



Turismo y Desarrollo Inmobiliario en la Región Centroamericana: elementos conceptuales y metodológicos para abordar su investigación

Marcela Román Forastelli*

El turismo se ha convertido en una fuente de ingresos importante para los países centroamericanos. Recientemente, vinculado al desarrollo turístico se observan acelerados procesos de desarrollo inmobiliario que están provocando importantes cambios en el uso del suelo en territorios específicos de la región. Esto no sólo rebasa los ámbitos de gestión del turismo, sino que en general, no está siendo contemplado como parte de la institucionalidad que regula la gestión territorial. En contraste con otros lugares - como España y México- en Centroamérica, los procesos de desarrollo inmobiliario en lugares de interés turístico están surgiendo en sitios que están lejos de consolidarse como destinos turísticos, es decir, las formas que este fenómeno está desplegando en la región no coincide con procesos analizados en otras partes del mundo. Por lo nuevo de estas actividades en la región, por la particularidad recién señalada y por desarrollarse en territorios donde prevalecen grandes problemas de pobreza y exclusión social, así como importantes riquezas naturales, la investigación sobre estos temas es de gran relevancia para Centroamérica y plantea nuevos desafíos y retos para su gestión. Este trabajo constituye una base de discusión para llevar a cabo una investigación regional colaborativa que buscará comprender las lógicas subyacentes y explicar los impactos de la reciente modalidad de interacción entre la dinámica del mercado inmobiliario y las actividades turísticas asentadas en territorios específicos de la región.

* Marcela Román, economista costarricense, consultora-investigadora en temas de economía y desarrollo humano. La elaboración de este documento se apoyó con los insumos de la sistematización de dos talleres regionales con expertos dentro y fuera de la región en el marco de la *Iniciativa Colaborativa de Diálogo e Investigación sobre Dinámicas Territoriales en Centroamérica*: El primero en julio del 2007 en Guanacaste, Costa Rica y el segundo en septiembre del 2007 en San Salvador, El Salvador. Asimismo se contó con discusiones y comentarios de los y las investigadores de PRISMA.

Introducción

El turismo se ha convertido en una fuente de ingresos importante para los países centroamericanos y sus formas de desarrollo varían mucho de país en país y a lo interno de ellos. En los últimos cinco años empiezan a manifestarse con fuerza acelerados procesos de desarrollo inmobiliario en algunos destinos turísticos de la Región, que están provocando importantes cambios en el uso del suelo y en general en las dinámicas sociales, económicas y ambientales en los territorios. Las formas en que este fenómeno se está desplegando en la región no coincide con procesos analizados en otras partes del mundo -como España y México- donde se manifestaron, especialmente en sus primeras etapas de desarrollo, en destinos turísticos consolidados. En lo que si coinciden es en la importancia que tienen los flujos de inversión externa directa como motor que impulsa este proceso.

Por lo nuevo de estas actividades en la región y por desarrollarse en territorios donde prevalecen grandes problemas de pobreza y exclusión social, así como importantes riquezas naturales, la investigación sobre estos temas es de gran relevancia para Centroamérica y plantea nuevos desafíos para su gestión.

Con el objetivo de aportar insumos en una discusión que apenas inicia en la Región, la Fundación PRISMA solicitó la preparación de una propuesta de investigación sobre la reciente modalidad de interacción entre la dinámica del mercado inmobiliario y las actividades turísticas asentadas en territorios específicos de Centroamérica. Este trabajo, lejos de pretender ofrecer una visión exhaustiva sobre el fenómeno a estudiar, constituye una base para la discusión. La elaboración de esta propuesta partió de una amplia revisión de literatura y se apoyó en dos talleres regionales de consulta organizados por PRISMA.

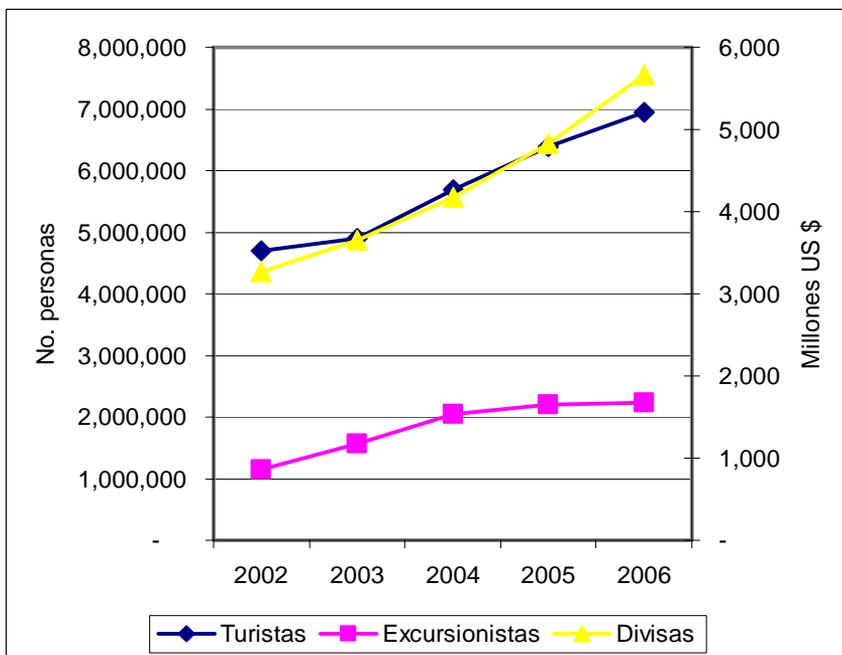
El documento se organiza en cuatro secciones. La primera destaca brevemente algunos rasgos de las tendencias del turismo en Centroamérica, lo que deja claro la importancia económica de esta actividad. La segunda sección presenta una síntesis de elementos conceptuales que sirve de base para la presentación posterior de definiciones operativas a considerar en la investigación. La tercera sección resume un conjunto de metodologías identificadas para la estimación de los impactos de las diversas modalidades de turismo presentes en la región y finalmente, en la última sección se presenta la propuesta de investigación.

Tendencias del turismo en Centroamérica

El turismo se ha convertido en una fuente de ingresos importante para los países centroamericanos, especialmente Costa Rica, Nicaragua y Guatemala y progresivamente Honduras y El Salvador. Esta es una posibilidad de ingresos alternativos frente al declive de la maquila y a las dificultades existentes tanto para el desarrollo de la agricultura como para la industria manufacturera.

En el último quinquenio el número de turistas que arribaron a la región pasó de 4.7 millones a cerca de 7 millones y las divisas generadas por esta actividad se multiplicaron por 1.7 veces.

Gráfico 1
Centroamérica: evolución de estadísticas de turismo 2002-2006



Fuente: Elaboración propia con base en CCT, SICA.

Esta creciente afluencia de extranjeros se distribuye de manera desigual entre los países, siendo Costa Rica, El Salvador y Guatemala, los que reciben mayor número de visitantes.

Cuadro 1
Centroamérica. Llegadas de turistas y divisas generadas por país. 2006

País	Turistas	Excursionistas	Divisas (en millones US\$)
Belice	247,325	655,9	166,00
Costa Rica	1,725,261	345,6	1,629,30
El Salvador	1,257,952	222,4	870,67
Guatemala	1,481,547	20,5	1,012,00
Honduras	738,667	397,7	474,40
Nicaragua	773,398	125,3	239,00
Panamá	718,069	459,1	1,270,00
Total	6,942,219	2,226,614	5,661,30

Fuente: CCT, SICA.

La región de procedencia de los turistas muestra la importancia que tiene el mercado de Norteamérica, especialmente los Estados Unidos, así como el turismo intra-regional centroamericano. Para Costa Rica y Belice la importancia de Norteamérica supera el 50%, mientras que para El Salvador, Guatemala, Honduras y Nicaragua los visitantes intrarregionales son los más frecuentes.

Cuadro 2
Centroamérica. Región de residencia de los turistas internacionales, por país. 2006

	Totales	Centroamérica	Norteamérica	Suramérica	Europa	Otra
Belice	100	12.3	69.9	0.9	13.9	3.1
Costa Rica	100	27.9	50.5	5.3	13.7	2.7
El Salvador	100	73.3	21.4	2.0	2.2	1.1
Guatemala	100	54.2	30.0	3.5	9.4	2.7
Honduras	100	51.2	35.3	2.9	8.2	2.5
Nicaragua	100	60.4	26.4	0.4	7.1	5.6
Panamá	100	10.9	36.2	35.0	8.6	9.2
Total	100	45.6	35.7	6.4	8.8	3.4

Fuente: Elaboración propia con base en CCT, SICA.

Tal y como lo expresó la Organización Mundial del Turismo (OMT) en su Barómetro 2007, "La persistente prosperidad mundial ha sido sin duda uno de los principales motores del crecimiento del turismo en el mundo. Los mercados emergentes y las economías en desarrollo en general, y en particular las de Asia, han conservado su extraordinaria pujanza." Durante el 2007 América recobró dinamismo como destino turístico y duplicó con creces su índice de crecimiento, después del 2% registrado en 2006. La región se vio respaldada por la recuperación del mercado receptor de los Estados Unidos (+10%) y los fuertes resultados de los destinos de América Central y del Sur, que resultaron favorecidos por la fortaleza del euro y por una

afluencia turística constante desde los Estados Unidos. En América la subregión que más creció fue Centroamérica, con un 11%.

La estrecha relación de los flujos de visitantes extranjeros con la situación económica en sus países de residencia, moderan las expectativas de crecimiento para los próximos dos años, dada la situación de incertidumbre que genera la difícil situación de la economía de los Estados Unidos y sus repercusiones. Sin embargo, otros factores como la revalorización de otras monedas frente al dólar, la intensificación de las campañas de promoción internacional, y las expectativas de crecimiento de la relación comercial de Costa Rica con China, pueden compensar los factores negativos.

Las formas y mecanismos a través de los cuales se está desarrollando el turismo son variadas. Por 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 podríamos asociar con el turismo tradicional de sol y playa y con el segmento de demanda de 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 (ver Recuadro 1).

El tamaño de los establecimientos de turismo es tan variado, como los tipos presentes en la región. En los últimos diez años ha cobrado importancia la modalidad conocida como “resorts”, que se expresa en la instalación de hoteles de grandes cadenas internacionales con paquetes de “todo incluido”, generalmente sin mayor conexión con el entorno local donde se insertan. También ha venido creciendo la llegada de excursionistas en cruceros. A estas formas se suma en el período más reciente el desarrollo inmobiliario, incluido el residencial, para sectores de ingresos altos (nacionales) y medio-altos (extranjeros), y el desarrollo de centros comerciales y de servicios orientado a proveer todo lo necesario para estos nuevos residentes temporales.

Particularmente, este nuevo tipo de proyectos turístico-inmobiliarios se concentran en pocas regiones de Costa Rica y Panamá y más recientemente en Nicaragua, aunque algunos especialistas identifican potencialidades en otras zonas de Centroamérica. En Costa Rica se extienden por toda la costa pacífica, con tres zonas de mayor concentración: Guanacaste (Papagayo, Playa Hermosa, Tamarindo), 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 Panamá, el desarrollo está en ambas costas y en algunas islas.

Recuadro 1**La imagen de Centroamérica en el mercado emisor europeo**

En el año 2000, FODESTUR (Sistema de la Integración Centroamericana, SICA) encargó un estudio de mercado/imagen en tour-operadores y agencias de viaje, que tienen relaciones directas con Centroamérica*. El estudio de mercado reveló que entre los tour-operadores y agencias de viajes europeos Centroamérica goza de una imagen marcada por atributos principalmente positivos como: interesante en el aspecto histórico-cultural, aventurero, natural, y exótico. En comparación con otros destinos en la región (Caribe, México) se destaca sobre todo la amabilidad de la población así como la naturaleza y la diversidad de paisajes.

Sin embargo, por otro lado, el análisis indica que Centroamérica se asocia también con atributos negativos como: pobre, peligroso, subdesarrollado, falta de lujo e inestabilidad política. En comparación con otras destinaciones de la región, se considera que en Centroamérica los temas de la seguridad para el turista y la estabilidad política son especialmente críticos.

Al mencionarles la palabra Centroamérica, los entrevistados solían asociarla primero con México, Costa Rica y Guatemala. Los países menos nombrados fueron Nicaragua y El Salvador. Mientras Guatemala es asociado sobre todo con cultura, Costa Rica, Panamá, Honduras, El Salvador y Belice se relacionan sobre todo con naturaleza. En este contexto, Nicaragua ocupa una posición especial ya que es el único país que se le atribuye una imagen netamente negativa (subdesarrollo y violencia).

* La investigación se realizó por medio de entrevistas telefónicas efectuadas por un Call Center, que hizo un total de 190 entrevistas a tour-operadores y agencias de viajes en Alemania, Francia, Gran Bretaña, Italia, España y Suiza, y siempre en el idioma del país.

Fuente: Tomado de FODETUR-GTZ, 2000.

Las regiones más populares son Chiriquí y Pedasi en la Península de Azuero; Vista Mar, Coronado y Altos de Maria 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. Hay también un desarrollo reciente en la región de Bocas del Toro, uno de los principales destinos turísticos del país. Por su parte, en una menor escala y de más reciente aparición, se empiezan a identificar desarrollos de turismo residencial en Nicaragua, en el Istmo de Rivas en la costa pacífica (Montelimar, San Juan del Sur), y en el Lago Cocibolca o Lago de Nicaragua en la Ciudad de Granada (CESD, 2007).

Cabe hacer un señalamiento sobre una particularidad que evidencia el nuevo proceso de interacción entre los sectores de desarrollo inmobiliario y turismo, en Centroamérica. En contraste con la forma de evolución que adoptó en otros lugares donde este fenómeno se encuentra en una etapa consolidada de desarrollo y ha sido ampliamente estudiado -como en España y México-. Lo que fue un ciclo tradicional de expansión de un destino turístico, en Centroamérica muestra, cuando menos, un traslape de etapas, o lo que podríamos denominar, una llegada temprana del turismo residencial. Los destinos típicamente se han desarrollado desde el momento que

es descubierto como sitio de interés, donde no hay infraestructura de alojamiento y es casi inexistente la oferta de servicios complementarios de apoyo al visitante, avanzando luego hacia una mayor y más sofisticada oferta de servicios, donde crece de manera importante la oferta hotelera y la afluencia de visitantes se expande con gran rapidez, pasando hacia una etapa de maduración donde se instalan además grandes cadenas hoteleras, algunas bajo el concepto de “resorts todo incluido”, hasta llegar a lo que se considera la etapa de maduración del destino. Otras modalidades de turismo como el turismo de naturaleza o el de salud, por ejemplo, se van desarrollando paralelamente. Es en la etapa avanzada en la que emergió la presencia de un nuevo producto de alojamiento, no tan claramente turístico, conocido como vivienda turística. Este nuevo producto se manifiesta como grandes desarrollos inmobiliarios, sobre todo costeros, de alojamientos privados que se usan temporalmente con fines de ocio o esparcimiento, pero que además sirven como productos de especulación inmobiliaria, en muchos casos asociados a la inversión en segundas casas para pensionados. Estos desarrollos que son fundamentalmente financiados con inversión externa, atraen además inversiones en marinas y campos de Golf y en general son un gran motor de crecimiento para la industria de la construcción.

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, por ejemplo. Por lo nuevo de estas actividades en la región, por la particularidad recién señalada, y por desarrollarse en territorios donde prevalecen grandes problemas de pobreza y exclusión social, así como grandes riquezas naturales, la investigación sobre estos temas es de gran relevancia para Centroamérica y plantea nuevos desafíos y retos para su gestión.

El rol del gobierno central es clave en la creación de las condiciones necesarias para que las inversiones internacionales se instalen (ver Recuadro 2). Exenciones fiscales y pocas regulaciones son ejemplos de las ventajas ofrecidas por los gobiernos centrales; mientras los gobiernos locales, con una participación marginal en las decisiones sobre los proyectos turísticos quedan con la responsabilidad de satisfacer esta demanda creciente de servicios y recursos.

Contrario a lo que sucede con la actividad turística en general, y la hotelería en particular, el sector de construcción y de desarrollo inmobiliario no tiene un marco normativo especial de incentivos, sino que en cada país, existen normas generales que regulan la construcción y el uso de zonas de dominio público. En general, en Centroamérica, como en la mayoría de los países, el sector inmobiliario está altamente desregulado y las débiles capacidades de las instituciones del Estado (central

Recuadro 2:

Las legislaciones sobre Inversión turística en la región centroamericana

Existen enormes diferencias entre los países en torno al tema de incentivos al turismo, lo cual se encuentra reflejado en la existencia o no (El Salvador, Guatemala) de legislaciones especializadas, y dentro los enfoques que cada país le ha dado. La legislación se detalla a continuación:

Belice: Fiscal Incentives Act aprobada el 17 de abril de 1990.

