Resort y Bahía del Sol. La actividad principal que desarrollan es la especulación y venta de lotes e inicia la edificación de casas residenciales y luego algunos pequeños condominios.

Ya entrada la segunda mitad de la década, aparecen nuevos mercados (EE.UU., Canadá, Europa) e inicia un "Boom" de empresas de bienes y raíces. Solo en San Juan del Sur, en el año 2007, 18 empresas llegaron a operar con oficina formal instaladas.

Para el momento de esa investigación, cuando aún no se manifestaba la crisis económica internacional, el autor identificaba la construcción de la carretera costanera y la interconectividad con la zona de La Cruz, en Costa Rica, como principales factores desencadenantes de un nuevo impulso al Turismo Residencial. Él pronosticó que, de concretarse esto, aumentaría la cantidad y el tamaño de los proyectos habitacionales formales e informales, llegarían más inversionistas de Norteamérica, Europa, Asia, Costa Rica y Nicaragua, más campos de golf,

<sup>16</sup> Presentación del Ing. Matthias Beyer, Gerente de la empresa consultora maslcontour, Rivas, 2006.

aparecerían proyectos tipo timesharing (tiempos compartidos), habría un momento de auge para las empresas de construcción y se vería el desplazamiento de comunidades.

Con base en un inventario de proyectos, el autor estimó que, en el municipio de Tola, el número de unidades en desarrollo oscilaba entre 1,250-1,700, y en San Juan del Sur entre 620 y 1,150, lo que representa menos del 10% de las estimaciones de capacidad de alojamiento elaboradas por INTUR/CEURA (2002) y las Estrategias Regionales de Desarrollo Urbano Turístico (que consideraron tanto alojamientos hoteleros como no hoteleros y que cada uno representaba un 50% de la oferta total). Estas estrategias prevén un total de 12,240 unidades, para la Región Astilleros-Punta Ocotol y 9,306, para la Región Punta Mahahual-frontera con Costa Rica. (Freek, A., 2006)

Cabe señalar que, los instrumentos formales de política turística de Costa Rica no contemplan el desarrollo de turismo residencial y más bien se manifiestan en contra de todo tipo de masificación del destino.<sup>17</sup> Además, los incentivos previstos en el marco normativo para los inversionistas turísticos no alcanzan a los desarrolladores de actividades inmobiliarias.<sup>18</sup> En tanto, como lo muestra Freek, para el caso de Nicaragua si se contemplaron como parte de la oferta de alojamientos para turistas, y de hecho, como se mencionó en los párrafos previos, los primeros proyectos aprovecharon incentivos de la Ley 306.<sup>19</sup>

El crecimiento turístico y el inmobiliario se dieron sin planificación. En general, esta es una

<sup>17</sup> Véase Plan de Desarrollo Turístico Sostenible 2002-2012, Instituto Costarricense de Turismo, 2000.

<sup>18</sup> Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico (Ley No.6990) del 5 de julio de 1985.

<sup>19</sup> Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua (Ley 306) del 10 de junio de 1999.

actividad altamente desregulada. Por un lado, los marcos normativos e institucionales en nuestros países favorecen la actividad turística con distintos tipos de incentivos, pero establecen pocas condiciones como contrapartida. La tendencia es a medir el logro en esta actividad por el número de turistas que llegan, la cantidad de nuevas habitaciones, la cantidad de inversión externa. El turismo, como actividad económica, tiene “buen aspecto”; a las autoridades nacionales le atrae conseguir más turistas, porque son más ingresos que llegan, al menos a la cuenta de capital de la balanza de pagos.

Las municipalidades controlan las licencias de construcción y las autorizaciones para uso de suelo. Sin embargo, hay muy poca regulación específica sobre qué poner, a dónde, con cuáles características, cuáles necesidades. Muy pocos

municipios tienen planes reguladores completos y actualizados; y donde sí existen hay graves debilidades institucionales que dificultan su puesta en práctica. Por ejemplo, no hay personal técnico suficiente con la calificación necesaria; tienen un desfase tecnológico, por las limitaciones de recursos económicos o por manejos poco transparentes de la política; son los mismos empresarios interesados en el desarrollo de los proyectos, quienes financian la elaboración de los planes.

