



**Memoria
Seminario - Taller
Turismo y Desarrollo Inmobiliario
en Centroamérica**

**27-28 de Septiembre de 2007
San Salvador, El Salvador**



PRISMA es una Fundación de Utilidad Pública radicada en El Salvador. En su primera década (1993-2002), PRISMA enfocó su trabajo en El Salvador. A partir del 2003, PRISMA incorporó formalmente una línea de trabajo regional centroamericano y actualmente PRISMA busca consolidar su transformación hacia un centro de relevancia regional que agrega valor en la movilización de conocimiento, la interlocución y la incidencia. Esa movilización de conocimiento se traduce en acciones estratégicas de comunicación e investigación para la generación de lecturas territoriales, abordajes conceptuales y herramientas metodológicas relevantes para esfuerzos de gestión territorial rural en la región, todo ello bajo una visión que busca la revalorización socio-ambiental de las comunidades y los espacios rurales dentro de los procesos de desarrollo.

PRISMA enfatiza la relación de los recursos naturales con los medios de vida de las comunidades rurales, porque una gran parte de los pobres rurales y especialmente los más pobres, dependen críticamente de su acceso a la base de recursos naturales para satisfacer sus necesidades más fundamentales. Asimismo, PRISMA reconoce que es posible mejorar las condiciones de vida de comunidades rurales mediante opciones vinculadas al manejo sostenible de los recursos naturales. Finalmente, PRISMA considera que esas opciones, en la medida que fortalecen el papel de las comunidades rurales en la gestión sostenible de los recursos naturales, proporcionan beneficios a la sociedad en su conjunto y a la sostenibilidad del planeta.

Visión:

Sociedades que avanzan hacia una mayor justicia social y sostenibilidad ambiental.

Misión:

Trabajar por una revalorización social y ambiental de las comunidades rurales y espacios rurales dentro de los procesos de desarrollo.

Propósito:

Movilizar conocimiento relevante para acciones e iniciativas que contribuyan a fortalecer los medios de vida rurales mientras se mejora el manejo de los recursos naturales en la región centroamericana.

Meta (hacia el 2008):

Consolidar la transformación institucional de PRISMA hacia un centro de relevancia regional que agrega valor en la movilización de conocimiento, la interlocución y la incidencia. La Fundación PRISMA (Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente) es una organización no gubernamental sin fines de lucro, cuyo propósito es la movilización de conocimiento relevante para acciones e iniciativas que contribuyan simultáneamente al fortalecimiento de los medios de vida rurales y al mejoramiento del manejo de los recursos naturales en la región centroamericana.

© Fundación PRISMA. 2008

prisma@prisma.org.sv www.prisma.org.sv
3ª Calle Poniente No. 3760, Col. Escalón, San Salvador
Tels.: (503) 2298 6852; (503)2298 6853, (503)2224 3700; Fax: (503)2223 7209
Internacional Mailing Address: VIP No. 992, P.O.Box 52-5364, Miami FLA 33152, U.S.A.

Presentación

El turismo se ha convertido en una fuente de ingresos importante para los países centroamericanos, especialmente en Costa Rica, Nicaragua y Guatemala, pero también progresivamente en Honduras y El Salvador. Frente al declive de la agricultura y a las dificultades para el desarrollo de la industria e incluso de la maquila, el turismo es una alternativa de creciente importancia en la generación de ingresos, empleo y divisas. Las formas y mecanismos a través de los cuales se ha desarrollado el turismo son variadas. Algunas de las más conocidas han sido la creación de enclaves tipo “resorts” ó centros vacacionales de playa y la instalación de hoteles de grandes cadenas internacionales, aprovechando los incentivos fiscales y la débil institucionalidad que proporciona amplios márgenes de operación. A estas formas de desarrollo turístico se suman los cada vez más acelerados procesos de desarrollo inmobiliario que incluyen la construcción de centros comerciales y complejos de segundas residencias que estarían induciendo el desarrollo de nuevas ciudades.