Guatemala: Ley de Inversión Extranjera (Decreto 9-98) de fecha 4 de febrero de 1998.

El Salvador: La Corporación Salvadoreña de Turismo (CORSATUR) se encuentra impulsando ante la Asamblea Legislativa un anteproyecto de ley que incorporará incentivos para el sector turismo, en sustitución de una ley de la década de los setenta que fue derogada.

Honduras: La Ley de Inversiones (Decreto No.80/92) de fecha 29 de mayo de 1992, el Reglamento de la Ley de Inversiones (Acuerdo Presidencial No.345/92) de fecha 10 de septiembre de 1992, el Decreto Legislativo No.314/98 de fecha 23 de abril de 1999, reformado mediante Decreto Legislativo No.194/2002 de fecha 5 de junio del 2002, el Decreto Legislativo 90/90 de fecha 14 de agosto de 1990 y el Acuerdo Presidencial No.754/91 de fecha 1 de octubre de 1991.

Nicaragua: Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua (Ley 306) de fecha 10 de junio de 1999.

Costa Rica: Ley de Incentivos para el Desarrollo Turístico (Ley No.6990) de fecha 5 de julio de 1985, reformada por la Ley Reguladora de todas las Exoneraciones Vigentes, su Derogatoria y sus Excepciones (Ley No.7293) publicada el 3 de abril de 1992 y por la Ley No. 8114 de fecha 9 de julio del 2001.

Panamá: La Legislación de Incentivos para el Desarrollo Turístico de Panamá (Ley No.8) de fecha 14 de junio de 1994, modificada por el Decreto Ley No.4 de el 10 de febrero de 1998, y el Reglamento de la Ley No.8 (Decreto Ejecutivo No.73) de fecha 8 de abril de 1995.

En la formulación de las legislaciones existentes en los países centroamericanos en torno a los incentivos al turismo o a la inversión en general, existe una coincidencia en los siguientes principios::

- Declarar al turismo como una actividad de interés nacional;
- Establecer procesos simples, rápidos y racionales para el desarrollo de actividades turísticas;
- Crear condiciones y promover medidas adecuadas para la promoción y aprovechamiento del turismo;
- Establecer políticas de desarrollo sostenible; y
- Reducir al mínimo la intervención del gobierno en la actividad económica, a la vez que le otorga las facultades para coordinar, rectorar y fomentar la inversión privada nacional y extranjera con el propósito de impulsar la producción y las transferencias de tecnología, incrementar las exportaciones y generar empleo en beneficio de sus respectivas poblaciones.

También resulta claro que el contar con la mayor cantidad de incentivos no garantiza una avalancha de inversiones. Asimismo, existe una preocupación entre diferentes funcionarios nacionales de turismo de la región y responsables del sector privado, que la mayoría de los incentivos sólo pueden ser disfrutados por grandes inversionistas y no por la micro, pequeña y mediana empresa que son la mayoría en la región. Los inversionistas han manifestado la necesidad de mejorar los trámites migratorios a fin de volverlos más ágiles, mejorar el acceso a los diferentes destinos turísticos, procurar la debida seguridad personal y de bienes, contar con las medidas oportunas de saneamiento y de preservación del medio ambiente, mejorar la infraestructura, dotar de los servicios públicos indispensables para el desarrollo turístico y la capacitación del recurso humano a ser contrato en los proyectos turísticos.

Fuente: Tomado de Alvarado, C. 2003, "Análisis de legislación aplicable a la inversión turística y elaboración de política de fomento a la inversión turística en Centroamérica" BCIE.

o local) para vigilar el cumplimiento de normas, facilitan un proceso desordenado de expansión de las áreas urbanas y de ocupación del territorio. Es particularmente preocupante la debilidad de las normas sobre ordenamiento territorial, evaluación del impacto ambiental de proyectos de diversa naturaleza, y sobre el uso de la zona marítima terrestre. Todos estos problemas se conjugan con una gran desactualización de los catastros nacionales y serias inconsistencias de éstos con la información registral (ver Recuadro 3).

Así, el crecimiento de la actividad turística plantea enormes retos a la capacidad de gestión de los gobiernos locales, las empresas de servicios básicos, públicas o privadas, el gobierno central, y las comunidades de acogida, ya que plantea la construcción y desarrollo de infraestructura de servicios y niveles elevados de consumo que podrían tener efectos ambientales, sociales, culturales y económicos que cuestionen la viabilidad del desarrollo futuro de estos territorios. Sin planificarse, se está produciendo la urbanización de zonas que no están preparadas para ello -nuevas ciudades costeras-, sin regulaciones o instrumentos de gestión territorial acordes con este desafío.

El turismo plantea entonces oportunidades y amenazas para el desarrollo y el crecimiento económico de cada uno de los países centroamericanos y de la región en su conjunto. La capacidad de generar empleo directo e indirecto y el efecto de los flujos de divisas sobre las cuentas externas de los países son considerables. Con niveles diferenciados de capacidades e infraestructura instalada entre cada uno de los países que la componen, diversos territorios en la región presentan hoy posibilidades de inversión para un creciente mercado de jubilados de Estados Unidos, pertenecientes en su mayoría a la generación post-segunda guerra mundial conocida como los "baby boomers", y para grupos económicos nacionales dispuestos a invertir en tal sector. En el caso de El Salvador por ejemplo, se especula sobre un incremento de la inversión inmobiliaria como resultado de la venta millonaria de los grandes bancos comerciales nacionales a bancos internacionales.

La actividad turística está bastante monitoreada desde el sector empresarial y el oficial, pero poco estudiada en general por el sector académico y poco advertida en ámbitos de política pública, como la ambiental e incluso la territorial. Tenemos un conocimiento parcial de lo que está pasando en la región y de sus impactos positivos y negativos (ver Recuadro 4). Si la actividad turística en general está poco estudiada, en el segmento de turismo residencial el vacío de información es aún mayor.

Recuadro 3 Serias debilidades en la planificación del uso del territorio

No se cuenta con información para todos los países, pero los casos de Costa Rica y Nicaragua permiten ilustrar las serias debilidades existentes en la planificación del uso del territorio en la región.

Para el caso de Costa Rica, Román (2007) señala que “la creciente actividad turística e inmobiliaria en las zonas costeras se da un contexto de limitadas capacidades públicas para el control, planificación, identificación y mitigación de los impactos ambientales que conlleva.” Cita además que, más que una falta de normativa, a juicio de la Contraloría General de la República, “las debilidades en la planificación local del desarrollo se deben a que el marco jurídico vigente está disperso y no posee la concordancia jurisprudencial correspondiente. Ya sea por competencias en materia de conservación, construcción, fraccionamiento de tierras, utilización y explotación de aguas y maderas, etc, hay una gran cantidad de normas e instituciones que intervienen en el ordenamiento territorial.” En el mismo informe se cita el Informe GEO 2006, según el cual hoy existen al menos 27 leyes que dan competencia a 22 instituciones para el ordenamiento territorial del país (MIVAH et al, 2006). Otro estudio del año 2005 encontró un cuerpo de 45 leyes, reglamentos o decretos que contienen algún aspecto relacionado con la planificación y control del uso del suelo (CNE, 2005).

“Este complejo marco normativo promulgado en momentos distintos, asigna responsabilidades a una gran cantidad de instituciones y lamentablemente, establece competencias que se traslapan entre órganos del Poder Ejecutivo y los Gobiernos Locales. Entre los principales instrumentos a los que ha apostado el país están los planes reguladores. A pesar de que la Ley de Planificación Urbana fue aprobada en 1968, al iniciar el año 2007 la mayoría de las municipalidades todavía no poseen planes reguladores. De los 89 gobiernos locales, únicamente 36 cuentan con plan regulador; y de esto solo 16 están formulados para todos sus distritos y 20 los tienen en forma parcial. De las municipalidades que disponen de un plan regulador, en 28 casos esos instrumentos fueron publicados hace más de cinco años y en un 19% tienen más de cinco años de no haberle realizado modificaciones”

Nicaragua por su parte, tiene una situación crítica de inseguridad jurídica de la tenencia de la tierra y es en ese marco que se está desarrollando la actividad de turismo residencial en las costas, tal y como lo señalan Bonilla y Mordt (2008) para el caso de Tola. Este estudio concluye que “los proyectos turísticos se están desarrollando en el marco de una estructura institucional y jurídica de tenencia de la tierra caracterizada por su inseguridad, conflictividad y falta de permanencia en el tiempo, resultado de las transformaciones político-económicas que han modificado la forma de tenencia de la tierra en Nicaragua en los últimos 30 años. Esta estructura presenta contradicciones en las leyes que reglamentan la tenencia y la administración de las tierras costeras y traslapes institucionales en cuanto a la potestad de administrarlas. Los conflictos sobre la propiedad en el municipio de Tola, son un buen ejemplo de la inseguridad jurídica en la tenencia de la tierra en el país y de las costas en particular.”

El trabajo plantea entre sus recomendaciones que “la estructura institucional y jurídica tenga mayor claridad, vigencia y permanencia en el tiempo, determinando los derechos y obligaciones de las personas naturales y jurídicas en general, delimitando las funciones y potestades administrativas de las instituciones y de sus funcionarios, y evitando constantes cambios estructurales en estas normas y reglas para garantizar la seguridad jurídica. En particular se deben definir las competencias administrativas de los terrenos costeros, delimitando las funciones y atribuciones entre el gobierno central y los gobiernos municipales. La aprobación de la Ley de Costas, que se encuentra actualmente en la Asamblea Nacional, es otra de las prioridades en este sentido para resolver el conflicto en cuanto al espacio que pertenece al Estado, entre otros.”

Fuente: Elaborado con base en Román (2007) y Bonilla y Mordt (2008).

Recuadro 4

La situación actual de los sectores turismo y construcción en Centroamérica

CONTEXTO ACTUAL

- Existe un potencial natural, cultural y construido en los países de la región puesto al servicio del sector turismo y del sector inmobiliario.
- El turismo crece y es la segunda actividad económica más importante en Costa Rica, Guatemala y Panamá; mientras su desarrollo es incipiente en Nicaragua, Honduras y El Salvador.
- Los países han desarrollado institucionalidad y legislación para el fomento turismo, la mayoría con el interés principal en la captación de inversión extranjera.
- En varios países hay Planes Nacionales de Ordenamiento Territorial, pero su articulación con el desarrollo turístico no es evidente.
- Hay un proceso de coordinación de los entes rectores del sector turismo de los países centroamericanos en el marco del Sistema de la Integración Centroamericana (SICA), para promover la región como destino integrado. Las Cámaras de Hoteleros, de Turismo y las líneas aéreas de los países son un actor clave en este proceso.

IMPORTANCIA ECONOMICA

- Los datos estadísticos están mostrando un incremento considerable en el número de turistas y de la importancia del sector en las economías nacionales.
- Se requiere una mirada crítica y notas metodológicas que expliquen definiciones y procedimientos para construir las estadísticas, especialmente en cuentas nacionales y estadísticas de empleo.
- Desarrollo de mega proyectos de turismo residencial es evidente y masivo en Costa Rica y Panamá, incipiente en el resto de países.

ACTORES Y REGULACIONES

- En todos los países hay organismos rectores (Ministerios de Turismo) y Planes Nacionales de Turismo, en algunos con visión centralista.
- No están identificados todos los actores del sector inmobiliario, nacional e internacional.
- El sector inmobiliario está poco regulado y tiene un marco normativo complejo u obsoleto.
- El papel de los gobiernos locales y de las comunidades es invisibilizado o nulo respecto a los megaproyectos turísticos y residenciales.
- Aunque hay importante inversión extranjera en esta actividad, no puede precisar la magnitud de los recursos movilizados, ni el origen del capital.

PREOCUPACIONES SOCIO-AMBIENTALES

- Preocupación por los múltiples impactos sociales y ambientales negativos producidos por los megaproyectos y por la suma de proyectos pequeños con el mismo efecto.
- Las preocupaciones giran alrededor de los impactos sobre recursos naturales, especialmente agua y reservas naturales, sobre la capacidad de carga del suelo y la infraestructura de servicios, que en general es deficiente (drenajes, desechos, etc.).
- Hay conflictos socioambientales desencadenados por la intensificación de la actividad constructiva en destinos turísticos, sin embargo, no hay estudios que midan los impactos en términos de sostenibilidad ambiental, distribución de los beneficios sociales y económicos, planificación territorial.

Fuente: Elaboración propia con base en Sonia Baires, Taller septiembre 2007. Resumen día 1.

Recorrido por elementos conceptuales

El tema de interés específico de la investigación es entender la lógica, y explicar los impactos, de la reciente modalidad de interacción entre la dinámica del mercado inmobiliario y las actividades turísticas asentadas en territorios específicos de la región. Aunque este fenómeno es de reciente data en Centroamérica, tiene una larga trayectoria en otros países, donde se han desarrollado importantes procesos de conceptualización e investigación que dan cuenta de las principales características del sendero de expansión de esta actividad y sus implicaciones para la población, la economía y el ambiente. Sin embargo, el debate sobre qué es, y especialmente qué implica, esta nueva actividad que es comúnmente llamada “turismo residencial”, está abierta.

En Centroamérica el tema apenas comienza a identificarse en la agenda pública de discusión y el debate conceptual es escaso, al igual que el marco de normas para su regulación y políticas para su gestión. La gran velocidad del fenómeno inmobiliario en zonas de interés turístico de la región, las graves denuncias sobre los impactos negativos que este tipo de actividad ha dejado en España y México, y la gran vulnerabilidad ecológica y social de las zonas, especialmente costeras, donde se está localizando, deja claro la importancia de generar insumos para mejorar la comprensión de este proceso, identificar amenazas y diseñar rutas alternas para aprovechar sus potenciales beneficios.

Sin pretender presentar una elaboración teórica comprensiva sobre la interacción entre las dinámicas inmobiliarias y el turismo, se reseñan a continuación una serie de definiciones básicas que tienen como objetivo orientar la operacionalización de una propuesta de investigación sobre la dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico en Centroamérica. Primero se reseñan elementos sobre la conceptualización del turismo como actividad económica y sus diversas modalidades de manifestación, especialmente desde el lado de la oferta del producto(s) turístico. Asimismo se introducen algunos principios básicos sobre las características que ésta actividad debe cumplir para considerarse como “sostenible”, según parámetros de convenciones internacionales. También en esta parte se resumen muy brevemente, algunos planteamientos teóricos que describen genéricamente la forma en que la actividad turística se desarrolla a lo largo del tiempo en cualquier destino. En segundo lugar, se desarrolla específicamente lo relacionado con el “turismo residencial”, entendido en sentido amplio como la interacción ya mencionada. Finalmente, aprovechando una reciente publicación de Cañada y Gascón (2007), se cuestionan algunas verdades que parecen darse por ciertas sobre los beneficios del turismo, para ofrecer una visión más crítica al respecto.

Turismo como actividad económica

El turismo es el conjunto de actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual, por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio, por negocios y otros motivos. Derivado de esta definición, se considera turista a un visitante que permanece por lo menos una noche en un medio de alojamiento colectivo o privado en el país o lugar visitado (Organización Mundial del Turismo).

CEPAL (2004) define el hecho fundamental del turismo como un consumidor se desplaza en la geografía fuera de su entorno habitual y cuyo movimiento genera una estructura de servicios que se articula para atender las necesidades de este viajero actual o potencial, tanto en los lugares de origen (en la modalidad de emisores), como en el trayecto y los medios de transporte y finalmente, en el lugar de destino (como receptores). “De este simple hecho, el movimiento de un viajero fuera de su entorno, nace uno de los sectores más complejos de la economía a nivel mundial, regional y nacional que, por su heterogeneidad no ha sido aprehendido en su totalidad ni conceptual, ni estadística, ni políticamente por los tomadores de decisiones del conjunto de los países de la región, hasta recientemente en el transcurso de la década de los noventa, cuando comenzó a revertirse esta situación. Esto obedece a que la heterogeneidad del sector necesita la orquestación de una gran variedad de actores públicos, privados y sociales, dentro y fuera del país. Además, el turismo internacional se considera dentro del comercio de servicios, lo cual agrega complejidad en el conocimiento cabal de su estructura y tamaño; y sin embargo también interviene el comercio de bienes. Por otra parte, el turismo en su atención integral al viajero canaliza bienes y servicios tanto a las empresas como al consumidor final. “

Una definición genérica de turismo, como las recién expuestas, se puede afinar para dar cuenta de distintos tipos o modalidades de turismo. En este sentido podemos decir que hay una clasificación funcional de turismo que, utiliza elementos comunes en la identificación de rasgos distintivos de cada tipo. Estos elementos son:

- Aspectos físicos de la oferta de alojamiento y servicios complementarios.
- Características del sitio o destino turístico.
- Gustos y preferencias del turista.
- Naturaleza jurídica del propietario del alojamiento.
- Niveles de interrelación con las comunidades.
- Potencial para generar valor agregado.