Se percibe un reciente interés por realizar mayor vigilancia e implementar controles en lo territorial y en lo ambiental, pero con instituciones débiles. Ejemplos del nuevo impulso de fiscalización son los desalojos de pescadores en Puerto Soley (La Cruz) y la demolición de construcciones en la zona pública de Playas del Coco (Carrillo), ambos en Guanacaste.

## Es temprano para estimar los impactos, pero no para plantear desafíos

Es temprano aún para estimar los impactos del Turismo Residencial sobre las comunidades de acogida, ya que todavía es una actividad incipiente y la crisis económica mundial del 2008-2009 y sus repercusiones detuvieron el ímpetu con que inició. También dificulta el análisis la escasez de información, tanto de las condiciones económicas sociales y ambientales del territorio y la población que lo habita, como de la dinámica económica de las nuevas actividades. Esta es una limitación común en ambos países, pero más severa para el caso nicaragüense.

Sin la pretensión de ofrecer conclusiones robustas sobre los impactos manifestados en el territorio, se mencionan algunos ámbitos que, re-

quiriendo de mayor investigación y análisis, dan muestras de preocupaciones para el futuro cercano.

### *Los beneficios sociales no alcanzan las expectativas de la población*

Es comprensible que la llegada de la actividad provoque expectativas positivas en la población y en las autoridades locales, porque puede generar fuentes de trabajo.

Sin embargo, el Turismo Residencial no produce empleo de manera permanente (se concentra en la etapa de la construcción), ni encadenamientos productivos (los inversionista extranje-

ros no se integran al desarrollo local). Por el momento, no parece tener capacidad de cambiar la dinámica de la pobreza, como tampoco la ha tenido el turismo tradicional que llega a ambos territorios.

La población local no capta la magnitud de la transformación en el tipo de actividad productiva. Ven al Turismo Residencial como más turismo.

No existe una política de generación de empleo y la mano de obra disponible en la zona es poco calificada (en general, personas que se ocupan en actividades agropecuarias y de pesca). En Nicaragua dos proyectos de cooperación internacional trabajan en recalificación de trabajadores y en Costa Rica las autoridades locales y nacionales esperan que el Instituto Nacional de Aprendizaje ofrezca las alternativas de capacitación. Los nuevos puestos de trabajo también son de poca calificación, pero en otras disciplinas por lo que es necesario desarrollar las habilidades mínimas para laborar en la construcción o en los servicios de apoyo a la hotelería y el turismo.

### *Genera conflictos socio ambientales<sup>20</sup>*

Es una actividad productiva que se manifiesta agresiva con el uso de los recursos naturales y despreocupada por las consecuencias que genera. Es evidente el deterioro del paisaje natural, los grandes movimientos de tierra en laderas, la destrucción de manglares y bosque tropical seco, sedimentación en ríos y salidas al mar, el uso intensivo del agua (un recurso muy escaso en estas zonas).

Han surgido distintas respuestas locales; por una parte, movimientos de resistencia en Guanacaste frente a los proyectos de turismo que

---

<sup>20</sup> Para una sistematización de conflictos surgidos en torno a la actividad turística en Centroamérica, véase Cañada, 2010.

restringen el acceso a playas y compiten con las comunidades por el uso del agua.

Por otro lado, en Nicaragua, territorios de gran potencial turístico, como San Juan del Sur, Tola y Ometepe, han ido desarrollando diversas iniciativas locales para la gestión del turismo.<sup>21</sup> Con apoyo de programas de cooperación internacional se incentivó la formación de organizaciones locales para el fomento y planificación del turismo que contaron con el aval de las municipalidades. En 2009 estas formas de organización se transformaron en Gabinetes de Turismo bajo la nueva lógica de participación definida por el Gobierno Central.

En el período de estudio, los dos conflictos locales más importantes que se registran son: la lucha por la no ampliación del Acueducto de Sardinal –a cargo de empresas privadas–, en Carrillo, Guanacaste,<sup>22</sup> y la ruptura de la Cámara de Pequeños empresarios de Turismo de San Juan del Sur con el Proyecto de la cooperación Holandesa (SVN), administrado por el Centro Empresarial Pellas.<sup>23</sup>

Otros conflictos de índole nacional, también, han repercutido en las organizaciones locales, como la modificación de la Ley de Marinas y Atracaderos Turísticos en Costa Rica y la Ley de Costas en Nicaragua. Ambos proyectos fueron aprobados por los respectivos parlamentos.