Todo esto está provocando acelerados cambios en el uso del suelo y desatando una fuerte dinámica de los mercados de tierra en territorios específicos de la región, rebasando los ámbitos de gestión del turismo e ignorado por la institucionalidad que regula la gestión territorial. Esto es crítico dado que los proyectos turísticos no sólo gozan de políticas favorables (ej. exenciones fiscales), sino que además, plantean enormes retos a la capacidad de gestión de los gobiernos (tanto locales como nacionales), tal como ocurre con la construcción y desarrollo de infraestructura y de servicios. La diversidad de efectos ambientales, sociales, culturales y económicos de tales procesos pueden significar en el mediano y largo plazo, la inviabilidad de esos territorios. Como tal, el turismo plantea entonces oportunidades y amenazas para el desarrollo de cada uno de los países centroamericanos y de la región en su conjunto. Sin embargo, mientras que la dinámica del desarrollo turístico e inmobiliario en Centroamérica está bastante monitoreada y entendida por empresarios y desarrolladores, está relativamente poco estudiada por académicos e investigadores (con excepciones como Costa Rica); en tanto que las políticas públicas siguen basadas en abordajes sectoriales.

En el marco de la Iniciativa Colaborativa de Diálogo e Investigación sobre Dinámicas Territoriales en Centroamérica, PRISMA busca promover el análisis de esta dinámica en la región, no sólo por sus impactos socio-ambientales, sino también por los desafíos que plantea en términos de inclusión, equidad y de construcción de nuevas institucionalidades para la gestión territorial. Esta memoria sintetiza las presentaciones y diálogos del taller “Turismo y Desarrollo Inmobiliario” desarrollado en San Salvador el 27 y 28 de Septiembre de 2007. El taller organizado conjuntamente por PRISMA, el proyecto Estado de la Región en Desarrollo Humano Sostenible, el PNUD de Costa Rica, la Fundación Luciérnaga de Nicaragua y la Red Acción para un Turismo Responsable, se enmarca en la *“Iniciativa Colaborativa de Diálogo e Investigación sobre Dinámicas Territoriales en Centroamérica”* que PRISMA viene facilitando desde mediados del 2006.

El taller se desarrolló con dos objetivos: 1) Lograr una primera aproximación sobre la dinámica del turismo y el desarrollo inmobiliario en la región centroamericana, sus impactos económicos, sociales y ambientales, así como las interrelaciones que entre ellos se generan; y 2) Dialogar en torno a una propuesta de investigación de carácter regional que integre las especificidades territoriales y proponer lineamientos para generar y movilizar productos derivados de la investigación que sean relevantes para distintos actores en Centroamérica.

Panel I: Tendencias globales y regionales del turismo



Introducción: Nelson Cuellar, PRISMA

El primer panel está orientado hacia la discusión de algunas de las tendencias más globales sobre turismo y las implicaciones regionales. Este panel parte de la premisa que turismo como actividad económica, está cobrando cada vez más peso no solo en estrategias de crecimiento de los países, sino que también paulatinamente se comienza a vincular con estrategias de desarrollo en buena parte de la región. Es por ello, que es importante poner atención a la evolución de la experiencia internacional de países que tienen un nivel de desarrollo turístico ya de varias décadas, para identificar o evidenciar algunas de las características, así como algunos de los alcances o impactos que estos procesos de desarrollo turísticos han tenido en algunos países, particularmente en España.

Por otro lado, según las tendencias globales, algunos teóricos afirman que existen ciclos de vida en el desarrollo turístico y esto no escapa a los destinos turísticos en donde coincide la dinámica inmobiliaria y la dinámica del turismo. Por lo tanto, este panel buscó tener una mirada más general, una aproximación a esas tendencias de expansión del turismo y del desarrollo inmobiliario y tratar de identificar algunas lecciones que sirvan para la discusión; evidenciando así, cuáles serían las implicaciones de cara a la gestión territorial en el contexto de países como los centroamericanos.