Así podemos listar tipos de turismo como el tradicional o masivo, turismo rural comunitario, ecoturismo, turismo de negocios, turismo de salud, turismo de cruce-

ros, turismo residencial o de segundas residencias. Los anteriores representan las modalidades más conocidas y a la vez, las que movilizan mayor cantidad de personas. Otras formas de clasificación puede formarse al considerar el objetivo primordial del turista, así se encuentran en la literatura referencias a turismo religioso, turismo deportivo, turismo de sol y playa, turismo de salud, turismo de negocios, turismo sexual. Para los efectos de este trabajo vale la pena precisar algunas de estas definiciones (ver Cuadro 3), pero en realidad los límites entre éstas no son siempre evidentes.

Cuadro 3
Tipología de turismo según rasgos distintivos de la oferta

Turismo masivo o tradicional	Conglomerados turísticos. Propiedad de corporaciones trasnacionales. Servicios de alta calidad y estandarizados, independientemente del destino. Paquetes todo incluido. Concentrado desde el punto de vista de la oferta y masificado desde el punto de vista de la demanda. "Sol y playa". Poca interacción con las comunidades y poco valor agregado.
Turismo rural comunitario	Ofrece el disfrute del entorno físico y humano de las zonas rurales (actividades productivas, tradiciones, estilos de vida). Oferta de alojamiento modesta. No prevalece la propiedad individual de los establecimientos y atractivos. Alta interacción con las comunidades y mayor valor agregado a escala local. Funciona como complemento de actividades productivas (agropecuaria y artesanal). Interés en la preservación de la naturaleza.
Ecoturismo	Visitación de áreas naturales o entornos culturales con el fin de apreciar, disfrutar y estudiar sus atractivos, con el menor impacto posible (ambientalmente responsable) y que promueve la conservación del patrimonio (natural, histórico, arqueológico). Diversos tamaños de establecimientos, en general de servicios de alta calidad. Alta interacción con las comunidades y mayor valor agregado a escala local.
Turismo de negocios	Visitantes llegan al destino con la intención de hacer participar en una actividad laboral o hacer un estudio de mercado para la instalación de una empresa. Utilizan alojamientos turísticos, normalmente de alta calidad y ocasionalmente otros servicios. Congresos y convenciones.
Turismo de salud	Visitantes de altos ingresos llegan al destino para recibir tratamientos especializados de salud, frecuentemente relacionados con cirugías estéticas. Poca interacción con las comunidades y poco valor agregado.
Turismo de cruceros	Centro turístico flotante, que incorpora una serie de instalaciones complementarias (piscina, tiendas, centros de negocios, "spa", casino). Servicio estandarizado independientemente del destino. Corta estancia. Poca interacción con las comunidades y poco valor agregado.
Turismo residencial o de segundas residencias	Desarrollos inmobiliarios, sobre todo costeros, de "alojamientos privados", que se usan con fines de ocio o esparcimiento. Desarrollo urbano generado por un atractivo turístico, que es liderado por empresas constructoras y de bienes raíces y que se localiza en un destino turístico consolidado. Base de la rentabilidad empresarial es la especulación con el precio del suelo. Utiliza con menor intensidad otros servicios turísticos. Fuerte estacionalidad en la ocupación y generación de empleo. Típicamente asociados al segmento de "Sol y playa".

Fuente: Elaboración propia con base en bibliografía referenciada.

Las diferencias entre los distintos tipo de turismo no siempre son tan claras y ciertamente en un mismo destino coexisten varias de ellas. De hecho, "el continuo cre-

cimiento cuantitativo del turismo está siendo acompañado en las últimas décadas de profundos cambios cualitativos, que obligan a pensar periódicamente la oferta con el fin de adaptarla a los nuevos gustos y demandas de los consumidores” (Reyes y Barrado, 2005). Los mismos autores plantean que “si hubiese que buscar una característica que pueda diferenciar al turista del siglo XXI del consumidor que fue protagonista desde mediados del siglo XX, ésta sería su creciente capacidad de elección. Además es un consumidor exigente, para quien el tiempo de ocio forma parte esencial de su autorrealización personal y social (Cuenca 2001: 60), por lo que pone el énfasis más que en la cantidad en la calidad de las experiencias que se le ofrecen”.

Siguiendo a Reyes y Barrado (2005), podemos identificar cuatro tendencias en el tipo de consumo turístico que enfrentan los países hoy en día:

- Turismo de calidad: la satisfacción del cliente y la adecuación de lo ofrecido a sus necesidades y expectativas (no necesariamente es lo caro).
- Turismo activo: necesidad de construir productos a medida para públicos cada vez más segmentados (nueva comprensión del ocio, participar en la experiencia).
- Turismo diversificado: necesidad de construir productos a medida para públicos cada vez más segmentados (ya no tiene sentido hablar de turista genérico).
- Turismo responsable: preocupación por el respeto al medioambiente y la cultura.

Sin entrar a profundizar en los conceptos que plantean o a valorar las ventajas y limitaciones analíticas que ofrecen, se describen muy brevemente a continuación algunas formas alternativas de clasificación de los destinos y productos turísticos, que son más interpretativas.

Por ejemplo Plog (2001) define una trayectoria de los destinos turísticos según personalidad de los turistas y su influencia sobre tipos de servicios que demandan, clasificándolos en:

- Visitantes aventureros: destino es poco desarrollado e inexplorado.
- Cercano-aventureros: al conocer la experiencia de algún aventurero en determinada comunidad deciden visitarla. Destinos desarrollados, pero que todavía no sean de alta visitación.
- Cercano-dependientes: La presencia de un gran número de “turistas-medio”.
- Visitantes dependientes: fase de decadencia, en términos del crecimiento promedio de afluencia de visitantes.

El Decimotercero Informe Estado de la Nación (Costa Rica), plantea que, siguiendo a Plog se puede afirmar: “La evidencia empírica muestra que todo destino turístico tiene una etapa expansiva, en la cual los valores de las propiedades se elevan y la industria genera empleos y un efecto positivo sobre los ingresos fiscales. En general, durante esta fase existe la percepción que se trata de un gran negocio. Por el lado de la oferta, simultáneamente se crean más hoteles, tiendas turísticas, restaurantes de comidas rápidas y una serie de entretenimientos propios de las grandes y congestionadas ciudades. Pero este “boom”, por lo general, no es sostenible, pues pronto los “centro-aventureros” se convierten en turistas dependientes y los operadores turísticos empiezan a desarrollar paquetes con el fin de atraer a muchedumbres que exigen mayores niveles de confort en sus viajes. Con ello, el destino empieza a perder su “identidad” y adquiere la misma apariencia que cualquier otro destino del mundo (Plog, 2001). El desarrollo turístico de Costa Rica ha evolucionado en el tiempo y parece seguir la trayectoria que ha planteado Plog. Este desarrolló partió hace treinta años con la recepción de turistas aventureros, a éstos le siguieron los “cercano-aventureros”, posteriormente los “centro-aventureros” y, como ha sucedido en otras regiones del mundo como Cancún y la costa Mediterránea española, desde principios de este decenio se ha empezado a observar, en forma paralela al desarrollo turístico, un incremento en la actividad inmobiliaria en varias regiones del país, característica propia de los destinos turísticos en expansión.”

Analizando la situación del turismo en Costa Rica, desde la perspectiva de su vinculación con una estrategia de desarrollo sostenible, Fürst y Hein (2002) usan el concepto de “globalización posfordista” para explicar la ambigüedad de los procesos de cambio en las regiones turísticas y para evidenciar las limitaciones estructurales del cambio social hacia un desarrollo sostenible. Los autores no proponen una clasificación propiamente dicha, sino un enfoque para entender las particularidades de las dinámicas locales (microregiones) y los condicionamientos internos y externos que impone la economía global (enfoque sistémico). El otro aspecto conceptual que plantea el trabajo es la “toma de una perspectiva histórica a través del análisis de fases sucesivas del desarrollo capitalista con base en la teoría de la regulación.” Este enfoque analítico recorre las lógicas específicas de interacción de la sociedad moderna en cuatro esferas:

- Económica: maximización de la utilidad y competencia de los actores económicos.
- Social: visa social con estilos específicos, normas sociales, relaciones de afecto, etc., que encuentran su expresión colectiva en la sociedad civil.
- Científico-cultural: definición de lo que es aceptado en una sociedad como verdad.

- Política: normas obligatorias de la sociedad, solución de conflictos, garantía de normas legales, integrando todas las esferas del desarrollo de la sociedad humana.

Serrano Martínez (2007), al evaluar el caso Español, también se enfocan en analizar el efecto de la globalización sobre las transformaciones en la actividad turística. “El planteamiento de los flujos turísticos en España sólo se entiende bien desde esa estructura general. Ahora, fundamentalmente en sus nuevas orientaciones, en el marco territorial de la Unión Europea. Frente al sistema turístico tradicional cada vez cobra más significación el turismo residencial. La creciente interconexión de los mercados significa que esas agendas regionales retroalimentarán de forma progresiva y directa el funcionamiento de la economía mundial. A causa de esa transformación estructural profunda es difícil encontrar algún sector, una rama de la actividad productiva, que permanezca marginada, o incluso algo soslayada. Afecta al conjunto de la trama productiva. Algunas, sin embargo, por su propia esencia y naturaleza evolucionan y se comportan con ciertas peculiaridades, marcha con su tiempo propio, pero siempre, de acuerdo con las pautas generales dominantes” (Castells, 2006; citado en Serrano Martínez, 2007).

Además, es valioso mencionar la conceptualización de Dam (1997) sobre los márgenes de sostenibilidad del turismo, que es utilizada por FLACSO (2002) para analizar comparativamente los casos de Manuel Antonio en Costa Rica y la isla de Texel, en los Países Bajos. La investigación utiliza el llamado modelo de respuesta corporativo para el ambiente de macro-mercado para conceptualizar esta multidimensionalidad. Este modelo diferencia cuatro “márgenes” dentro de los cuales operan empresas, o en este caso regiones turísticas:

- Ganancia, se define en términos de los beneficios para los consumidores: los destinos deben ser atractivos para los turistas. En el caso de una región, sin embargo, los clientes no solo son turistas. También se consideran clientela las personas locales con necesidades de empleo, productores locales que ofrecen productos a los turistas o compañías turísticas e inversores.
- Riesgo, se define en términos de responsabilidad y contabilidad. Las regulaciones legales son aspectos importantes de este margen. Aparte de los aspectos políticos y legales, el margen de riesgo también se puede extender a la responsabilidad “moral”.
- Ambiental, se refiere a las consecuencias ambientales del turismo y se relaciona con dos discusiones fundamentales: el impacto del turismo en el ambiente respecto al agotamiento del agua, suelo y aire, y las transformaciones materiales y simbólicas del paisaje en el sentido más amplio.

- Sociocultural, se relaciona con las respuestas emocionales y la imagen pública. La discusión se concentra en los “costos” y “beneficios” sociales y culturales del desarrollo del turismo.

Además de la forma en que la actividad turística se desarrolla en cada país o más específicamente en cada destino, distintos autores tienen puntos de vista divergentes sobre la forma en que este sector de la economía contribuye al desarrollo de los países. CEPAL (2007) ofrece un resumen de algunas de ellas (ver Recuadro 5).

Finalmente, en este breve recorrido por conceptos y enfoques, es fundamental plantear el tema de la sostenibilidad de la actividad turística. Es a partir de la Agenda 21 como uno de los productos de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre el Medio Ambiente y el Desarrollo celebrada en Río de Janeiro en 1992, conocida como Cumbre de la Tierra, que se comienza a hablar de un plan global de acción, que fue adoptado por 182 gobiernos. Este Programa establece un plan de acción para que la industria turística se convierta en un pilar de mejoras medioambientales y socioeconómicas dentro de un marco de protección de los recursos naturales y culturales. El plan de acción del Programa 21 establece como acciones prioritarias las siguientes: (i) evaluación de la estructura regulatoria, económica y voluntaria existente para lograr un turismo sostenible; (ii) evaluación de las consecuencias económicas, sociales, culturales de las operaciones de la organización; (iii) formación-educación y conciencia pública; (iv) planificación para un desarrollo sostenible del turismo; (v) medios para el intercambio de información, conocimientos y tecnología que se relacionen con el turismo sostenible entre países desarrollados y en desarrollo; (vi) facilitar la participación de todos los sectores de la sociedad; (vii) diseño de nuevos productos turísticos centrados en la sostenibilidad; (viii) medición del progreso necesario para alcanzar un desarrollo sostenible; (ix) asociaciones para un desarrollo sostenible.

En la literatura sobre turismo, este concepto es fundamentalmente entendido como guía de comportamiento de la industria (tanto agentes de la oferta: gestión ambiental; como de la demanda: turismo responsable; como del Estado: políticas sostenibles), y no como una modalidad de la oferta de servicios. En general, el turismo sostenible se asocia con una serie de directrices y prácticas de gestión aplicables a todas las formas de turismo en todos los tipos de destinos (fuerte componente normativo). Tal y como lo planteó la OMT (2004), los principios de sostenibilidad son:

- Dar un uso óptimo a los recursos ambientales (capacidad de carga de los ecosistemas).
- Respetar la autenticidad sociocultural de las comunidades anfitrionas.

Recuadro 5
Los beneficios del turismo para la economía y para la gente

Según la OMT el Turismo es la principal actividad económica del planeta, genera el 11% del PIB, y da empleo a uno de cada 15 en todo el mundo. A diferencia de muchos otros sectores, el turismo representa un mercado de crecimiento para países con altos índices de pobreza, los cuales cuentan con ventajas comparativas. Además, tiene el potencial de generar beneficios económicos directos para las personas en condiciones de pobreza en los lugares donde viven (OMT. Turismo atenuación de la pobreza: recomendaciones para la acción, 2002). La OMT afirma que el turismo puede considerarse como una fuerza importante en la reducción de la pobreza, así como para la protección ambiental, la puesta en valor económico del patrimonio cultural, la creación de empleo y la generación de divisas. Pero la pobreza es mucho más que la falta de ingresos. El reto del desarrollo es mejorar la calidad de vida, no sólo aumentando los ingresos económicos, sino ampliando las opciones y oportunidades de las personas.

Asimismo, otra investigación realizada en 1999 por el Instituto Internacional para el Ambiente y el Desarrollo (IIED), y Deloitte & Touche para el Departamento para el Desarrollo Internacional del Reino Unido (DFID) trata el tema de la reducción de la pobreza a través del turismo. Ambas investigaciones (OMC, 2002 y DFID, 1999) coinciden en que el turismo tiene algunas ventajas sobre otros sectores para dinamizar el desarrollo y combatir la pobreza: 1) Mayor potencial de encadenamientos con otras industrias locales (clusters turísticos). 2) Capacidad de crear mayor empleo, particularmente para las mujeres. 3) Incremento de exportaciones (servicios, principalmente) para economías que tienen pocos sectores competitivos para la exportación, diversificando así la economía local. 4) El turismo puede descansar sobre recursos naturales y culturales que están en posesión de los más pobres.

Otros investigadores también han destacado el papel del turismo como una opción viable para solucionar problemas de desarrollo. Para Briedenhann y Wickens (2003) el turismo es capaz de estimular la regeneración social y mejorar las condiciones de vida de comunidades rurales en áreas marginales. Los países menos desarrollados tienen potencial para atraer a turistas en búsqueda de vivencias auténticas en zonas con riquezas naturales y culturales. El agrupar actividades y atractivos en clusters, y crear rutas de turismo rural estimula la cooperación entre diferentes sectores turísticos e impulsar el desarrollo. La participación comunitaria, con al apoyo público, ayuda a desarrollar proyectos turísticos de pequeña escala en regiones con mayores desventajas.