---

<sup>21</sup> Por ejemplo la Comisión Intermunicipal de Turismo de la Isla de Ometepe (CITOMETEPE), y la Cámara Nicaragüense de la Micro, Pequeña y Mediana Industria Turística de San Juan del Sur (CANTUR SJS).

<sup>22</sup> Para más información véase por ejemplo, XVII Informe Estado de la Nación (2011).

<sup>23</sup> Véase pronunciamiento de CANTUR SJS del 10 de noviembre del 2010, en <http://cantursanjuandelsur.blogspot.com/>

### *Mejora la recaudación de ingresos municipales, al menos inicialmente*

Durante la etapa de auge constructivo, aumenta la recaudación de licencias de construcción por el Gobierno local. El impacto en la recaudación de impuestos sobre bienes inmuebles y en patentes es más lento y de menor escala, pero la expectativa de autoridades políticas y técnicas de los Gobiernos locales son muy favorables.

La nueva dinámica en el territorio coincide con la creación de los departamentos de catastro y de gestión ambiental. En los pocos casos en que ya existían, es un período de modernización tecnológica y de incorporación de profesionales.

No fue posible documentar la presión sobre el presupuesto municipal que genera que este tipo de desarrollo, por las necesidades de servicios públicos e infraestructura. Lo que sí se identificó es la falta de previsión sobre este tema en las Alcaldías.

Los grandes flujos de inversión externa, en un marco de escasa regulación y débiles capacidades de fiscalización, abren espacios propicios para la corrupción.

### *Mejoras en la infraestructura*

Se producen algunas mejoras en la infraestructura vial (apertura y rehabilitación de caminos rurales), de redes de telecomunicaciones, energía y agua (ampliación de la capacidad de cobertura), pero bajo la lógica de localización de los proyectos, no la de responder a las necesidades de la población. Aun así, los habitantes de estas comunidades terminan con mejores redes de conectividad que antes de las iniciativas.

Los proyectos privados de mayor tamaño realizan funciones de proveedores de servicios pú-

blicos, como Rancho Santa Ana en Tola, Morgan's Rock en San Juan del Sur y Ecodesarrollo Papagayo en Guanacaste.

### *El desarrollo inmobiliario impulsa temporalmente negocios complementarios*

Se genera una dinámica de pequeños negocios de servicios de apoyo, especialmente, para la alimentación y materiales para la construcción. En el caso de Guanacaste, la cantidad de negocios es mayor y más diversa.<sup>24</sup> Fuerte presencia de extranjeros en los negocios de restaurantes y en el comercio en general.

En puntos estratégicos para el mercado inmobiliario, se desarrollan también oficinas de bienes raíces. Son los casos de El Coco, Hermosa, Tamarindo, Flamingo y Conchal en Guanacaste; y San Juan del Sur en Rivas.

Impulsa otro tipo de negocios en la dinámica económica del área de influencia. Por ejemplo, en Liberia, durante la época de mayor actividad (entre 2006 y 2008), empezaron a instalarse buffet de abogados y de contadores públicos de Costa Rica, empresas de arquitectos, ingenieros, diseñadores, empresas especializadas en refrigeración y otras. Por un corto período, con la idea de que la actividad continuaría en expansión, inició la migración de profesionales jóvenes hacia Guanacaste. Esta provincia (que es una zona tradicionalmente expulsora de población, debido a las pocas oportunidades de trabajo) se convirtió en importadora de profesionales, durante un período corto.

### *Poca factibilidad de que proyectos de pequeña escala de turismo compitan con los grandes proyectos inmobiliarios*

Las grandes utilidades que genera el negocio inmobiliario en cortos períodos de tiempo su-

---

<sup>24</sup> Para un detalle de estos impactos puntuales, véase Román, 2009.

peran con creces las expectativas de ganancia de los pequeños emprendimientos. Esto se convierte en un incentivo para desplazar los pequeños y medianos negocios que poseen una localización en una zona de alto valor, en función de los intereses del mercado de suelo. Así, por ejemplo en San Juan del Sur, en la cuadrícula central de la ciudad, muchos propietarios tradicionales de inmuebles han vendido su propiedad a inversionistas extranjeros y, en Playas del Coco, Guanacaste, el hotel más antiguo de la zona fue demolido y su espacio lo ocupará un proyecto de condominios y áreas comerciales.