Turismo residencial en España, Antonio Aledo Tur, Universidad de Alicante (Presentación a distancia, desde España por Internet)



Desde un punto de vista sociológico, el turismo residencial es un fenómeno que hace referencia a nuevas formas de residencialidad y ocio propias de la globalización. Allí incluiríamos los impactos demográficos, sociales, políticos y culturales, tanto sobre las poblaciones de acogida, como las poblaciones de salida. Desde un punto de vista bastante reducido, entendemos el turismo residencial como el sector que se dedica a la compra - venta de suelo, a la producción de vivienda y su venta, así como la generación de servicios e infraestructura que necesita.

El objeto del turismo residencial no es atraer turistas ni ofertarles servicios, sino producir suelo urbano, construir viviendas y venderlas, lo cual hace que el ciclo económico sea reducido y eso, genera consecuencias negativas, si se opta por el turismo residencial como único motor o motor monopolístico del desarrollo socioeconómico a nivel local. La evolución del turismo residencial en los últimos 20 años en la España mediterránea, muestra que si bien ha sido factor de desarrollo económico, de mejora de la renta, de creación de empleo, también ha tenido impactos negativos, tanto ambientales como socioculturales.



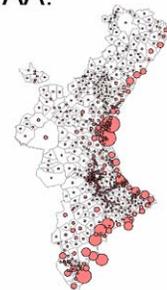


Alicante y la región de Murcia representan los dos típicos modelos de turismo residencial: uno que oferta apartamentos en altura en la primera línea de playa para maximizar el precio del coste del suelo y después otro nuevo producto que es el de complejos de urbanizaciones en torno a campos de golf que se desarrolla a partir del año 94 cuando se recupera la venta de viviendas de ocio o turístico residenciales en el mediterráneo español y despegó, con su máxima expresión a partir del año 2002 con este nuevo producto que era más que una urbanización; sino que significaba la introducción de una nueva tipología en la manifestación del turismo residencial.

La magnitud alcanzada por el turismo residencial ha sido tal que en la Comunidad Valenciana en el 2001, habían unas 83 mil plazas hoteleras y más de 6 millones de plazas extrahoteleras en viviendas de potencial uso turístico. Este proceso está ligado al desarrollo de estado de bienestar en Europa, a la llegada de jubilados extranjeros a España por su clima, la cercanía a Europa y el menor coste de vida, con respecto a otros países europeos. El turista europeo toma la decisión de comprar una vivienda, primero para veranear y segundo para pasar su jubilación, lo cual convierte a la costa blanca en el asilo de ancianos de Europa, con las implicaciones demográficas, sociales y económicas que eso genera.

Viviendas Potenciales de Uso Turístico por CC.AA.

- Comunidad Valenciana 1.543.000 (VPUT)
- Andalucía 1.157.000 (VPUT)
- Cataluña 989.000 (VPUT)
- Comunidad Valenciana 83.517 plazas hoteleras vs 6.172.000 plazas extra-hoteleras



Volumen y localización de las viviendas no principales en la Comunidad Valenciana, 2001

El turismo residencial en España ha pasado por varias etapas. Hasta la crisis de principios de los noventa eran pequeñas y medianas empresas dedicadas a la construcción las que desarrollaban urbanizaciones que no superaban las 500 viviendas. Ese turismo residencial se caracteriza por la fuerte estacionalidad, una fuerte concentración espacial muy cerca del litoral, la escasa oferta complementaria, comercialización del producto fuera de los canales reglados, un alto grado de fidelidad, pero un menor gasto turístico con respecto al turista de hoteles, con los que compete enormemente en cuanto a espacio y mercado. Como el modelo del turismo residencial se basa en la compra de suelo, compra de tierras o transformación del suelo y la venta de viviendas, depende de la permanente producción de viviendas. Por lo tanto, el agotamiento del suelo es el principal factor de riesgo y en algunas comunidades del mediterráneo español se ha llegado a consumir todo el suelo urbano con lo cual el sector entra en crisis a nivel local. Otro de los problemas es la nula planificación, pues creció mucho más rápido la producción de viviendas que la infraestructura y los servicios necesarios para satisfacer las necesidades de los turistas residenciales. Por lo tanto, hay un grave déficit de infraestructura y notables impactos ambientales.