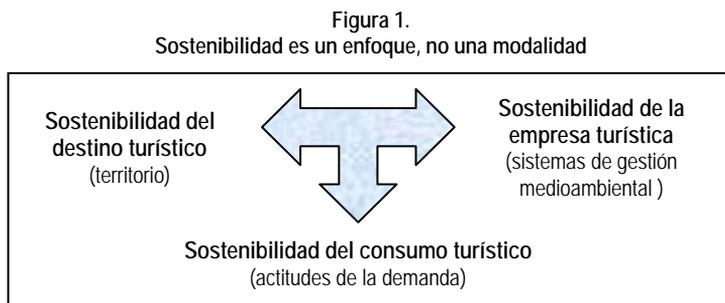
Liu y Wall (2006) tienen una visión más crítica. Ellos consideran que no existe consenso sobre el impacto del turismo debido a que las consecuencias son contingentes, y varían de lugar en lugar. En particular, puede ser perjudicial si es implementado mediante políticas en las que la población del lugar no participe como inversionista o en niveles de dirección, sino sólo en los estratos de empleo más bajos. En esta situación, la expansión del turismo puede contribuir al crecimiento económico, no a una mayor equidad. Eso redundará en que los beneficios económicos para la población local, aunque existan, sean mínimos. Si bien muchos gobiernos están otorgando importancia al desarrollo turístico en sus agendas, pocas veces se considera como potenciar las capacidades de la población local para aprovechar esa oportunidad. Estos autores plantean la necesidad de incluir en el planeamiento del turismo, no sólo la infraestructura, transportes o comercialización, sino también el capital humano por todos los subsectores del turismo. Liu y Wall afirman que los planes de desarrollo turístico no acarrearán beneficios para la comunidad receptora sólo se busca aumentar la cantidad de visitantes. Asimismo, pocas veces se hace referencia a las posibilidades de que la comunidad local tenga acceso a la propiedad de las empresas turísticas por medio de la inversión. Si la cultura es parte del atractivo, la participación de la comunidad en todas las dimensiones del turismo es esencial.

Cordero (2005) profundiza el análisis antes descrito y presenta tres modelos teóricos de turismo: el modelo segregado o de enclave, el de integración relativa, y el integrado o social. El primero está típicamente manejado por empresas transnacionales de comercialización turística, y las comunidades locales no son tomadas en cuenta en la planificación e implementación. El tercero es el opuesto y se desarrolla en un contexto de pequeñas empresas, donde prevalecen los negocios familiares o comunitarios. La apropiación de los beneficios queda en manos de la comunidad, que juega un papel activo en la planificación. Lo usual es encontrar alternativas intermedias a estos dos extremos. Según el autor, el modelo segregado es el que genera más empleo, porque es masivo. Pero es empleo de baja calidad, que reproduce los patrones de desigualdad. En cambio, el modelo integrado ofrece mayores alternativas de generación de ingresos y se tiende a una mayor equidad.

Fuente: Tomado de CEPAL, 2007.

- Asegurar actividades económicas viables a largo plazo que generen beneficios bien distribuidos.
- Reportar un alto grado de satisfacción a los turistas.
- Participación informada de todos los agentes relevantes.
- Liderazgo político.

Adicionalmente, a pesar de que no están de manera explícita en los documentos de la OMT, dado que este enfoque surge de la Cumbre de Río 1992, deberíamos incluir dos principios adicionales: compromiso intergeneracional y enfoque de género.



El Centro de Derecho Ambiental y de los Recursos Naturales (CEDARENA) realizó en el 2001 un análisis comparado de la legislación que cada país de Centroamérica tiene para promover el turismo, investigando si la misma promueve o no el turismo sostenible. Entre sus conclusiones destaca “El marco institucional existente no promueve el turismo sostenible ya que su enfoque principal es de promoción del desarrollo turístico y de control de las actividades turísticas, dejando en otras instituciones los aspectos ambientales. A esto se suma el hecho de que no existe la adecuada coordinación interinstitucional, que permita una mejor protección del producto turístico y mayor claridad y seguridad jurídica a los desarrolladores. Se le han dado competencias a las municipalidades en la gestión del turismo, pero la falta de recursos y de capacidad técnica en dichos gobiernos es la constante en la región, lo cual puede limitar mucho su función.”

La intersección: dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico

Como se expresó en la sección anterior, la actividad turística engloba una multitud de subsectores, claramente interrelacionados. Es de común aceptación que la base de estas actividades es el hecho de que las personas deciden desplazarse desde sus lugares de residencia a los de destino, pernoctando y utilizando toda una gama variada de alojamientos y otros servicios complementarios que sustituyen a los que

empleaban en sus lugares de origen. Al lado de esta forma tradicional de generación del hecho turístico y la organización de la industria para atenderlo, avanza con rapidez el denominado turismo residencial. De este nuevo segmento del mercado de servicios turísticos no existe una definición comúnmente aceptada, entre otras razones, porque es un fenómeno de reciente observación, si se considera el largo historial de la actividad turística internacional. Pero probablemente la principal razón es que los servicios que ofrece no son tan claramente turísticos. A continuación se presenta las opiniones de varios autores.

Por ejemplo, Ramón Taltavull (2005), citado Serrano Martínez (2007) lo define como “demanda que, desplazada de su lugar de origen y residencia habitual, se aloja en asentamientos surgidos al margen de la estructura urbana tradicional, urbanizaciones turísticas, con periodos de estancias variables (vacacionista, semipermanente, permanente, entre otras) y motivaciones diversas, pero nunca relacionadas con el desarrollo de actividades laborales”.

Serrano Martínez (2007) agrega a esa definición que, “a nadie se oculta que, por su propia naturaleza, esta tipología de usos guarda una estrecha relación entre el desarrollo turístico e inmobiliario; a menudo aparece solapado; desde luego sus consecuencias resultan claramente interrelacionadas, de tal suerte que no siempre es sencilla su diferenciación.”

Otro autor español, Antonio Aledo, plantea que el turismo residencial representa al sector de la economía que se dedica a la compra de suelo, a la producción de viviendas y servicios e infraestructuras anexas, y a la venta de las mismas. Es decir, define el objeto del turismo residencial, no como traer turistas y ofertarles servicios, sino como producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas. Lo considera también, en un sentido más amplio, como un fenómeno sociológico relacionado con las nuevas formas de movilidad, residencialidad y ocio propias de la posmodernidad tardía y de la globalización, con efectos -demográficos, económicos, sociales, políticos y culturales- tanto en las poblaciones de acogida como en las de salida (Aledo, presentación en taller de consulta, San Salvador, septiembre 2007). Este investigador identifica cuatro fases de evolución del fenómeno en España: despegue, expansión y primera crisis, transición y consolidación de la nueva forma de turismo residencial (ver Cuadro 4). En la última etapa, la actual, este autor considera que el nuevo turismo residencial logra construir y organizar un espacio exclusivo, privatizado, seguro, segregado y artificial. Finalmente vale la pena resaltar la distinción que Aledo propone al hablar de sector de turismo residencial al referirse al “complejo económico que construye el producto turístico-residencial” y fenómeno de turismo residencial al “contexto, causas y efectos más amplios” (Aledo, 2007).

Cuadro 4
Etapas de evolución del turismo residencial en España.

Turismo Residencial	Principales características
<p>Primera fase: de mitad 70's a mitad 80's</p> <p>Segunda fase: de mitad 80's a crisis 1991-94</p>	<p>Concentrado en la Costa Blanca.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Estacionalidad • Fuerte concentración espacial • Escaso desarrollo de la oferta complementaria • Problemas en la comercialización del producto • Alto grado de fidelidad al destino • Menor gasto turístico • Competición con el sector hotelero • Agotamiento del recurso suelo a escala local • Nula planificación • Déficit en infraestructuras y servicios • Graves impactos ambientales
Nuevo Turismo Residencial	Principales características
<p>Tercera fase: 1994-2002 (Etapa de transición)</p> <p>Cuarta fase: 2002-2007 (Consolidación del Nuevo Turismo Residencial)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Enorme dimensión espacial y económica • Entrada en el sector de grandes empresas promotoras • Apoyo gubernamental para el desarrollo de las infraestructuras necesarias • Estos complejos turístico-residenciales se construyen siguiendo un modelo cerrado en busca de una seguridad máxima • La capacidad de deslocalización, de movilidad y traslado • El impulso de la demanda por la expansión de las compañías aéreas de bajo coste • Las actuaciones urbanísticas conllevan fuertes transformaciones del territorio • A partir de 2002 se inicia su cuarta fase. Esta etapa se identifica por la aparición de un nuevo producto, el resort turístico-residencial • El sector ha inventado un nuevo entorno turístico, exclusivo, privatizado y centrípeto • El NTR es expresión sociomorfológica de los valores neomaterialistas posmodernos emanados del riesgo y la incertidumbre propios del macroproceso globalizador techno-mercantilista • Si en los 60's y 70's los riesgos se gestionaban mediante estrategias de inclusión social a partir de los 80's se gestionan a partir de medidas de exclusión social • La construcción de la identidad se realiza mediante el consumo de bienes materiales

Fuente: Tomado de Aledo, 2007. Presentación en el taller de consulta, PRISMA, San Salvador, septiembre.

Tomás Mazón, investigador español especializado en el estudio del turismo, define el turismo residencial, al igual que Aledo, como la actividad económica que se dedica a la producción y venta de viviendas, cuyo uso puede ser de fines de semana, vacacional y como residencia semipermanente o permanente. Este autor resalta como característica central de la actividad (ver Cuadro 5), que muchas de las viviendas producidas se utilizan de forma estacional, permaneciendo casi todo el año vacías, por lo que no generan ningún efecto multiplicador en las economías locales,

al no atraer ningún tipo de empresas. Además, los pocos vecinos permanentes exigen a los ayuntamientos el tener acceso a todo tipo de infraestructuras y servicios y estas demandas se constituyen en onerosas cargas económicas para los ayuntamientos (mejora de las redes viales, recogida de basuras, limpieza y mantenimiento de las calles, alumbrado público, vigilancia policial, transporte público, etc.). Así, las urbanizaciones se constituyen en focos de problemas y de gastos. En temporada baja se produce una clara infrautilización de servicios e infraestructuras y en temporada alta todo se ve desbordado por el elevado número de residentes (Mazón 2006).

Este autor también plantea que en el proceso de desarrollo colisionan dos lógicas bien diferenciadas. Por un lado, la de naturaleza empresarial, que busca resultados económicos y tiene capacidad de movilidad o de desplazamiento, cuando se agotan los recursos de una localidad o por dejar de ser atractiva para sus negocios (es la forma en que típicamente funciona el mercado de suelos). Por otro lado, la de naturaleza local, que pretende alcanzar modelos de desarrollo viables a largo plazo. La relación de fuerzas que se establece entre los grupos de presión aplasta la inercia de la lógica local en su función de conseguir un desarrollo sostenible. En definitiva se privatizan los beneficios y se socializan los costes (Mazón 2006).

El investigador Mexicano Daniel Hiernaux-Nicolas (2005) utiliza un concepto más amplio, pero a la vez más operativo, de turismo de segunda residencia, para referirse a lo que autores anteriores llaman turismo residencial. Define el turismo de segundas residencias como “aquel por el cual las personas acuden a un destino o una localidad que no es forzosamente turística per se, donde tienen la posesión por compra, renta o préstamo de un inmueble en el cual pernoctan y realizan actividades de ocio y esparcimiento”. Así, se considera turismo porque cumple con el hecho de pernoctar y de realizar actividades de ocio y esparcimiento. Sin embargo se diferencia del turismo tradicional en dos puntos centrales: 1) el turista no utiliza servicios ni estructuras turísticos comerciales para la pernocta, sino que aprovecha una estructura habitacional (casa o apartamento) que suele haber comprado o que renta fuera del sistema de alojamiento hotelero; 2) estas estructuras de alojamiento no se encuentran forzosamente en un destino turístico, de tal suerte que no participan de la misma manera de una cierta “vida turística” propia de los destinos usuales, aun si muchas segundas residencias se sitúan en destinos importantes.

Citando a Rodríguez-Salmones, 2003, Hiernaux plantea la diferenciación entre un alojamiento privado por oposición a un alojamiento colectivo; donde el privado no se ajusta a la definición de “establecimiento”. La definición propuesta por los autores de alojamiento colectivo es: “el establecimiento de hospedaje que presta servicio

Cuadro 5
Características del turismo residencial

Característica	Manifestación
Marcada estacionalidad en la ocupación de las viviendas	Hay dos tipos de usuarios: 1) residencialista: que es el que pasa largas temporadas al año en su segunda residencia; 2) veraneante residencial: que ocupa su vivienda en periodos vacacionales (verano, Semana Santa, puentes).
Ofertas complementarias poco desarrolladas	Se confunde al turismo con el negocio inmobiliario. Esta simplificación del hecho turístico ha provocado la intrusión de promotores ajenos al turismo que no sentaron las bases para la creación y desarrollo de la necesaria oferta complementaria. Tan sólo la construcción de campos de golf y marinas deportivas mejoran el nivel de la oferta complementaria, pero estos servicios se desarrollan con el objetivo de aumentar el valor añadido de la oferta inmobiliaria.
Producto turístico de difícil comercialización	Es un alojamiento desestructurado que compite de forma desleal con el sector hotelero. Transporte muy barato y alojamiento gratuito son elementos suficientemente atractivos para atraer a determinados segmentos de la demanda con escaso poder de gasto. Con pobres aportes a las economías y al empleo de los destinos turísticos, pero que contribuyen a una mayor masificación, colapso de las infraestructuras y servicios disponibles. Consecuentemente, a una pérdida de la imagen y de la calidad del producto global ofertado por estos municipios.
Menor inclinación al gasto	El turismo residencial se caracteriza por la escasa rotación de los turistas y por una menor propensión al gasto. Según estudio de Familitur en el 2004, el gasto medio diario de los turistas es de 93,4 € si está alojado en un hotel, 33,9 € si se hospeda en una vivienda alquilada y solo 17,1€ si se queda en su propia vivienda.
Efectos ambivalentes en las finanzas municipales	La legislación urbanística deja en manos de las corporaciones locales buena parte de la gestión y planificación del suelo. Los ayuntamientos basan la financiación de sus presupuestos a través de los ingresos que generan los impuestos y tasas relacionados con la urbanización y la construcción. Las corporaciones locales están desbordadas y no saben establecer mecanismos que controlen estos alojamientos ilegales que se alquilan de forma oculta y fraudulenta para el fisco. Pero por otro lado, han encontrado en el urbanismo un mecanismo ideal para conseguir mayores ingresos económicos y sanear las arcas municipales. Planes Parciales, licencias de obra, cédulas de habitabilidad y venta de suelo. El urbanismo turístico se constituye en un componente estructural de las haciendas locales. Los ayuntamientos fomentan la construcción de nuevos asentamientos turístico-residenciales. Se destruyen así las bases de la propia industria turística por la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje.
Insostenibilidad ambiental	Son muchos los impactos ambientales que el turismo residencial ocasiona a escala local. Degradación del paisaje, reducción de la biodiversidad local, deforestación, pérdida de vegetación, erosión y desertificación, contaminación edáfica, acústica e hídrica. Se produce un agotamiento de recursos básicos como son el suelo y el agua.

Fuente: Adaptado de Tomás Mazón, 2006. Consecuencias territoriales, económicas, sociales, políticas y turísticas del Turismo Residencial. Universidad de Alicante. Presentación en Power Point.

de alojamiento al viajero, ofreciendo habitaciones u otro acomodo para pasar la noche, pero este servicio debe contar con un número de plazas superior a un mínimo determinado para colectivos de personas que sobrepasa a una sola unidad familiar

y disponer, aunque no tenga fines de lucro, de una administración de tipo comercial común para todas las plazas de un mismo establecimiento” (Rodríguez-Salmones, 2003: 11-12). Por el contrario, estos autores definen: “...el alojamiento privado como la forma de alojamiento turístico que ofrece, en alquiler o gratuitas, un número de plazas determinadas. Cada unidad de alojamiento -habitación, vivienda- es independiente y la ocupan turistas, normalmente durante una semana o fin de semana, quincena o mes, o sus propietarios como segunda residencia o vivienda de vacaciones” (Rodríguez-Salmones, 2003: 12).

Es claro que no siempre la delimitación de ambos modos de alojamiento es sencilla, pero Hiernaux (2005) plantea que “el factor esencial de diferenciación es la existencia de una prestación de servicio: la vivienda de segunda residencia es parte de una modalidad de ausencia de servicios prestados para el alojamiento, sin perjuicio de que el utilizador de la misma haga uso de servicios de alimentos y bebidas o servicios recreativos diversos de la localidad.”

Este autor plantea una tipología de segundas residencias, que califica de preliminar, donde el elemento clasificador lo constituye el modelo de vivienda unifamiliar independiente (la más frecuente, sobre todo en destinos que no son de playa); o en conjuntos residenciales multifamiliares (ha sido una tendencia creciente y está cubriendo una parte significativa de la oferta, localizada sobre todo en sitios de nuevo desarrollo o destinos turísticos muy consolidados de gran escala). A su vez, desglosa el primer tipo en varias opciones: casa tradicional comprada y remodelada; estructuras del alto valor histórico-patrimonial; casas nuevas construidas por un particular; casas individuales en fraccionamiento y construidas por un promotor (la tendencia actual).