La capacidad de pago de la demanda por suelo que ejercen los desarrolladores inmobiliarios, combinado con la falta de planificación territorial en la zona costera y las débiles instituciones de fiscalización y control de uso del territorio y los recursos naturales, se alían en contra de los emprendimientos de bajo capital. Aunque existen por ejemplo, redes de apoyo a emprendimientos de turismo rural en ambos países y algunos proyectos de cooperación internacional (Nicaragua) o políticas públicas (Ley de Fomento del Turismo Comunitario en Costa Rica), aún es un área con poco desarrollo de negocios y difíciles condiciones de mercado para competir.

#### *La cooperación internacional: otro actor en el territorio*

Gran cantidad de organizaciones nacionales y locales son financiadas con recursos de la cooperación internacional en Nicaragua. Los proyectos que se desarrollan en la zona del estudio están fundamentalmente orientados a subsanar el déficit de planificación territorial (cooperación alemana en Rivas), capacitación de mano de obra para laborar en actividades turísticas (cooperación española en Tola y ho-

landesa en toda la zona) y mejoras en la infraestructura (cooperación holandesa).

La iniciativa de mayor envergadura alrededor del año 2010 es financiada por el SNV y administrada por la fundación Centro Empresarial Pellas, actor con claros intereses comerciales en la zona.

Para el caso de Costa Rica es muy escasa participación de cooperantes, excepto en los temas de ordenamiento territorial y planes de desarrollo local (BID, cooperación española, PNUD).

#### *Límites de la visión tradicional de la conservación*

En una importante porción del territorio analizado la vocación potencial de uso del suelo es para la conservación, sea que ya esté declarado el espacio bajo alguna modalidad de protección y constituya patrimonio del Estado, o sin estarlo, la cobertura del suelo sea predominantemente de bosques o manglares, pero en propiedad privada.

¿Qué alternativa productiva tiene la población local y que compensación recibe la Municipalidad por ofrecer al sistema de áreas protegidas gran porción de su territorio que no genera ingresos para la municipalidad?

En el trabajo de campo no se encontró evidencia de que la provisión de servicios ecosistémicos sea un tema en discusión. Siendo comunidades rurales pobres las que habitan en el área de influencia de las zonas de protección, puede ser una alternativa productiva la restauración de ecosistemas, que también constituye un buen complemento al turismo ecológico y al turismo rural comunitario. Podría tener también implicaciones para la mitigación de impactos por el cambio climático.

## Reflexiones finales y desafíos para la gestión territorial

Es importante recordar que la población local de los destinos turísticos donde más avance logró el modelo de turismo residencial, no tiene condiciones económicas y sociales beneficiosas en comparación con el resto del país. En algunos casos esos destinos se ubican en países de ingreso alto (España, por ejemplo), pero la población que vive en la zona donde la actividad turística se desarrolla fuertemente, en general, no es la que exhibe ni los mayores niveles de educación, ni los mayores niveles de ingreso promedio (Buades, Blázquez y Cañada, 2011). En nuestro entorno cercano, basta mencionar a República Dominicana (Contreras, P., 2011), o al Caribe mexicano (Jiménez, A. y Sosa, A., 2011).

No es recomendable hacer una comparación directa entre la forma que adoptó el Turismo Residencial en los destinos recién mencionados, y la realidad en el territorio que analiza en esta investigación. El contexto económico, político, social y cultural, y las características físicas del territorio tienen importantes diferencias, especialmente con el caso Español. Probablemente, la única variable constante entre las diversas experiencias es la estrategia que utiliza el capital para invertir en esta actividad (Buades, J., 2009). Lo que resulta útil de tener esas experiencias en perspectiva, es identificar las fortalezas y debilidades de ese modelo y construir una serie de parámetros que permitan analizar los impactos potenciales en la Región.