En 1991 el sector turístico residencial entra en una profunda crisis y transformación; desaparecen muchas pequeñas empresas y a mediados de los noventa aparecen grandes empresas dedicadas a la macro urbanización con más de mil viviendas en torno a un campo de golf. Esta fase necesita del apoyo gubernamental para desarrollar las infraestructuras - carreteras y aeropuertos - que conecten la oferta local con la demanda internacional, que por lo demás se ve impulsada por la expansión de las líneas aéreas de bajo coste. Una característica de estos nuevos complejos urbanísticos es que la urbanización se cierra. Las empresas inmobiliarias muestran también una gran capacidad de movilidad y traslado, ya que los impactos ambientales y el agotamiento del suelo hacen que las empresas tengan que buscar nuevos territorios. Las empresas primero fueron al interior de la España Mediterránea, después saltaron al norte de África y ahora las empresas españolas están saltando a Centroamérica y al norte de Brasil, con lo cual se extiende el modelo a otras regiones. Las actuaciones urbanísticas transforman el territorio rural en territorio turístico, en una naturaleza turistizada completamente artificial separada de los sitios naturales, separada del conocimiento local que ha coevolucionado con este paisaje y esa transformación del paisaje se sustituye por un paisaje turistizado, artificial y deslocalizado de las culturas que le daban significado a nivel territorial.

EVOLUCIÓN

- 1ª FASE de mitad 70's a mitad 80's
- 2ª FASE de mitad 80's a crisis 1991-94
- 3ª FASE 1994-2002 (Etapa de transición)
- 4ª FASE 2002-2007 (Consolidación del Nuevo Turismo Residencial)



Características del NTR (1994-2007)



- 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

Este proceso alcanza su máxima expansión en el 2002 cuando aparece el resort turístico residencial. Este nuevo turismo residencial se expresa mediante mega urbanizaciones de más de 15 mil viviendas con dos, tres y hasta con cuatro campos de golf, con un uso masivo de energía, de agua y de territorio. Este modelo crea un nuevo entorno turístico donde todos los servicios son generados por la propia empresa. Desde un punto de vista sociológico, este modelo cerrado, exclusionista, centripeto, privatizado y privatizador es expresión sociomorfológica de los valores neomaterialistas y postmodernos emanados de la sociedad de riesgo y de la incertidumbre que provoca la globalización. Si los riesgos en los años 60's y 70's se gestionaban mediante la inclusión social, ahora se gestionan a partir de la exclusión. La globalización genera incertidumbre, una desintegración del individuo que se siente perdido ante los problemas de la globalización y la incertidumbre que generan los rápidos cambios tecnológicos. Eso afecta la identidad y al proceso de construcción de identidad que termina por centrarse en el consumo de bienes materiales. Uno es lo que consume.