Hiernaux (2005) le asigna cuatro motivaciones para el desarrollo del modelo de edificación en conjunto multifamiliar:

- Necesidad de densificar los desarrollos para lograr un retorno importante del capital y ofertar a precios accesibles las viviendas, en un entorno de precios crecientes del suelo.
- Facilidades para ofrecer el inmueble en el mercado de renta temporal.
- Los conjuntos en altura permiten un mayor control de las viviendas cuando están desocupadas, y permiten diseñar una seguridad colectiva que se transfiera a la responsabilidad de una administración central del conjunto.
- Reducción de costos de servicios colectivos como piscina, instalaciones para fiestas.

Finalmente interesa rescatar lo que Hiernaux (2005) llama la mercantilización de la producción de segundas residencias, al incorporarse con fuerza la participación de los promotores inmobiliarios, en una actividad que típicamente funcionaba fuera del mercado especulativo. Esta nueva participación está dualizando cada vez más la producción de este tipo de alojamientos privados (ver Recuadro 6). “Por una parte, están quienes pueden hacer construir su propia vivienda a su gusto, en el lugar que ellos mismos determinan. Por la otra, están quienes compran una vivienda estandarizada, con escasas diferencias con la primera residencia en cuanto a diseño, estilo de vida implícito y calidad de materiales, en destinos impulsados por las necesidades mismas del mercado y sobre todo de los promotores es decir, de la especulación inmobiliaria que cobra un vigor inusual en México en los últimos tiempos”.

Recuadro 6

Implicaciones de la promoción inmobiliaria en el turismo de segundas residencias

Hiernaux estima que la mercantilización de la producción de segundas residencias conlleva a una serie de consecuencias negativas, para los residentes permanentes y para los gobiernos locales.

En primer lugar señala el desplazamiento de la vivienda local hacia el mercado turístico, lo que reduce la posibilidad de los residentes permanentes para alcanzar una vivienda, dado el incremento de precio que impone el segmento turístico.

Una segunda preocupación, desde la perspectiva de la gestión local, es la presión por desarrollar infraestructuras urbanas para una población que solo reside temporalmente en el sitio. Se suma la necesidad de mantenimiento, de vigilancia, de conservación de la imagen de las áreas residenciales (como parte de la imagen turística general del destino), se multiplican los costos y las cargas para las autoridades locales, con frecuencia poco retribuidas por los impuestos locales y la escasa generación de empleos (y además temporales).

En tercer lugar, la ausencia de los propietarios transforma estas zonas en un paraíso para toda clase de abusos: rentas ilegales a beneficio de los administradores, uso indebido de los locales, presencia de intermediarios inmobiliarios ilegales y de extranjeros que se instalan irregularmente en el país con capitales de dudosa proveniencia en operaciones inmobiliarias de pequeña y mediana envergadura.

En cuarto lugar, ahora desde una perspectiva de distribución espacial, el turismo residencial es motor de una concentración de la actividad turística, con efectos ambientales masivos, en ausencia de políticas públicas.

En quinto lugar, este tipo de edificación residencial es de recuperación inmediata, por lo que es un foco de atracción de capitales especulativos que requieren de una rápida ganancia, como los fondos de pensiones, y en general, los instrumentos de colocación de excesos de liquidez. Así, las segundas residencias pueden contribuir a formar una burbuja inmobiliaria.

Finalmente, en sexto lugar, están las implicaciones para el turismo como actividad de descanso y esparcimiento. La finalidad especulativa de la segunda residencia tiende a destruir una finalidad esencial de la segunda residencia para el ser humano.

Fuente: Tomado de Hiernaux-Nicolas (2005).

Tal y como lo plantea ALCOSTA (2006) para el caso Mexicano, “La región se encuentra en este momento en la fase de construcción y puesta en operación de un elevado número de desarrollos inmobiliarios costeros. El motor de este fenómeno es la industria de la construcción y los bienes raíces, no el turismo. Esta diferencia es importante debido a que no son los mismos impactos ni económicos ni ambientales de una u otra industria. La derrama económica que localmente genera la industria de la construcción y venta de bienes inmuebles es finita en tiempo (se acaba al momento de terminar la construcción y la venta del inmueble) y corta en alcances (se reduce a los que participan en la compra-venta). La derrama económica del turismo es de mayor plazo (cada año, estacionalmente) y el encadenamiento productivo es mucho más diverso. En este sentido, se piensa que el supuesto “desarrollo económico” que atraerá ese tipo de actividad no tendrá el impacto que se plantea.”

En resumen podemos afirmar que una diferencia fundamental entre lo que comúnmente se reconoce como actividad turística y el nuevo concepto de 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 proviene de la especulación urbanística.

Una reflexión necesaria: algunas “verdades” que revisar

Los beneficios económicos y sociales del turismo en sus diversas modalidades, así como los potenciales impactos negativos son mencionados por todos los autores, académicos, empresariales o de organizaciones sociales que analizan el sector. Aunque tradicionalmente parecía existir un consenso sobre los efectos positivos (ver por ejemplo CEPAL, en el Recuadro 5), más recientemente se comienzan a producir visiones más críticas sobre los impactos de esta actividad sobre los territorios turísticos y sus entornos. La diferenciación del tipo de turismo que se asienta sobre un territorio específico, es la clave para entender los impactos esperados.

Cañada y Gascón (2007) sintetizan las principales preocupaciones en lo que llaman los “mitos del turismo”, para expresar que, como cualquier otro sector que genera beneficios económicos, “el turismo está sujeto a múltiples contradicciones entre los grupos sociales implicados”, por lo que no es razonable pensar que siempre, y en cualquier condición de partida, es generador de desarrollo económico. También, dependiendo de las modalidades que adopte, puede tener efectos adversos especialmente para la población más desfavorecida y para el ambiente.

Cuadro 6
Los mitos del turismo

Afirmación para revisar	Contra-argumento	Ejemplo
1. El turismo es un gran generador de empleo directo, indirecto e inducido	<p>El empleo generado por el turismo se caracteriza por la precariedad: bajos salarios, temporalidad en la ocupación, inseguridad contractual, recurso a mano de obra inmigrante en condiciones de ilegalidad, elevada siniestralidad laboral (especialmente en la construcción).</p> <p>Las condiciones de vida de los trabajadores vinculados al turismo se caracterizan por la vulnerabilidad (pobreza y exclusión) y son especialmente difíciles para las mujeres.</p>	España. Informe Destrucción a toda costa. 2004. El Gobierno de las Islas Baleares estima un alto porcentaje de precariedad laboral: 90.2% de los contratos son temporales y con salarios por debajo de la media estatal.
2. El turismo impulsa otras actividades productivas	<p>Al mismo tiempo que impulsa el crecimiento de la construcción, por ejemplo, también pone en riesgo otras actividades tradicionales, normalmente del sector primario: agricultura y pesca.</p> <p>El turismo externaliza parte de sus gastos de operación (formación de recursos humanos) y costos de inversión (infraestructura) a cuenta del erario público.</p>	España. Gasto público en municipios turísticos (Costa, 2004). El estudio descubrió que en estos municipios los gastos sociales por habitante se reducían en promedio casi 10 euros, en cambio aumentaban más de 3 euros los dedicados a protección civil y seguridad ciudadana.
3. El turismo permite la modernización de la infraestructura, especialmente la de transporte.	La modernización tiene lugar según las prioridades turísticas (carreteras, puertos y aeropuertos) y no buscando un desarrollo endógeno y equilibrado con las otras actividades productivas. Aún sin considerar que, dado el ciclo de un destino turístico muchas de esas edificaciones pueden ser ampliamente subutilizadas en el futuro, el problema principal radica en la financiación pública de una infraestructura que será disfrutada por unos pocos, sobre todos no residentes.	Hawai, 1992. Marinas (puertos deportivos). En la construcción del puerto de Ali Wai en la década de los 70, el Estado se gastó más de US\$30,000 por cada nuevo propietario (9 millones en total), que representan menos del 0.03% de la población de la isla.
4. El turismo promueva la revalorización de recursos autóctonos (naturales y culturales).	<p>La llegada de población foránea con gran capacidad de compra puede aumentar el precio de los bienes y servicios producidos y consumidos localmente, lo que conduce hacia procesos inflacionarios en las localidades.</p> <p>El caso típico es el precio del suelo, que termina desplazando a los habitantes locales.</p>	Hawai. 1992. Nelly estimó que ya en al década de los 70 más del 80% de los habitantes del archipiélago no podía acceder a una vivienda. Cataluña, 2005. Informe sobre la evolución de la inflación de la Generalitat. La IPC creció en Cataluña 3.2 veces entre 1995 y el 2003, frente a un 2.9 en el resto de España, asociado al crecimiento de la visitación extranjera.

<p>5. Los flujos de capital que atrae el turismo sirven para equilibrar la balanza de pagos.</p>	<p>Si bien el turismo genera grandes flujos de divisas, dado que el capital propietario es mayoritariamente originario de otros países (grandes cadenas transnacionales, entre otros), la repatriación de beneficios y la exoneración de aranceles a la importación a todo tipo de insumos y materiales, dejan dudas sobre el efecto neto.</p>	<p>Los países en desarrollo con una fuerte industria turística presentan problemas similares de deuda externa y dependencia de la demanda externa que los países sin esta actividad a gran escala.</p>
<p>6. El turismo es la industria sin chimeneas.</p>	<p>El turismo, sin buen control ambiental, provoca una gran destrucción ambiental: destrucción de manglares y humedales, contaminación de residuos sólidos urbanos y del agua, destrucción de bosques, destrucción de cerros (para creación de terrazas), destrucción de playas, privatización de recursos naturales, cambio del paisaje, presión y amenaza para las reservas naturales, acumulación histórica de hierro y cemento.</p>	<p>España y México. 2007. Amplia evidencia en los Informes de ALCOSTA y Greenpeace, especialmente relacionados con el llamado "turismo residencial".</p>

El mito número 6 se extrajo de la presentación de Ernest Cañada en el seminario de consulta realizado por PRISMA en septiembre del 2007, San Salvador.

Fuente: Elaboración propia con base en Cañada y Gascón (2007).

Más que suscribir una a una las argumentaciones de Cañada y Gascón, la reflexión que se quiere plantear es la necesidad de tener una mirada crítica sobre los beneficios y problemas que generan las distintas modalidades de turismo. Los efectos netos sobre la comunidad de acogida (local, regional o nacional), dependerán de la naturaleza y volumen de ese turismo, la participación de la población y capital nacional en su implementación, los atractivos del territorio de destino, las normas regulatorias y las políticas de gestión de la actividad, entre otros factores condicionantes.

Otros investigadores (por ejemplo Aledo, 2007) analizan las implicaciones del desarrollo de turismo masivo y del turismo inmobiliario en la sustitución de las instituciones del Estado Benefactor. Especialmente en la modalidad de turismo residencial, la tendencia a la construcción de barrios cerrados, fuertemente segregados del entorno, lleva de la mano la provisión privada de infraestructura de servicios públicos (luz, agua, carreteras, seguridad), que diferencia aún más el acceso y la calidad de los mismos respecto de los utilizados por el resto de los residentes locales.

Un repaso a las principales conclusiones de dos informes recientes sobre la situación en España (Greenpeace, 2007) y en México (ALCOSTA, 2006), respaldan la necesidad de una visión crítica sobre el turismo, así como la imperiosa necesidad de iniciar un proceso e investigación sobre la penetración de esta actividad en Centroamérica.

¿Cómo estimar los impactos del turismo?

En la revisión de literatura realizada es evidente que existe una amplia gama de instrumentos y técnicas de investigación, tanto cuantitativa como cualitativa, que se utilizan para valorar las tendencias en la evolución de la actividad turística –en sus diversas modalidades-, y la valoración de los distintos tipos de impactos que genera.

El banco de metodologías es tan variado que va desde los instrumentos más tradicionales de estadísticas por muestreo para estimar la generación global de empleo, hasta la sistematización de casos elevados a los órganos de administración de la justicia para dar cuenta de la conflictividad social que provoca la percepción de daños ambientales.

La mayoría de los autores revisados para este trabajo, coinciden en que se pueden diferenciar los tipos de impactos en cuatro dimensiones, tanto los positivos como los negativos: económicos, sociales, ambientales, culturales. Un conjunto más reducido agregan otras categorías, como el efecto sobre la infraestructura y los servicios, las capacidades institucionales, y las finanzas públicas.

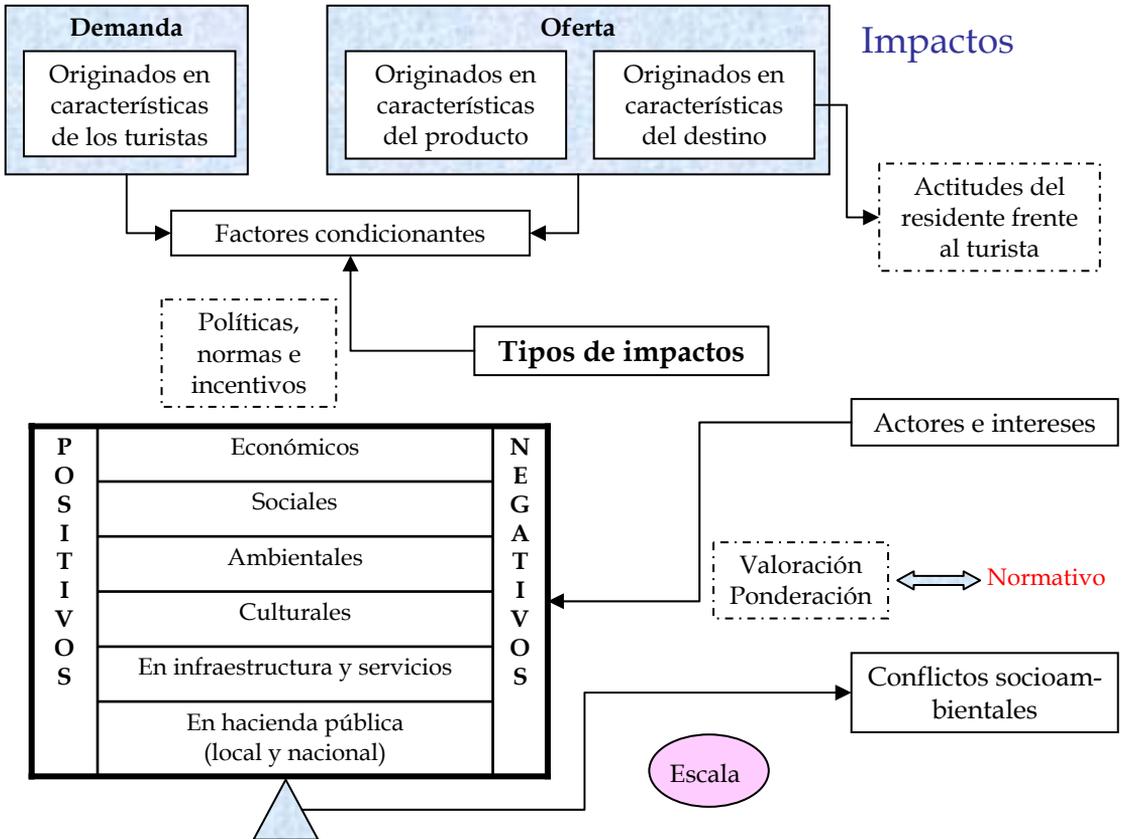
Para iniciar el estudio de los impactos (ver Figura 2) es preciso considerar que hay un conjunto de factores condicionantes, propios de la dinámica del mercado turístico, que afectan la forma en que los impactos se manifiestan. Estos factores condicionantes están relacionados tanto con elementos de la demanda (características de los turistas) como de la oferta (características de los productos y destinos turísticos, incluida las actitudes de los residentes frente al turista). Así, por ejemplo, el efecto de un aumento en la demanda va a depender de quiénes son los nuevos visitantes internacionales (edad, país de origen, nivel de ingreso, etc.). Igual podríamos decir de un aumento en la disponibilidad de habitaciones, cuyo efecto tendrá distintas repercusiones si se trata de la apertura de hoteles tipo boutique o de la expansión de la capacidad de un resort todo incluido que ya está operando.

Por otro lado, la forma en que distintos movimientos de oferta y demanda se manifiesten sobre las comunidades de acogida y la economía nacional está también mediada por la existencia (o no) -y aplicación- de políticas de ordenamiento territorial, incentivos a la inversión y regulaciones ambientales.