Ni la actividad turística, ni el Turismo Residencial, por sí solos sacarán a estos territorios de la pobreza; tampoco tendrían por qué hacerlo. Cabe tener en cuenta que ni en Centroamérica, ni en ninguna otra región, los monocultivos y

las economías de enclave han logrado generar altos niveles de desarrollo humano. Ciertamente, algunos sectores del capital nacional se ven muy beneficiados, pero no han derivado estas actividades de modo efectivo en mejores condiciones para la mayoría de la población. El turismo y, muy particularmente el Turismo Residencial, desarrollados como enclave, o como un nuevo monocultivo, tampoco van a solucionar los problemas de pobreza y exclusión social, ni podría esperarse que contribuyan de manera razonable a su contención.

Los impactos sobre el territorio y las comunidades de acogida que genere la actividad turística o de turismo inmobiliario van a depender de la forma que adopten y la escala que alcancen. El turismo puede ser una actividad económica importante para los territorios que sepan aprovecharlo, pero como parte de una economía local diversificada y con encadenamientos productivos. La experiencia internacional relevante parece indicar que, la actividad turística, aunque se desarrolle al máximo de sus capacidades de generar negocios, requiere de una serie de factores condicionantes de la política pública y la organización social, para que logre contribuir a la reducción de la pobreza y la exclusión social.

Las características de la zona estudiada y las señales del mercado indican que el turismo tiene ventajas competitivas para convertirse en una actividad de gran importancia en estos territorios. Sin embargo, para que beneficie a la población hay que revisar la estrategia. Ya existe suficiente evidencia de que, hasta la llegada de la crisis internacional del 2008-2009, pocos ganadores están en el territorio y son las comu-

nidades de acogida las que resultan perdedoras: deterioro del paisaje natural, empleo escaso y precario, contaminación ambiental, corrupción, desarrollo de actividades ilícitas (drogas y prostitución), y una constante decepción de las expectativas de la población, que, finalmente, puede erosionar la adscripción a los principios del régimen democrático.

Ciertamente los gobiernos nacionales y locales, no tienen capacidad para controlar la dirección de los flujos internacionales de capital, que son los que realmente direccionan la localización de las inversiones. Lo que sí poseen es la potestad, el mandato y algunos instrumentos, para controlar el uso del territorio. Falta consolidar esos instrumentos y desarrollar las capacidades institucionales. Falta también una visión estratégica sobre el desarrollo del territorio, por ejemplo, buscar una combinación de productos turísticos y de éstos, con otras actividades productivas, que no sean nocivas ni para la gente, ni para el ambiente.

Para desarrollar una actividad de servicios turísticos dinámica, sostenible desde el punto de vista ambiental e incluyente desde el punto de vista social, se necesitan instituciones robustas y un marco legal adecuado y, hoy por hoy, ninguno de los dos elementos está presentes en Guanacaste (Costa Rica) ni en Rivas (Nicaragua). El resultado de la investigación indica que existe un gran riesgo de que la lógica de mercado siga marcando el rumbo. Las tendencias reseñadas entre 2004-2007 mostraron que la institucionalidad no logra ajustar la respuesta local a la velocidad de las inversiones.

Otro punto importante es que un sector turístico, para ser exitoso, requiere de un marco institucional que logre un equilibrio entre las leyes para promover las oportunidades de negocio que efectivamente se necesita en la región, y las medidas que controlen las externalidades negativas de las actividades productivas. Esta acti-

vidad de turismo inmobiliario es particularmente agresiva en el uso del territorio y de los recursos naturales (suelo y agua, fundamentalmente). Los conflictos socio ambientales que ya se han manifestado, tanto en Rivas como en Guanacaste, aún en etapas muy tempranas de desarrollo de la actividad, son muestras de la importancia de buscar un equilibrio en el uso de los recursos.<sup>25</sup> Es indispensable que la legislación exija estudios independientes de impacto ambiental y social.

Para el caso analizado de la modalidad de turismo residencial es preciso reconocer que siempre hay mejores resultados cuando se planifica el uso del territorio. La existencia de planes no garantiza que las externalidades negativas no se manifiesten, pero sin duda constituyen una herramienta para ejercer un control adecuado del espacio y los recursos, especialmente si dichos planes se elaboraron con amplia participación y reflejan los intereses concertados del país y de la población local.