Ante esos cambios de valores el turismo residencial responde creando el nuevo turismo residencial, como un modelo que intenta satisfacer esos sueños neomaterialistas y neoautoritarios de necesidad de protección y seguridad máxima. Y eso se consigue mediante el nuevo turismo residencial con sus mega urbanizaciones de más de 14 mil viviendas aisladas y protegidas que intentan exportar, en primer lugar, las externalidades, los riesgos ambientales fuera del lugar. Por ejemplo, Alicante y Murcia que son zonas desérticas obtienen los recursos hídricos de otras cuencas y por lo tanto exportan los impactos ambientales de ese consumo hídrico exacerbado por los campos de golf. Para hacer realidad esos sueños de protección máxima y de seguridad máxima se construyen espacios de alta seguridad y protección, creando un modelo urbano absolutamente extraño a la historia urbana del Mediterráneo. Son urbanizaciones que crean dos mundos: el mundo del resort turístico y lo que queda afuera. Por lo tanto, se produce una enorme segregación espacial. De hecho, se están creando tres comunidades que viven en espacios fuertemente separados: la comunidad que habita dentro de los resort, de clase alta y media; la comunidad original, en este caso los alicantinos o los murcianos que vivían allí; y los inmigrantes del Este de Europa, Norte de África o de Latinoamérica y que son los que construyen estos resorts turísticos residenciales. Las consecuencias de esa separación a medio plazo no pueden ser positivas y están modificando y construyendo, pues una sociedad cuarteada en tres socio espacios fuertemente segregados. Por ejemplo, en Murcia lo que tenemos fuera de los resort turísticos residenciales es una zona sub desértica en donde las lluvias son inferiores a 300 milí-

- El NTR es expresión sociomorfológica de los valores neomaterialistas posmodernos emanados del riesgo y la incertidumbre propios del macroproceso globalizador tecno-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

El NTR consigue hacer realidad estos sueños neomaterialistas y neoautoritarios

- 1) exportando espacial o temporal de las externalidades ambientales que origina
- 2) construyendo espacios de alta seguridad y protección
- 3) facilitando su acceso global a una clientela de alto standing



- 4) produciendo socioespacios fuertemente segregados
- 5) sustituyendo el paisaje por un "escenario turístico"
- 6) privatizando el espacio social
- y 7) sustituyendo al estado como agente proveedor por la empresa promotora.



El NTR consigue hacer realidad estos sueños neomaterialistas y neoautoritarios

En definitiva, construyendo y organizando un espacio exclusivo, privatizado, seguro, segregado y artificial.



metros al año. Y, sin embargo, dentro de los resort se crea un nuevo paisaje, un escenario absolutamente irreal, o mejor dicho un escenario híper real con un paisaje que en absoluto conecta ni con la realidad ni con la tradición histórica del Mediterráneo español. Un verde y unas lagunas que nunca han existido y en donde se resuelven los deseos casi míticos de esos turistas que buscan espacio casi perfecto. Ese espacio perfecto anula lo social, porque es la empresa privada la que ocupa el lugar del estado social de bienestar que se ha creado en Europa en los últimos decenios. Los hospitales, la seguridad, las escuelas, incluso, los espacios públicos se privatizan para maximizar la obtención de beneficios a los clientes o usuarios del turismo residencial. Por lo tanto, el Estado deja de ser el agente proveedor para ocupar su lugar la empresa promotora.

En definitiva, el nuevo turismo residencial consigue hacer realidad estos sueños neomaterialistas y neoautoritarios construyendo espacios exclusivos, privatizados, híper seguros, segregados y absolutamente artificiales. Es cierto que el turismo residencial ha generado notables beneficios entre las poblaciones locales, no obstante, esos beneficios empiezan a ser menores que los riesgos que prevenimos a corto plazo. La construcción de esas fórmulas urbanísticas tendrán su reflejo en la nueva arquitectura social que se está generando en los nuevos territorios turísticos del Mediterráneo español. La creación de entornos exclusivos privatizados, islas de híper seguridad frente a un exterior que se considera amenazante y es amenazante porque la segregación de los colectivos, de los grupos sociales no puede ser positiva a largo plazo. Y, por último, la artificialización total de los sistemas ecológicos, la creencia de que las soluciones tecnológicas pueden solventar todos y cada uno de los problemas ecológicos, ambientales que el desarrollo crea, pues terminará por colapsar. En este caso, el colapso vendrá probablemente por parte de un déficit hídrico y de la contaminación edáfica que ocasionan los campos de golf.