Finalmente cabe decir que “el detalle está en el balance”. Valorar los impactos de cambios en las tendencias y patrones de la actividad turística en un territorio determinado pasa por conocer y explicitar el mapa de actores e intereses. De la diver-

alidad de actores e intereses ponderando efectos positivos y negativos, surgen los conflictos socioambientales alrededor del uso de los recursos para el desarrollo del turismo.

Figura 2.
Dimensiones de análisis y factores involucrados en la valoración de impactos de la actividad turística



Elaboración propia, adaptado de Kreag, 2001.

El problema no parece estar en las metodologías, sino en el enfoque de la investigación y en la disponibilidad de información. En el Cuadro 7 se resumen una serie de métodos que pueden ser utilizados en la valoración de impactos y de los cuales se

localizaron experiencias de investigación previa en diferentes países (ver Bibliografía).

Cabe decir que la realización de entrevistas a profundidad y semi-estructuradas con informantes clave y el monitoreo de la conflictividad socioambiental generada en los medios de prensa son técnicas de investigación necesarias y útiles para analizar los impactos en cualquiera de las dimensiones, aunque ciertamente, insuficientes.

En el análisis de mercados inmobiliarios se aplican una amplia variedad de técnicas estadísticas (descriptiva, inferencial y espacial), y es de gran importancia la representación espacial de la información. Para efectos del tema que esta propuesta presenta más adelante, bastará con el uso de estadística descriptiva para resumir, por ejemplo, información sobre crecimiento de los metros cuadrados construidos, transacciones de propiedades registradas, precio promedio de propiedades en oferta, volumen de crédito y de inversión externa, etc. Se recomienda el uso de Sistemas de Información Geográfica para representar la distribución de las variables analizadas, y utilizar la técnica de lectura de mapas para derivar conclusiones sobre su dispersión o aglomeración. Difícilmente en un primer ejercicio de estudio sobre la dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico -dada la disponibilidad de información-, podría aspirarse a realizar análisis de asociación y de correlación entre variables.

Como estrategia metodológica es fundamental considerar también la incorporación de mecanismos de consulta con actores relevantes, especialmente de base local, tanto en las etapas de diseño de la investigación específica, como de análisis de resultados preliminares y validación de recomendaciones finales. Esta es una condición crítica, no solo para aprovechar el conocimiento de los actores locales sobre su realidad, sino para construir estrategias de desarrollo local socialmente incluyentes.

Para evaluar la incidencia en términos “netos”, es decir, construyendo un balance entre lo positivo y lo negativo, hay que considerar además las diferentes escalas de influencia tanto a nivel local, como regional y nacional, o lo que podríamos llamar los círculos de irradiación de los efectos positivos y negativos de la misma. Tal y como lo plantea Sarasa (1999) para el caso español, “El turismo como actividad económica capaz de dinamizar el desarrollo local presenta una curiosa paradoja. En tanto que las grandes cifras del balance turístico no dejan lugar a dudas [macroeconomía], a nivel local no acaba de ser percibido como esa locomotora de la que en tantas ocasiones se habla.” Por este motivo la valoración de la forma en que los diferentes tipos de impactos se manifiestan en el territorio, requiere de una aproximación a las realidades locales mediante el análisis de casos específicos.

Cuadro 7
Resumen de metodologías seleccionadas para la
estimación de impactos de los distintos tipos de actividad turística

Tipo de impacto	Tema / objetivo de la medición	Método recomendado
Culturales	Percepción en las comunidades de acogida	Geografía de la percepción (encuestas de opinión y grupos focales)
	Percepción de visitantes/turistas	Encuestas de opinión sobre el destino, los servicios y el patrimonio natural / cultural / histórico del destino
Ambientales	Medidas físicas de daño (capacidad de carga)	Sistematización de estudios, recopilación de investigaciones científicas
	Diagnóstico de conflictos socioambientales Huella ambiental	Creación de una base de datos de conflictos manifiestos recogidos en: prensa, ONG y órganos de administración de la justicia
	Buenas prácticas de certificación ambiental	Sistematización de empresas y localidades certificadas Análisis de los contenidos de la certificación
Sociales	Aportes a la creación de oportunidades y a la mejor distribución de la riqueza	Análisis de estadísticas nacionales de empleo, pobreza, educación, salud y vivienda (estadística descriptiva: medidas de tendencia central)
	Cambios en las condiciones de vida de las familias y de las personas ocupadas	Sitios Centinela Estudios etnográficos
	Cambios demográficos	Análisis de migraciones internas e internacionales
Económicos	Contribución a la economía local/regional	Aplicación de la metodología de cadenas de valor para estimar grados de encadenamientos. Análisis de competitividad sistémica. Inventario de megaproyectos de concesión turística y residencial.
	Clima de negocios	Estudio de creación de oportunidades empresariales (indicadores de creación y mortalidad de negocios monitoreando permisos y patentes, entrevistas con informantes clave)
Fiscales	Contribución neta a las finanzas públicas	Análisis de presupuestos locales (ingresos y gastos) Costo-beneficio de inversiones, presiones sobre la utilización de servicios, capacidad de abastecimiento
Institucionales	Actores e intereses Organización/participación	Mapeo de actores y análisis de involucrados
	Cumplimiento de la regulación	Análisis jurídico de leyes, incentivos, normas de planificación (ordenamiento territorial)
	Seguridad jurídica de propiedades y regularización de la tenencia	Estudio jurídicos de normas, conflictos y mecanismos de resolución alterna de conflictos

Fuente: Elaboración propia a partir de la revisión de investigaciones aplicadas en distintos países sobre la estimación de impactos del turismo.

Para el análisis de casos específicos es necesario definir qué se entiende por territorio y cómo abordar metodológicamente un enfoque territorial. Tal y como lo propone la tradición de la sociología, se entiende el concepto de territorio como una construcción social y por lo tanto con una dimensión espacial, de las manifestaciones del tejido social que se desarrolla en un espacio físico-geográfico determinado, alrededor de las actividades productivas que aglomeran una población. Esta forma de concebir el territorio, permite superar la visión sectorial de una actividad productiva, para entender cómo se inserta –en este caso la dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico- en las dinámicas económicas, sociales, culturales, ambientales, políticas e institucionales de un espacio determinado.

Claramente esta definición pocas veces coincide con la delimitación político administrativa del espacio físico, como tampoco lo hacen por ejemplo, las cuencas, que es la unidad territorial básica para el análisis del patrimonio natural. Esta visión del espacio también permite superar la dicotomía rural-urbana en el análisis, para dar paso a una visión más amplia de las diferentes gradientes de interacción entre las actividades tradicionalmente consideradas como del mundo rural o de la economía urbana. Es útil además para analizar si las nuevas actividades productivas que irrumpen en un territorio determinado, fomentan la integración o generan mayores fracturas territoriales (Alburqueque, 1995).

Para PRISMA (2007), “el territorio es una construcción social y enfatiza el empoderamiento de los pobres rurales por el rol crítico que sus estrategias de medios de vida juegan en la provisión de servicios ecosistémicos. Esto conlleva a la necesidad de considerar diversos instrumentos y escalas en los procesos de gestión territorial rural, que son condicionados por factores de carácter interno y externo. Las condicionantes internas se refieren a la ampliación de derechos de las comunidades rurales pobres sobre los recursos naturales - y el territorio - así como al fortalecimiento del capital social y de la acción colectiva. Las condicionantes externas están constituidas por el contexto de dinámicas territoriales que reflejan la manera específica en que la globalización y los actores externos se ven expresados en el territorio”.

Por su parte el IICA (2003) propone que la noción de territorio trasciende lo espacial y le confiere un tejido social único, dotado de una determinada base de recursos naturales, ciertas formas de producción, consumo e intercambio, y una red de instituciones y formas de organización que se encargan de darle cohesión al resto de los elementos. Además destaca entre las ventajas de este enfoque que:

- Explica mejor las relaciones intersectoriales.
- Permite integrar los ejes fundamentales del desarrollo sostenible; es decir, los

Recuadro 7

Territorio como construcción social: definiciones básicas

El territorio es un espacio socialmente construido, cuyas fronteras son definidas no por las características biofísicas ni por las divisiones político-administrativas, sino por los procesos de los actores sociales que lo intervienen y lo transforman. El territorio supone la apropiación social del espacio y las formas de relación entre los diversos actores territoriales frente a procesos sociales que lo moldean y que hacen posible ordenar la convivencia y construir proyectos comunes, construir y obedecer normas que posibilitan la vida productiva y social en un territorio. Estos procesos y relaciones se dan en una variedad de niveles y escalas, e involucran una variedad de actores y ciertamente no están ausentes de tensiones y conflictos. Al contrario, los contornos de un territorio son definidos a partir de las interacciones, tanto coordinadas como conflictivas, de una variedad de actores con distintas visiones e intereses sobre el uso de los recursos y función del territorio. Similarmente, los territorios no son estáticos, ni predeterminados, ya que se construyen a partir de las tensiones que existen entre fuerzas estructurales y las prácticas de agentes humanos (Marston, 2000). En este sentido, nuevas configuraciones territoriales están surgiendo a partir de los procesos de globalización, donde los actores territoriales responden en una lógica de adaptación, de resistencia o de innovación.

La identidad territorial, entendida como la forma en que la población se identifica con el territorio, sus características y recursos, conduce a la formación de redes y sistemas de producción, organización, distribución de bienes y servicios, interconexiones e interdependencias. La identidad territorial se relaciona con la construcción de imaginarios futuros de la población, los cuales están conectados con las potencialidades de su territorio para impulsar estrategias de desarrollo. Esa identidad se basa en la interrelación de factores históricos, sociales y culturales que generan procesos significativamente diferentes a partir de las características locales territoriales. Los procesos de construcción de identidades territoriales conducen a la formación de tejidos sociales que no siempre son positivos. La identidad territorial es simultáneamente un reto y un aspecto clave en los procesos de gestión territorial y permite pasar de una concepción homogénea y centralizada del desarrollo, a una apuesta por las particularidades de los territorios, que se dan en un contexto de mayores posibilidades de ejercicio del poder local como parte de los procesos de descentralización y democratización. Asimismo, la identidad territorial aparece como un principio de recomposición social frente a la crisis del Estado y a las secuelas sociales e impactos ambientales de la globalización (Castells, 1999).

Existen diversas escalas de organización territorial. Tradicionalmente tiende a reconocerse escalas territoriales que van desde lo comunitario, lo local, lo urbano, lo regional, lo nacional y lo global (Brener, 1998). Bajo esta idea, las escalas son vistas desde una perspectiva jerárquica, como arreglos organizacionales-territoriales y político-administrativos localizados que sirven de mecanismos de transmisión entre formas concretas de acción social y los sistemas nacionales político-regulatorios (Brener, Op. Cit.). Sin embargo, las escalas territoriales también son construcciones sociales (Marston, 2000; Brener, 2001; Paasi, 2004; González, 2005), pues no son simples contenedores para la acción, sino espacios distintos de interacción entre fuerzas sociales y de construcción política (Kelly, 1999), por lo cual las escalas, lejos de ser neutras, encarnan y expresan relaciones de poder (Swyngedouw, 1997 citado por Rankin, 2003). Ciertamente, las escalas territoriales de organización y acción son el resultado de conflictos sociales por el poder y el control territorial (Uitermark, 2002) que por supuesto están presentes en los territorios rurales.

Fuente: Tomado de Cuellar y Kandel, 2007.

aspectos de organización económica, de relación con el medio natural, de organización social y política, y de articulación de los elementos culturales del territorio.

- Permite entender y gestionar el desarrollo más eficientemente, en colaboración con los actores locales.

En resumen la forma de abordar una investigación con enfoque territorial llama a superar la visión de territorio como contexto geográfico para entenderlo como factor de desarrollo, y es entonces de la mayor relevancia comprender el papel de los actores y sus relaciones (Alburquerque, 1995).

A este punto resulta útil mencionar la adaptación del concepto de “clusters” de Porter que hace CEPAL (2004) para explicar la situación de turismo en Centroamérica y que le llama “competitividad sistémica”. Propone un acercamiento al análisis del aporte potencial del turismo que abarca condiciones en cuatro niveles de análisis, meta, macro, meso y micro. No sólo busca describir las condiciones que favorecen la competitividad en los factores económicos, sino que incluye la dimensión política y cultural. La premisa básica de la competitividad sistémica es que ni los aspectos macroeconómicos, ni los microeconómicos pueden determinar la competitividad por sí solos.

- En el nivel Meta interviene el entorno humano conformado por valores sociales y socioculturales. Los componentes de este nivel son el patrón básico de organización política, jurídica y económica que determina la capacidad estratégica de la conducción política, la seguridad jurídica, la tenencia de la tierra, la cultura empresarial y el valor del esfuerzo del trabajo.
- En el nivel Macro, los aspectos fundamentales que afectan la competitividad son: la política presupuestaria hacia el turismo, la estabilidad fiscal y de precios, así como la política cambiaria, la solidez del sistema financiero, la solvencia de los bancos y el acceso al crédito. Se trata de formar un clima favorable a la inversión, donde las reglas de juego estén establecidas y sean claras y fijas.
- Al referirse al nivel Meso, se apunta al entorno institucional capaz de complementar y de multiplicar los esfuerzos tomados a nivel de la empresa. Está conformada por las instituciones como cámaras, asociaciones, sindicatos, y otras redes de cooperación entre el sector público y privado. También se puede considerar a la infraestructura física, así como a los sistemas de transporte y las telecomunicaciones.
- Finalmente, el nivel micro de este esquema, contempla todos los factores que tradicionalmente busca una empresa que desee aumentar su competitividad. Se trata de elementos como la estrategia en la dirección de negocios, el análisis de

mercados, el fortalecimiento de relaciones con proveedores, el “outsourcing” o externalización de los servicios, la creación y uso del capital intelectual, y otros.

Pasar de la definición de territorio como espacio socialmente construido a una proposición concreta de delimitación del área geográfica pertinente para un análisis determinado no es cosa sencilla y se enfrenta con serias debilidades en la disponibilidad de información. En los casos donde la disponibilidad de información no permite realizar un ejercicio de base estadística para delimitar los territorios, se puede acudir al criterio experto.

Finalmente cabe una reflexión de orden general sobre la posibilidad de comparación entre los impactos de las diversas formas de expresión de la actividad turística en Centroamérica, en relación con el turismo residencial.

Si un proceso de investigación solo explorara el sector de turismo residencial en cualquier país de Centroamérica o en la Región como conjunto, por ser ésta una actividad de reciente presencia, el abordaje de la investigación debiera proponerse, sobre todo, elaborar una descripción detallada de la situación actual, identificar efectos sobre la economía, la población, las instituciones y el medio ambiente, y plantear algunas hipótesis preliminares sobre los posibles cursos que la actividad tomará en el futuro cercano. Es decir, construir una línea base para la comparación en el tiempo.

Por otro lado, si el interés de la investigación es dar cuenta de las bondades y limitaciones que esta actividad tiene para contribuir con la aspiración de una sociedad centroamericana con mayores niveles de desarrollo humano sostenible, especialmente para aquellas poblaciones que sufren mayores niveles de exclusión social, parece imprescindible que el abordaje de la investigación incorpore dos requisitos insoslayables:

- Garantizar amplios procesos estructurados de consulta y participación informada de todos los actores relevantes para el análisis.
- El análisis de otras modalidades de turismo, o incluso, en algunos casos, de actividades económicas alternativas que compiten por el uso del territorio y los recursos naturales. En este caso, la investigación debería profundizar en el análisis de los impactos en casos concretos.

Propuesta de investigación: Turismo y desarrollo inmobiliario en Centroamérica

La propuesta que se expone a continuación sugiere lineamientos para el diseño de una estrategia de investigación sobre desarrollo inmobiliario en destinos turísticos, aplicada en territorios específicos de Centroamérica. Contiene una descripción de objetivos, preguntas de investigación y temas específicos a desarrollar, precedidos por un planteamiento de definiciones básicas y consideraciones generales para el abordaje de investigación.