El turismo residencial en la zona de estudio tiene preferencia por sitios con gran valor ambiental, pero lo degrada rápidamente y pone en riesgo otras modalidades de turismo, especialmente, las vinculadas con la naturaleza. Si se combina, además, con los “resort todo incluido”, masifican el destino. Independientemente de si el Estado decide permitir que el turismo inmobiliario penetre de forma agresiva en la zona o, si lo va a controlar y a combinar con otros tipos de turismo, es preciso tener una visión más crítica sobre los riesgos y beneficios de la actividad.

---

<sup>25</sup> Algunos ejemplos concretos son las denuncias y sanciones al Proyecto Pelican Eyes en San Juan del Sur entre 2009 y 2010, considerado como el más importante de la zona. También se puede mencionar el caso del Hotel Allegro Papagayo en Guanacaste, perteneciente a la cadena Occidental, que fue cerrado temporalmente en 2009 por el Ministerio de Salud en plena operación por mal manejo de las aguas residuales y contaminación.



Una mención adicional merece el turismo de cruceros, que, también, deja pocos beneficios locales y pueden constituir un riesgo para los destinos turísticos “fijos”, porque no favorece a otras actividades dentro del sector de turismo. Requiere de grandes inversiones públicas y es de muy bajo retorno económico y social (CESD, 2009).

La crisis económica mundial que aún azota la Región deja varias enseñanzas. Por un lado, la especulación inmobiliaria mostró su peor cara, generando una esperanza que se esfumó rápidamente. Pero, también, ofrece una oportunidad para repensar el camino:

- ¿Qué tipo de turismo se necesita? (La forma).
- ¿Cuánto espacio puede tomar el desarrollo inmobiliario? (La escala).
- ¿Bajo qué condiciones? Dentro o fuera de la ley, respetando o degradando el ambiente.
- ¿Para beneficiar a quién? Integrando o excluyendo a la población local.

### ¿Es posible gestionar el turismo residencial?

Hasta donde ha avanzado el Turismo Residencial en la franja fronteriza de Rivas y Guanacaste, es posible manejar los impactos generados y diseñar una forma alternativa para su expansión en el futuro. Pero no es tarea fácil, como bien lo muestran las experiencias española, mexicana o dominicana. La sistematización de esas experiencias y una primera mirada a la forma de penetración de esta actividad en Nicaragua y Costa Rica, permite señalar algunas recomendaciones, aprovechando además, las lecciones de la crisis que todavía azota la Región.

Para autoridades nacionales y locales:

- Si se otorgan incentivos a la inversión, que privilegien las pequeñas y medianas empresas locales.
- Recordar que mayores incentivos para la inversión externa, no garantiza que ésta aumente. En general, las autoridades, sobre todo, nacionales hacen un gran esfuerzo por atraer cada vez más la inversión externa. Pero la inversión no llega exclusivamente por los incentivos, sino respondiendo a las dinámicas de los flujos internacionales de capital.
- Flexibilizar regulaciones urbanas, constructivas o ambientales, solo deteriora el destino. Reducir estándares ambientales, sociales y de uso del territorio, acorta el período de rentabilidad a las inversiones de largo plazo y atrae cada vez más al capital especulador.
- Son preferibles altos estándares de sostenibilidad ambiental (como destino) y gestión ambiental (como productos turísticos); promover conductas responsables y sancionar las irresponsables.
- Más no es sinónimo de mejor. ¿Qué se desea aumentar? ¿La cantidad de visitantes o el valor agregado de cada dólar turístico?
- Para regular el mercado y negociar con los actores involucrados hay que diferenciar entre el dueño del capital, la empresa desarrolladora de los proyectos y los compradores de unidades residenciales finales. El comprador final es quien va a tener los problemas, que va a sufrir por la falta de infraestructura, porque no hay agua.

Para las comunidades:

- Sin organización social, no hay interlocutores legítimos, ni con las autoridades nacionales, ni con los inversionistas. Parte de la lógica del negocio inmobiliario es que en un mercado desregulado no hay contestatarios.
- Dar exclusividad o énfasis a los megaproyectos no parece ser un buen negocio para el territorio. Mientras más grande el tamaño de los proyectos, más difícil les resulta encadenarse, hacer compras locales (exigen estándares internacionales de calidad a su cadena de proveedores), contratar de manera permanente la mano de obra local (con bajos niveles de logro educativo).
- La calidad del paisaje es un recurso estratégico, permitir su deterioro, reduce la competitividad futura. Llegan los primeros inversionistas, especulan con el precio del suelo, realizan sus ganancias de capital, se van, y el territorio se queda con el paisaje deteriorado para administrar.