Tendencias globales del turismo: Implicaciones para Centroamérica **Ernest Cañada, Fundación Luciérnaga y Acción por un Turismo**



Partiendo del reconocimiento de que existe un fuerte dinamismo del sector turístico inmobiliario en la región, tanto en Meso América como en El Caribe, es necesario tomar en cuenta a México y al Caribe debido a que forma parte de una misma dinámica en desarrollo turístico. A pesar de que algunos territorios de México y del Caribe estén mucho más desarrollados, existe una dinámica de articulación regional que viene condicionada por los capitales, principalmente, de Estados Unidos, España y Canadá en alianza con grupos oligárquicos locales.

Esta discusión en torno al desarrollo creciente del turismo en Centroamérica no puede llevarse a cabo sin tener en cuenta la desvertebración o la crisis de la economía campesina productora de alimentos, lo que ha incidido en la transformación del agro, sin considerar necesariamente de manera absoluta que éste se encuentre en crisis. Este cambio estructural en el modelo de acumulación, se va transformando de un modelo agro exportador clásico hacia ese sector turístico; con ciertas similitudes que tienen que ver con el espacio y con el tiempo. El espacio del desarrollo económico de turismo al igual que el modelo agro exportador, se está desarrollando en nuestras regiones controlado por el capital del exterior y con una enorme dependencia de los precios del mercado internacional. Por otro lado, una segunda similitud está asociada al hecho de que ambos se comportan según un tiempo determinado, constituido por ciclos, de expansión y desarrollo del territorio; la expresión física de ambos se da en un contexto geográfico determinado. La implicación política de este modelo

de desarrollo basado en esta ocupación del territorio por el turismo, es principalmente un cambio en la orientación del gasto público para mejorar las condiciones de competitividad, con la intención de volver más atractiva la inversión extranjera para que se instale en el territorio; lo cual implica un cambio en las políticas, con facilidades o excepciones fiscales de diversos tipos, o a través de un incremento en el gasto público para un beneficio privado, ya sea en mejora de las infraestructuras (carreteras o aeropuertos), capacitación de personal, o promoción turística, etc.

Con ese desarrollo tan fuerte del turismo en sus distintas versiones y ocupando espacios del territorio, se observan además cambios de uso, evidenciando una fuerte concentración del turismo en otros territorios diferentes a los del modelo agro exportador: en las costas, en algunos enclaves rurales con un especial atractivo natural, algunas ciudades caracterizadas por ser prácticamente oasis turísticos, y otros espacios en los corredores de biodiversidad, etc. En esta transformación del territorio, provoca una disminución de las actividades agropecuarias y pesca; en contraposición del incremento de forma acelerada, de la construcción, la hotelería y otros servicios vinculados al turismo. Este fenómeno incrementa los precios del suelo, ya que es muy difícil seguir viviendo en la zona porque este cambio de los usos del territorio que acaba siendo una dinámica de sustitución de población. En definitiva, los cambios en el territorio junto con la dinámica de transformación de los usos del territorio están asociados a un proceso de sustitución de población, de expulsión de la población originaria y la llegada de población foránea polarizada entre esos turistas y nuevos residentes con el personal que permite su estadía.

Por otro lado, existe una dinámica de degradación social y malas condiciones de trabajo, con problemas sociales a la demanda que también genera el turismo, sea prostitución, sea droga, además de delincuencia, y esa es una dinámica que en muchos casos se ve cuando irrumpe el turismo toda esa dinámica social se empieza a degradar. Finalmente, existe una dinámica asociada a los impactos medioambientales en la dinámica de desarrollo turístico; lo que se observa en la región es la destrucción de manglares y humedales, contaminación de residuos sólidos urbanos y del agua, en muchos casos no hay condiciones adecuadas para el tratamiento en las zonas hoteleras, ni en las municipalidades se han creado los vertederos adecuados o los mecanismos de conducción adecuada de esos residuos, y esa es una dinámica general y común de ese tipo de problemas.