Se recomienda optar por definiciones operativas provisionales, que se irán ajustando y mejorando a medida que las investigaciones avancen. Específicamente el turismo residencial se define para efectos de esta propuesta como *“aquella actividad económica que se manifiesta en un espacio físico concreto y que resulta de la interacción entre algunos tipos de turismo presentes en la región y la creciente dinámica del mercado inmobiliario”*. Esta actividad se caracteriza por:

- Desarrollo masivo de alojamientos privados, en regiones rurales -sobre todo costeras- que se usan estacionalmente con fines de ocio o esparcimiento, pero nunca laborales.
- Proceso de creación de suelo urbanizable en un territorio con atractivos turísticos, normalmente asociados al patrimonio natural, que es liderado por desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras y de bienes raíces, donde la base de la rentabilidad empresarial es la especulación con el precio del suelo.
- Atracción de grandes flujos de inversión externa directa para el sector inmobiliario, una parte de la misma representa ahorro provisional (segundas casas), y otra porción importante con compradores cuyo objetivo es aprovechar la plusvalía para generar importantes utilidades en el mediano plazo (3-5 años en promedio).
- Combina un uso poco intensivo de servicios turísticos, con el desarrollo acelerado de campos de golf y marinas, asociados a megaproyectos que combinan usos turísticos, residenciales y comerciales.
- Actividad que moviliza grandes contingentes de población, fundamentalmente para laborar en el proceso constructivo, pero también para habitar temporalmente las nuevas residencias, lo que impacta la composición sociodemográfica y la identidad cultural de la población residente habitual.

El objetivo general de la propuesta es valorar la sostenibilidad de los impactos que genera el turismo residencial en comparación con otras formas de desarrollo de la actividad turística presentes en la región, con el fin de:

- Aportar insumos para una mejor comprensión del avance de la dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico.

- Generar debate, reflexión y capacidad para incidir en procesos de movilización y planificación (local, nacional y regional).
- Evitar y manejar las consecuencias de las tendencias que identificamos (en particular los impactos negativos).
- Ayudar a los actores más débiles y tradicionalmente marginados con información pertinente para la toma de decisiones (gobiernos locales, comunidades).

Dentro del enfoque de la investigación debe tenerse presente la necesidad de contextualizar las oportunidades y amenazas que representa la actividad del turismo residencial, dentro de la compleja realidad del crecimiento económico en Centroamérica, una persistencia y profundización de inequidades y las aspiraciones del desarrollo sostenible.

La observación preliminar del fenómeno de turismo residencial en la región deja claro que el nivel de penetración de esta actividad económica tiene importantes diferencias entre territorios, por lo que es necesario considerar dos escenarios para el análisis de casos específicos: uno donde la presencia de esta actividad ya es manifiesta y otros lugares que se perfilan como potencialmente desarrollables. En el primer caso interesa diagnosticar la situación actual, su dinámica y relaciones, precisar las condiciones que permitieron la llegada de esta dinámica y el tipo de desarrollo que se está dando, así como identificar desafíos y plantear propuestas para mitigar efectos negativos y potenciar los beneficios. En el segundo caso, interesa la identificación, caracterización y mapeo de la zona y sus atractivos, así como plantear una reflexión acerca del tipo de desarrollo turístico deseable.

Para el establecimiento de objetivos realistas del proceso de investigación es preciso sentar un punto sobre la disponibilidad de información en la cantidad y calidad necesaria. La situación general de acceso a datos se caracteriza por:

- Información escasa y dispersa, en la mayoría de los temas.
- Dificultad para desagregar estadísticas en pequeñas unidades territoriales.
- Cuando existe, tiene limitaciones para los fines de la investigación, ya que en muchos casos fue construida con otros fines.
- Alto costo de generación de información primaria.
- Problemas de acceso a información sobre el sector privado.
- Difícil comparación internacional: realidades diferentes.

Dado lo anterior, uno de los objetivos de las investigaciones a realizar debe ser sistematizar y analizar un conjunto básico de información (socioeconómica, ambiental, institucional) que permita describir la situación actual y el contexto del desarrollo

inmobiliario en cada territorio de interés turístico analizado (establecer una línea base), así como diseñar una propuesta de seguimiento de los desafíos identificados.

En términos generales, la investigación se propone responder las siguientes interrogantes:

- ¿Cuáles son y cómo se manifiestan “las intersecciones” entre el desarrollo turístico y el inmobiliario?
- ¿Qué condiciones motivaron la presencia de esas intersecciones en la región?
- ¿Cómo son las trayectorias de expansión de éstas dinámicas? ¿En qué punto están los territorios identificados?
- ¿Cómo se perfilan los impactos en diferentes escenarios de intervención?
- ¿El turismo residencial es una actividad económica con posibilidad de contribuir al desarrollo sostenible de los territorios donde se asienta?

Durante el proceso de consulta para la elaboración de esta propuesta se recibieron insumos de temas específicos que se recomienda incluir en la investigación. En el Recuadro 8 se presenta una síntesis ordenada de los mismos.

Para el desarrollo del proceso de investigación se propone realizar tres etapas: diagnóstico regional, estudios de caso, síntesis y discusión de propuestas. Cada una de estas etapas puede iniciar de manera que se traslape con la anterior, es decir, no es preciso que una esté concluida para iniciar con la siguiente, aunque en el caso de la segunda etapa se recomienda que haya un grado importante de avance en el diagnóstico regional.

Finalmente es necesario mencionar que en cada etapa es imprescindible diseñar amplios procesos estructurados de consulta y participación informada de todos los actores relevantes para el análisis.

Recuadro 8

Recomendaciones específicas de investigación derivadas del proceso de consulta

Las sugerencias generales para abordar la investigación giran alrededor del crecimiento, características y desarrollo del sector turístico-inmobiliario y sus impactos. Se hizo énfasis en la importancia de caracterizar, comparativamente, los modelos de turismo que se están desarrollando en Centroamérica. También hubo consenso sobre la necesidad de abordar la investigación mediante estudios de caso, pero insertando en cada uno las distintas escalas territoriales de análisis (local, regional, nacional y global). Finalmente se propuso una reflexión en torno a los conceptos de espacio turístico y destino turístico que promueva un abordaje desde un enfoque territorial. Específicamente se sugirieron los siguientes temas:

Dinámica del mercado

- Funcionamiento de los mercados de suelo y de vivienda en zonas turísticas.
- Analizar el desarrollo costero inmobiliario y de mega proyectos. El carácter de los proyectos (grandes o un conjunto de estrategias individuales con el mismo efecto).
- Valorización inmobiliaria por los proyectos turísticos.
- Observatorio sobre la inversión turística inmobiliaria.
- Los proyectos de desarrollo turístico y la dinámica de crecimiento poblacional.
- Estrategias de promoción del turismo (la del gran capital nacional o transnacional y la local-regional).

Estimación de impactos

- Impactos socio-ambientales de proyectos construidos y en marcha.
- Impactos ambientales y socioeconómicos del cambio en el uso de la tierra en los ecosistemas frágiles asociado al desarrollo del mercado inmobiliario.
- Los proyectos de desarrollo turístico y las zonas ecológicas protegidas.
- Estimar la contribución fiscal neta del sector inmobiliario y la industria turística.
- Los efectos socio-culturales de los desarrollos turísticos sobre las comunidades locales.
- Distribución de la renta.
- Impactos del turismo sobre la calidad del empleo, la pobreza y la desigualdad.
- Evaluar cuán compatibles o no son los distintos destinos con la marca-país que se promociona para el turismo.

Instituciones, actores y regulación

- Marco de regulación de los agentes del mercado inmobiliario.
- Políticas de ordenamiento urbano a nivel subnacional.
- Relación del ordenamiento territorial y la tenencia de la propiedad, frente a la desarticulación del catastro y registro.
- Incidencia de políticas de suelo y de planificación turística-territorial en el desarrollo costero inmobiliario.
- Nuevos mecanismos de regulación del precio del agua.
- Capacidad institucional en general, y competencias y gestión financiera de los gobiernos locales de municipios turísticos en particular.
- Mecanismos de resolución de conflictos sobre la tenencia de la tierra en torno al sector inmobiliario.

Fuente: elaboración propia con base en memoria del taller realizado en septiembre del 2007

Primera fase: diagnóstico regional

Tiempo estimado: seis meses

En un primer momento la investigación producirá una visión del nivel de avance del turismo residencial en Centroamérica¹, analizará sus principales características y describirá los primeros impactos identificables.

Para entender la llegada de esta actividad y la forma rápida de penetración, se recomienda abarcar un período de al menos 5 años para el análisis, con el fin de identificar el cambio en la tendencia del desarrollo del turismo y los elementos que lo explican.

Adicionalmente, para construir un conjunto de parámetros que permitan el contraste entre los beneficios y perjuicios de la actividad del turismo inmobiliario, será necesario sistematizar otros modelos alternativos de turismo (ecoturismo, turismo rural comunitario, turismo tradicional de sol y playa) para efectos de comparación de impactos en general, así como en la segunda fase.

Por otro lado, dada la gran preocupación que está suscitando para la economía mundial la situación de la economía de Estados Unidos, originada en la crisis del segmento de vivienda de alto riesgo (subprime) y sus formas de financiación, será necesario hacer una breve referencia a este fenómeno y sus potenciales efectos sobre la economía centroamericana en general, y el mercado de proyectos de turismo inmobiliario en particular.

Objetivos:

General:

- Analizar los factores y condiciones que explican las características particulares que asume la dinámica de desarrollo inmobiliario en territorios de interés turístico en Centroamérica.

Específicos:

- Producir una visión general del nivel de avance del turismo residencial en Centroamérica, sus principales características y los primeros impactos identificables.

¹ Como se aclaró anteriormente, el turismo residencial se define como “aquella actividad económica que se manifiesta en un espacio físico concreto y que resulta de la interacción entre algunos tipos de turismo presentes en la región y la creciente dinámica del mercado inmobiliario”

- Caracterizar la evolución de los mercados de suelo y de construcción en los destinos turísticos de Centroamérica y los factores que actualmente influyen en su rápido crecimiento.
- Analizar patrones de semejanza/diferencia con otros entornos cercanos (México, España y República Dominicana).
- Identificar los principales impactos socio-ambientales de esta actividad económica en la región.
- Monitorear las percepciones sociales sobre la magnitud y forma de penetración de esta actividad económica en la región.

Preguntas de investigación

- ¿Está Centroamérica reproduciendo los patrones de desarrollo del fenómeno llamado turismo residencial?, o más bien ¿está recorriendo una nueva ruta de expansión?
- ¿Cuál es el nivel de avance de este nuevo sector de actividad económica?
- ¿Sobre qué realidad económica, social, ambiental e institucional se asientan las nuevas actividades (diferencias nacionales en las líneas de partida)?
- ¿Cómo se valoran sus primeros impactos económicos, sociales (nuevas formas de segregación), ambientales en las comunidades de acogida?
- ¿Qué “marca” proyecta Centroamérica como destino turístico? ¿Es esta nueva modalidad compatible con esa marca (turismo cultural y turismo de naturaleza)?
- ¿Qué condiciones internas pueden afectar la trayectoria de los proyectos turísticos inmobiliarios en la región?

Temas específicos para abordar:

- Mapeo de la situación en la región y del grado de discusión que está generando.
- Factores que hacen atractiva la región para el desarrollo de productos turísticos inmobiliarios.
- Descripción de las principales características.
 - Tamaño, dinámica y organización de los sectores turismo e inmobiliario en la región (distribución de la renta generada).
 - Inventario aproximado de mega proyectos turísticos inmobiliarios actualmente en construcción y anunciados (incluyendo marinas y campos de golf).
 - El papel de la inversión externa directa y el perfil de los inversionistas (relaciones entre turismo, inversión, migración de baby boomers hacia la re-

- gión). Identificar los inversionistas internacionales más importantes en el sector turismo.
- Marcos de regulación, políticas nacionales, incentivos, capacidades institucionales (regulaciones urbanísticas, planes de ordenamiento).
 - Mapeo de actores claves y sus relaciones (de regulación, empresariales, inversionistas, organizaciones sociales y comunitarias, etc.).
 - Diferentes fases evolutivas (por etapa de desarrollo de los proyectos), tanto megaproyectos, como zonas de concentración de pequeños proyectos.
 - Situación específica de las comunidades receptoras. Efectos a escala local / nacional/regional
 - Registro preliminar de conflictos socioambientales (alrededor de los recursos naturales y de la gestión de los servicios y del territorio en general).

Segunda fase: estudios de caso

Tiempo estimado: ocho meses en cada estudio

El objetivo de abordar la investigación específica mediante estudios de casos² individuales con una metodología común (que podrá adaptarse y ampliarse en cada país según la disponibilidad de información), es construir una lectura regional de los desafíos que tiene la población rural de Centroamérica para aprovechar los beneficios (reales y potenciales) y organizarse para mitigar/contener/evitar impactos negativos (reales y potenciales) del turismo residencial.

Tal y como lo plantea Sarasa (1999) para el caso español, “El turismo como actividad económica capaz de dinamizar el desarrollo local presenta una curiosa paradoja. En tanto que las grandes cifras del balance turístico no dejan lugar a dudas, a nivel local no acaba de ser percibido como esa locomotora de la que en tantas ocasiones se habla.”

La evaluación de impactos netos en los casos específicos permitirá estimar la capacidad que tiene la población local de organizarse para absorber la actividad de tu-

² “[...] el estudio de casos es la estrategia más adecuada cuando las cuestiones de investigación están relacionadas con el cómo y el por qué de algunos acontecimientos contemporáneos -frente a históricos- sobre los que el investigador tiene poco o ningún control (Yin, 1994).” Citado por Sosa, S. (2006). En general podemos decir que es un método empleado cuando interesa conocer a profundidad -un individuo, una institución o un territorio- en un entorno o contexto único. La calidad de unicidad es crítica, porque permite diferenciar claramente al caso estudiado de los demás.

rismo residencial –en comparación con otras modalidades alternativas de turismo– (ver sección sobre metodologías³).

Cabe señalar que los territorios donde se está manifestando la actividad del turismo residencial, o que se perciben como potencialmente desarrollables, coexisten otros ejes de acumulación, y allí sería necesario trascender la comparación de impactos con otras actividades productivas, más allá del turismo. Sin embargo, por ser esta propuesta pionera en la investigación de este tema en Centroamérica, se recomienda circunscribirse a las distintas modalidades de turismo como punto de comparación.

El análisis de casos específicos se hará con enfoque territorial, según fue definido en la sección anterior. La selección de la escala territorial para el desarrollo de los estudios de caso es muy importante y no se puede proponer una forma común de establecerla para todos los países. La recomendación en este aspecto acudir a criterio experto de informantes clave para delimitar el ámbito territorial a considerar, teniendo en cuenta lo que PRISMA define como “las escalas de la gestión territorial rural”.

Adicionalmente, un elemento que si debe ser común a los distintos casos seleccionados es incluir una perspectiva amplia de los círculos de influencia, subiendo el análisis desde lo local (en cada una de las formas que tome) hacia unidades mayores de planificación territorial: subnacional, nacional, regional, global.

Objetivos

Generales:

- Identificar la etapa de desarrollo que encuentra la actividad de turismo residencial en el territorio específico, y analizar los principales factores que ha posibilitado este desarrollo.
- Evaluar si la actividad de turismo residencial, comparativamente con otras modalidades de turismo, ayuda a construir economías locales más sólidas y encadenadas, mejorar la calidad de vida de la población y preservar el patrimonio ambiental y la identidad cultural del territorio.
- Analizar el impacto de la actividad del turismo residencial sobre los patrones tradicionales de expansión de la actividad turística en la región.

³ El Programa Estado de la Nación publicó a finales del 2007 un estudio de caso que compara dos destinos turísticos consolidados en Costa Rica –La fortuna y Tamarindo-. Este trabajo ejemplifica la utilidad de emplear esta metodología.

- Identificar y analizar las capacidades, restricciones y desafíos de gestión de la actividad de turismo residencial para las comunidades y autoridades locales-territoriales.

Específicos:

- Documentar el grado de penetración del turismo residencial: comparar el stock y la inversión prevista de habitaciones hoteleras (con y sin declaratoria turística) y habitaciones no hoteleras.
- Analizar la diversidad de procesos en marcha y sus impactos sobre la calidad de vida de los “residentes” en los espacios de turismo residencial.
- Analizar las políticas públicas y marcos legales relevantes que intervienen en el desarrollo del turismo residencial.
- Identificar los países de origen de la inversión externa y estudiar los patrones de comportamiento de ese capital en otros destinos fuera de Centroamérica (sería un producto de la primera fase).
- Donde la actividad todavía no es manifiesta, pero se percibe una potencialidad: identificación, caracterización y mapeo de la zona y sus atractivos.
- Identificar desafíos para las organizaciones locales, las autoridades locales y la política pública.
- Reflexionar acerca del tipo de desarrollo turístico deseable.