## Referencias

- Beyer, Matthias (2003). *Informe final. Monitoreo para la evaluación continua del proceso de comercialización de Centroamérica como destino turístico. Recomendaciones para la acción*. Abril 2003. Cooperación Técnica Alemana. FODESTUR.
- Bonilla, A.; Mordt, M. (2007). *Turismo y conflictos territoriales en el Pacífico de Nicaragua: El caso de Tola, más allá de los titulares*. PRISMA. Serie Avances de investigación No. 3. El Salvador.
- Buades, Joan (2009). *Do not disturb Barceló: viaje a las entrañas de un imperio turístico*.
- Calvet y Asociados. (2006).
- CGR (2008). *Informe Anual 2007*. Contraloría General de la República. San José.
- CGR (2004-2007). *Informes de fiscalización sobre la vigilancia municipal de la Zona Marítimo Terrestre*. Varios números. División de Fiscalización Evaluativo y Operativa. Área de Servicios Municipales. San José.
- Blásquez, M. y Cañada, E. (editores). (2011). *Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y el Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico*. AlbaSud - GIST.
- Buades, J., Blásquez, M. y Cañada, E. (2011). *El imperio turístico Balera, donde "nunca se pone el sol"*. En: Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y el Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico. AlbaSud - GIST.
- Buades, J. (2009). *Do not disturb Barceló. Viaje a las entrañas de un imperio turístico*. Icaria Editorial. Barcelona.
- Cañada, E. (2010). *Turismo en Centroamérica: nuevo escenario de conflictividad*. Ernest Cañada (coordinador). Fundación Luciérnaga.
- CESD; CLADS-INCAE (2007). *Elementos de política para un turismo de cruceros sostenible en Centroamérica*. Banco Interamericanos de Desarrollo.
- Contreras, P. (2011). *Expansión y agotamiento del modelo turístico dominicano: el turismo en los Informes de Desarrollo Humano en la República Dominicana*. En: Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y el Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico. AlbaSud - GIST.
- Frerk, Andreas (2006). *Nicaragua: Evolución del Turismo Residencial en el Pacífico Sur*. Consultor GFA-GTZ. Presentación realizada en Juan del Sur, 5 de Mayo del 2006.
- INCAE (2009). *Plan Estratégico de Desarrollo Turístico Sostenible 2009-2013*. Abril, 2009. AECID-SICA.
- Jiménez, A. y Sosa, A.P. (2011). *Del cielo a la tierra y de la tierra al suelo: el turismo residencial en el Caribe mexicano*. En: Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y el Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico. AlbaSud - GIST.
- Morales Schechinger, Carlos (2007). *Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano en América Latina*. Material para cursos en el Programa para América Latina. Lincoln Institute of Land Policy.
- Programa Estado de la Nación (2011). *Decimoséptimo Informe Estado de la Nación*. CONARE-Defensoría de los Habitantes. Costa Rica.
- Román, Marcela (2009). *Costa Rica. Dinámica del mercado inmobiliario en la costa pacífica*. Center on Ecotourism and Sustainable Development A Non-profit Research Organization, Stanford University and Washington, DC.
- Román, Marcela (2008a). *Turismo y Desarrollo Inmobiliario en la Región Centroamericana: Elementos conceptuales y metodológicos para abordar su investigación*. Fundación PRISMA.
- Román, Marcela (2008b). *Análisis del Mercado Inmobiliario-hipotecario de Costa Rica: características y dinámica reciente*. Parte I. Serie Investigación y Análisis No.5. Unidad Ejecutora del Programa de Regularización del Catastro y Registro Nacional. San José.
- SITCA-CCT (2011). *Boletín de Estadísticas Turísticas de Centroamérica*. 2010. Junio, 2010.





[prisma@prisma.org.sv](mailto:prisma@prisma.org.sv) [www.prisma.org.sv](http://www.prisma.org.sv)

3a. Calle Poniente, No. 3760, Col. Escalón, San Salvador

Tels.: (503) 2298 6852, (503) 2298 6853, (503) 2224 3700 y Fax: (503) 2223 7209