Al observar todas las dinámicas en la región Centroamericana, éstas son las panorámicas de esos aspectos más negativos que ha generado el turismo, ante las cuales existen débiles y escasas resistencias en la región en parte por las condiciones de pobreza estructural generadas previamente por la desarticulación de esa economía familiar campesina, por la apuesta generalizada a la industria turística como un nuevo eje de acumulación, o bien por la débil articulación sindical cuando el desarrollo turístico ya está creado.

En este contexto, vale la pena cuestionarse hasta qué punto estamos ante un cambio estructural de un modelo de acumulación, o más bien estamos transitando hacia un modelo mucho más plural que la agro exportación tradicional con una presencia importante del turismo, pero con otros sectores destacados como la agricultura industrial de exportación, la minería o la industria maquiladora, como desarrollos territoriales diferenciados.

Comentario

Hubert Méndez, Unión Mundial para la Naturaleza (UICN)



Cuando se habla de las tendencias globales del turismo, esta realidad planteada por Antonio Aledo no es exclusiva de España, sino que se ve reflejada en la región centroamericana, especialmente en sitios como Guanacaste (Costa Rica) donde las cuatro etapas de Aledo aparecen en los últimos diez años, en Tamarindo, Playa Hermosa. Estas formas de desarrollar el turismo y el mercado inmobiliario paralelo a él, está en pleno desarrollo en la región y se aprecia también en San Juan del Sur y Tola, en Nicaragua, así como en Petén en Guatemala.

El turismo residencial que es un desarrollo inmobiliario no ha sido considerado como parte del turismo por muchas de las instituciones vinculadas con el turismo en Centroamérica. Estas instituciones se limitan exclusivamente al desarrollo de hoteles, operadores o servicios directos, pero no al desarrollo inmobiliario como turismo residencial que va quedando excluido de esta concepción, por lo que se encuentra en tierra de nadie, sin regulación ni control, ni la garantía de normas mínimas de control por parte del Estado, por lo que es importante discutir sobre el turismo residencial como una categoría propiamente dicha en la región sobre la que hay que trabajar.

Otro tema interesante es la conexión entre la oferta local con la demanda internacional, que condiciona los mercados locales, a través del desarrollo del turismo, pero en ocasiones la demanda internacional excluye a los proveedores locales, conformando un turismo exclusivo desde el punto de vista económico ya que la dependencia de la demanda internacional exige un paquete completo que no necesariamente vincula a los proveedores locales con la demanda internacional.

Resulta también interesante la explicación de los enclaves turísticos como una forma de gestión del riesgo y ese manejo del riesgo mediante la generación de enclaves residenciales es algo que también se está dando de manera creciente en las ciudades de Centroamérica. También es importante la noción del enclave centrípeto, donde todos los servicios están dentro de una misma zona o dimensión territorial, donde prácticamente se encierra a la persona dentro de un núcleo estrecho aislada totalmente del resto de la población, pues éste es un fenómeno que también se está dando en la región. Este desarrollo conlleva problemas de gobernabilidad, ante un Estado que desaparece siendo sustituido por el gestor privado del enclave, administrando grupos considerables de población que en ocasiones es de ocupación temporal, siendo ciudades fantasmas por temporadas.

Por otro lado, Ernest llama la atención sobre otra serie de condiciones. Una de ellas es el enlace del desarrollo turístico con la acumulación de capital, visto de una forma de acumulación más diversificada, con orígenes que posibilitaron la forma de este nuevo modelo y que deben analizarse. También es importante centrar la atención sobre aspectos de empleo, expulsión de la población, creación de suburbios empobrecidos que establecen dinámicas sociales y territoriales no conocidas, que apenas están surgiendo, por lo que experiencias como las españolas y las que están emergiendo en Guanacaste debe servir para poder prever hacia el futuro. ¿Cómo enfrentar este fenómeno? ¿Qué fuerza social podemos desarrollar para incidir en él y encausarlo por otras rutas? Estas son interrogantes que debe responder la investigación pues tiene implicaciones prácticas muy importantes.