Temas clave y preguntas de investigación

- Sobre la dinámica económica:
 - ¿Cuándo inicia el desarrollo de proyectos turísticos inmobiliarios, qué lo motiva y cuál es el ritmo de crecimiento de la actividad?
 - ¿Cuál es la importancia del turismo residencial en la economía local / regional y qué grado de encadenamientos ha generado? (producción, empleo, consumo, precios)
 - ¿Hay cambios relevantes en la inversión pública en infraestructura de transporte, telecomunicaciones, energía, agua y saneamiento?
- Sobre la dinámica sociodemográfica:
 - ¿Hay cambios relevantes en la cantidad y calidad del empleo local?
 - ¿Cómo han evolucionado los indicadores de pobreza y desigualdad en el territorio analizado y en comparación con otras zonas del país?
 - ¿Qué novedades hay en la conformación social y demográfica de la población residente habitual y estacional?
 - ¿Está modificándose la cantidad, calidad, formas de prestación de servicios públicos sociales ofertados y su accesibilidad en la región? (salud, educación, seguridad y asistencia social)

- ¿Hay evidencia de cambios recientes en la integración social y espacial de los grupos de población y comunidades (segregación)? ¿Es posible asociarlos con el crecimiento del turismo residencial?
- Sobre el contexto político-institucional de la actividad:
 - ¿Ha cambiado en los últimos 2 años la cantidad y el tipo de actores con relevancia en el territorio analizado?
 - ¿Existe un proceso de reconfiguración de las relaciones de poder en el territorio y entre este territorio y mayores escalas?
 - ¿Qué papel está jugando la política pública en la atracción de inversión externa directa al sector inmobiliario?
 - ¿Hay cambios recientes en el marco normativo (nacional o local) de los mercados de turismo y de tierras que expliquen la nueva dinámica? (Zona Marítimo Terrestre)
 - ¿Existen instrumentos para el ordenamiento territorial? ¿Cuál es su estado de aplicación? ¿Sirven para plantear formas de reducir los impactos ambientales y territoriales antes, durante y después del desarrollo de un proyecto?
 - ¿Existe algún instrumento de política fiscal para la gestión del suelo?
 - ¿Cómo funcionan los órganos del sistema de administración de la justicia (penal y administrativa) en el procesamiento de conflictos sociambientales generados por la actividad del turismo residencial?
- Sobre el entorno ambiental
 - ¿Qué conflictos se están presentando alrededor de la disponibilidad, uso y gestión de los recursos naturales (agua, desechos sólidos, saneamiento, etc.).
 - ¿Cómo está afectando el avance del turismo residencial la forma que se maneje los recursos naturales del territorio, y el otorgamiento de los derechos (acceso, uso y control) sobre los recursos naturales?
 - ¿Existen mediciones físico-químicas que muestren problemas de contaminación generados por la actividad turística en general, y el desarrollo de megaproyectos de turismo inmobiliario en particular? (marinas y campos de golf)
- Sobre el patrimonio cultural
 - ¿El turismo residencial produce, reproduce o amplía las fracturas sociales y territoriales?

Criterios para la selección de los casos

Sin pretender ofrecer una lista exhaustiva ni una guía única de criterios, se listan a continuación algunas consideraciones generales para la selección de los territorios donde realizar los estudios de caso.

- Que los territorios muestren una variedad de potencialidades turísticas (pero todos con dinamismo en la atracción de turistas en los últimos 5 años) y de situación socioeconómica (regiones con patrones de desarrollo productivo diferentes), tal que sea representativo del mosaico de realidades locales presentes en Centroamérica.
- Que se verifique el incremento en las transacciones inmobiliarias (lotificación, construcción, traspasos).
- Que el territorio posea una importante riqueza natural y/o cultural (protegida o no) y/o un tamaño mínimo de población (a definir).
- Que exista evidencia del interés de inversionistas internacionales en la zona (verificable en una exploración en Internet).
- Considerar las zonas que ya han sido identificadas con este tipo de desarrollo (en Costa Rica, Panamá y Nicaragua), pero no exclusivamente.
- Que se verifique el interés de organizaciones locales-territoriales en el estudio para alimentar sus procesos de gestión territorial (garantizando socios-colaboradores y procesos participativos de investigación).

Tercera fase: síntesis de la situación regional y análisis de propuestas

Tiempo estimado: cuatro meses

Aprovechando la información y experiencia acumulada en las dos primeras fases del proceso de investigación, se propone la realización de un esfuerzo de síntesis para facilitar un diálogo regional del que puedan derivarse propuestas concretas para potenciar posibles beneficios y mitigar los riesgos del avance del turismo residencial en la región.

Objetivos:

- Profundizar en la descripción del impacto que tiene el fenómeno de crecimiento inmobiliario en los territorios de interés turístico sobre las dinámicas territoriales de las regiones rurales de Centroamérica.
- Analizar patrones de semejanza/diferencia entre los casos estudiados en la segunda etapa y experiencias concretas extraregionales.
- Construir una visión regional de los desafíos en este tema, incluida una reflexión sobre los “mitos del turismo”.

- Generar propuestas de mediano plazo para potenciar los impactos positivos de esta actividad y para mitigar los efectos negativos en territorios concretos.

Preguntas de investigación

- ¿Es el turismo residencial una actividad económica que conduzca a un desarrollo sostenible de los territorios turísticos donde se asienta. ¿Bajo qué condiciones?
- ¿Es posible definir localmente la escala y la forma?
- ¿Tiene Centroamérica posibilidad de incidir sobre el curso de esta actividad? ¿Qué tipo de organización y mecanismos de negociación se requieren?

Temas específicos para abordar:

- Síntesis de la situación regional, sus diferentes expresiones y sus fases evolutivas.
- Comparación entre países y referencias a los casos español y mexicano.
- Escenarios prospectivos: qué podemos esperar si, i) la actividad continúa su curso sin la activa organización de la población de los territorios de acogida, ni políticas públicas para su regulación ii) si existen procesos amplios de participación y el Estado asumen un rol activo en el ordenamiento territorial.
- Recomendaciones específicas para:
 1. Grupos organizados de la sociedad civil y comunidades en general: procesos informados de movilización e incidencia.
 2. Autoridades locales: diseño y aplicación de mecanismos participativos de gestión territorial.
 3. Academia: desarrollo de investigación aplicada.
 4. Autoridades nacionales y regionales: políticas de planificación territorial y de atracción de inversión, políticas de gestión ambiental.
 5. Agencias de cooperación: lineamientos para programas e iniciativas de desarrollo rural y ambiental en la región.

Bibliografía

- ALCOSTA. 2006. *Informe Red de Monitoreo de Los Desarrollos Turísticos del noreste costero. Casos de la costa pacífica de México, Baja California Norte y Sur.*
- Aledo, A. 2007. *De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial.* Universidad de Alicante. Documento de trabajo.
- Almirón, A. 2004. *Turismo y espacio. Aportes para otra geografía del turismo.* En: Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 16, pp. 166 -180. GEOUSP.
- Albuquerque, F. 1995. *Espacio, territorio y desarrollo local.* Ponencia presentada al Seminario Internacional "Nuevo rol de la asociatividad empresarial en el fomento productivo". Santiago de Chile, octubre de 1995.
- Arias, E. 2007. *Análisis del papel del turismo residencial en la cabecera municipal de Ixtapan de la Sal, Estado de México* EL PERIPLO SUSTENTABLE No. 12 Mayo 2007 Páginas 29-38.
- Alvarado, C.2003. *Análisis de legislación aplicable a la inversión turística y elaboración de política de fomento a la inversión turística en Centroamérica.* Consultoría efectuada a solicitud del Banco Centroamericano de Integración Económica (BCIE), agosto, Tegucigalpa, 2003.
- Ashley, C. 2002. *Methodology for Pro-Poor Tourism Case Studies.* PPT Working Paper. Overseas Development Institute No. 10. December 2002.
- Cañada, E.; Gascón, J. 2007. *Turismo y Desarrollo. Herramientas para una mirada crítica.* Enlace. Managua, Nicaragua.
- Cevallos, H. 1998. *Ecoturismo: naturaleza y desarrollo sostenible.* Editorial Diana S.A. de C.V. México D.F.
- 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.
- CEDARENA, 2001. *Marco Legal para un Desarrollo Turístico Sostenible en Centroamérica: Estudio Comparado.* Proyecto FODESTUR, SICA-GTZ.
- CEPAL 2007. *Turismo y Condiciones Sociales en Centroamérica: las Experiencias en Costa Rica y Nicaragua.* Santiago de Chile.
- CEPAL. 2004. *Impacto y Beneficios del Sector Turístico Centroamericano en el Desarrollo Económico y Social Sostenible de la Región.* Borrador para discusión. Santiago de Chile.
- CEPAL. 2003. *Guía conceptual y metodológica para el desarrollo y la planificación del sector turismo.* Silke Schulte. Serie Manuales No. 25. ILPES, Santiago de Chile.
- CEPAL 2001. *Condiciones generales del conglomerado del turismo en Centroamérica y el Caribe.* Reunión de expertos sobre el turismo en Centroamérica y el Caribe: Una visión conceptual (México, D.F., 11 de octubre de 2001).
- CEDS - WWF. 2007. *Global Trends in Coastal Tourism.* Marine Program World Wildlife Fund. Washington, DC.

- Cordero, A. 2005. *Turismo y dinámicas locales: el caso de Flores, El Petén, Guatemala*. FLACSO (Sede Costa Rica). Cuellar, N.; Kandel, S. 2007. *Gestión Territorial Rural: Enfoque para fortalecer estrategias de vida de comunidades rurales pobres*. PRISMA. Serie Avances de investigación No. 3. El Salvador.
- Deloitte y Exceltur. 2005. *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español*, Baleares y Canarias. Madrid. Septiembre 2005.
- FLACSO (sede Costa Rica). 2002. *El Desarrollo del turismo sostenible: los casos de Manuel Antonio y Texel* / FLACSO. 1a. ed. San José: FLACSO, 2002.
- FODESTUR-GTZ (2000). *Estudio de Mercado sobre la imagen de Centroamérica en Europa realizado en tour-operadores y agencias de viajes*. SICA.
- Foro Económico Mundial. 2007. *The Travel and Tourism Competitiveness Report 2007. Furthering the Process of Economic Development*. Ginebra, Suiza.
- Fürst, E.; Hein W. 2002. *Turismo de larga distancia y desarrollo regional en Costa Rica: estudios sobre las relaciones económico-ecológicas entre turismo y desarrollo sostenible en los ámbitos globales, nacionales y microrregionales*. DEI, San José Costa Rica.
- Greenpeace. 2007. *Destrucción a toda costa*. Informe sobre la situación del Litoral Español. Madrid.
- Hiernaux-Nicolas, D. 2005. *La promoción inmobiliaria y el turismo residencial: el caso mexicano*. En: Scripta nova Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales. Universidad de Barcelona. Vol. IX, núm. 194 (05), 1 de agosto de 2005.
- Kreag, G. 2001. *The Impacts of Tourism*. Minnesota Sea Grant. Universidad de Minnesota. No.T13. Abril 2001.
- Mazón, T. 2006. *La Quimera del Turismo Residencial*. Presentación en Power Point. Curso en la Universidad de Aliante.
- OMT. 2007. *Barómetro del Turismo*. Informe de Prensa. En: <http://www.wto.org>.
- OMT. 2005. *Indicadores de desarrollo sostenible para los destinos turísticos*. Guía práctica. Madrid.
- Organización mundial del turismo. s.f. Separata: *El turismo en el mundo de Hoy* Título: Desarrollo Turístico Sostenible. Sección: Pág 13- 28.
- Plog, S. C. 2001. *Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity: An Update of a Cornell Quarterly Classic*. Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly, Vol. 42, No. 3. 2001.
- PRISMA. 2007. *Memoria de los talleres de la Iniciativa Colaborativa de Diálogo e Investigación sobre Dinámicas Territoriales en Centroamérica*. Varios números.
- Programa Estado de la Nación. 2007. *Décimo tercer Informe Estado de la Nación*. Aporte especial al capítulo 3: Diversidad de destinos y desafíos del turismo en Costa Rica: los casos de Tamarindo y La fortuna. CONARE – Defensoría de los Habitantes. San José.
- Reyes Ávila, B. y Barrado Timón, D. 2005. *Nuevas tendencias en el desarrollo de destinos turísticos: marcos conceptuales y operativos para su planificación y gestión*. En: Cuadernos de Turismo 2005, 15; pp. 27-43.
- Rodríguez Barroso, C. 2000. *El turismo en la Gomera: necesidad de una planificación estratégica*. En: Cuadernos de Turismo, N° 6, 2000, Págs. 89-102 89.

- Román, M. 2007. *Desarrollo inmobiliario en las zonas costeras y preocupaciones ambientales*. Ponencia elaborada para el Décimo Tercer Informe Estado de la Nación. Programa Estado de la Nación. CONARE-Defensoría de los Habitantes.
- Ruiz Durán, C. 1998. *Lo territorial como estrategia de cambio*. En: *Pensar Globalmente y actuar regionalmente: hacia un nuevo paradigma industrial para le siglo XXI*. México.
- Ruiz García, E.; Guia Julve, J. 2004. *Financiación Del Municipio Turístico Y Competitividad: Estudio De Los Municipios Turísticos De Catalunya*. XIII Simposio Internacional De Turismo Y Ocio Esade-Fira De Barcelona. Barcelona, España.
- Sarasa, J.L. 1999. *Disfuncionalidades en la percepción del binomio turismo/desarrollo*. En: *Cuadernos de Turismo*, N° 4, Universidad de Murcia.
- Sepúlveda, S.; Rodríguez, A.; Echeverri, F. Portilla, M. 2003. *El enfoque territorial del desarrollo rural*. IICA, San José, Costa Rica.
- Serrano Martínez, J.M. 2007. *El turismo residencial en la región de Murcia frente a los nuevos retos*. España. En: *Cuadernos de Turismo*. n° 19, (2007); pp. 189-216. Universidad de Murcia.
- Serrano Martínez, J.M. 2003. *Las Viviendas de Segunda Residencia en la Sociedad del «Bienestar». El Caso de un País Turístico: España*. En: *Cuadernos de Turismo*. 12; pp. 53-75. Universidad de Murcia.
- Sosa, S. 2006. *La génesis y el desarrollo del cambio estratégico: un enfoque dinámico basado en el momentum organizativo* Tesis doctoral. Capítulo 2. Metodología y diseño de la investigación: el estudio de casos. Facultad de Ciencias Económicas y Empresariales, Universidad Las Palmas de Gran Canaria. España.
- UICN. 2002. *Sustainable Tourism in Protected Areas. Guidelines for Planning and Management*. Prepared for the United Nations Environment Programme, World Tourism Organization and IUCN – The World Conservation Union. Paul F. J. Eagles, Stephen F. McCool and Christopher D. Haynes.
- World Tourism Organization. 2001. *Sustainable Development of Tourism: a compilation of good practices*. WTO, Madrid.
- World Travel And Tourism Council, World Tourism Organization, The Earth Council, "Agenda 21 for the Travel and Tourism Industry. Towards Environmentally Sustainable Development.
- Zayas, 2007. *Arrollador turismo residencial*. En: EL MUNDO / El día de Baleares Domingo, 19 de agosto de 2007.

Índice

Introducción	2
Tendencias del turismo en Centroamérica	3
Recorrido por elementos conceptuales	12
<i>Turismo como actividad económica</i>	13
<i>La intersección: dinámica inmobiliaria en territorios de interés turístico</i>	20
<i>Una reflexión necesaria: algunas “verdades” que revisar</i>	27
¿Cómo estimar los impactos del turismo? 	30
Propuesta de investigación: Turismo y desarrollo inmobiliario en Centroamérica	38
<i>Primera fase: diagnóstico regional</i>	42
<i>Segunda fase: estudios de caso</i>	44
<i>Tercera fase: síntesis de la situación regional y análisis de propuestas</i>	48
Bibliografía	50

Serie Avances de Investigación

- No. 1 Enlazando conservación y desarrollo rural desde la dimensión territorial
Ileana Gómez, 2007
- No. 2 Construyendo un abordaje para la Gestión Territorial Rural
que favorece a las comunidades rurales más pobres
Susan Kandel, 2007
- No. 3 Gestión Territorial Rural:
Enfoque para fortalecer estrategias de vida de comunidades rurales pobres
Nelson Cuéllar y Susan Kandel, 2007
- No. 4 Turismo y conflictos territoriales en el Pacífico de Nicaragua:
El caso de Tola, más allá de los titulares
Alejandro Bonilla y Matilde Mordt, 2008



www.prisma.org.sv

prisma@prisma.org.sv

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

Tels.: (503) 2 298 6852, (503) 2 298 6853, (503) 2 224 3700; Fax (503) 2 223 7209

International Mailing Address: VIP No. 992, P.O. Box 52-5364, Miami FLA 33152, U.S.A.