Discusión, Panel I

Las líneas de discusión estuvieron centradas principalmente en torno a tres ejes de discusión: 1) Turismo como transformación de los ejes de acumulación; 2) Los marcos institucionales desde la institucionalidad pública y los actores locales territoriales; y 3) La construcción de una agenda de investigación con el objeto de apoyar estrategias para generar incidencia en políticas así como la búsqueda de alianzas con otros sectores. Entre los planteamientos vertidos están los siguientes:

- La importancia del cambio estructural del modelo de acumulación, ya que el análisis de los sectores que se desarrollan, no puede verse aislado de las transformaciones que no solo tiene que ver con la agricultura, ya que el peso de la agricultura como la industria manufacturera está creciendo vinculado a la economía internacional que se encuentra en auge. Por lo tanto, en la región hay que relativizar el peso económico del turismo y de otros sectores, lo cual debe profundizarse en la investigación.
- Hay que revisar el peso del sector turístico dentro de la dinámica de los ejes de acumulación, que son diferenciados con respecto a la región de impacto donde se concentra, pues esos impactos están directamente relacionados con los territorios donde se desarrollan.
- Es necesario precisar conceptos con respecto a los modelos de acumulación para saber de qué se está hablando y para definir orientaciones. Esos modelos han sido variados en el tiempo, y los centroamericanos debemos responder inteligentemente a los diferentes discursos internacionales, aprovechando la experiencia acumulada que se concretan en resultados y en acciones muy concretas sin obviar que frente a esa opción de modelo hay una diversidad de la cual no solo es parte la experiencia local sino que regional. Es necesario además tener conocimiento de la oferta potencial que se tiene como región, a partir de la lectura de casos específicos locales, no solo en función de contraponer el discurso del gran capital sino de ofrecer una lectura desde nosotros mismos recuperando la experiencia aprendida frente a todos los modelos.
- Existe una debilidad de los gobiernos centrales y más aún de los locales para ejercer control, a pesar de la planificación territorial, porque el turismo es visto como la panacea para resolver los problemas. Por tanto, hay que conceder sin poner ninguna resistencia lo que la empresa de turismo demande y las concesiones que los institutos de turismo propongan en la región.
- El impacto de este proceso es más acelerado en Centroamérica, y esto tiene que ver con el marco institucional que provoca una debilidad en el ordenamiento territorial, así como el redimensionamiento de las empresas turísticas transnacionales que operan en el desarrollo turístico, ejerciendo presión en el marco institucional más frágil, ejerciendo mayores impactos.
- Otro punto importante es que este tipo de turismo residencial o los enclaves está fuera de los marcos regulatorios vigentes y totalmente ausente de los campos de regulación, así que un serio problema son las competencias de las instituciones encargadas de controlar el desarrollo del turismo, ya que no está exactamente relacionado con los temas de ordenamiento territorial, ni con los temas de ciudad; o bien no es competencia exclusiva de los ministerios de turismo o de medio ambiente; por lo que la ausencia es muy preocupante.

- Además, existe un desbalance del poder, entre gobiernos locales, la comunidad y los grandes capitales y no se sabe para quiénes se puede destinar este tipo de investigación. Por otro lado es importante considerar hasta qué punto se pueden orientar políticas en relación hacia estos temas, por los intereses que toca. Habría que cuestionarse si verdaderamente existe un marco institucional y legal débil, o más bien es todo lo contrario, y lo que sucede es que busca promover el desarrollo turístico con incentivos enormes para esos grandes capitales.
- Es importante la gobernabilidad de los territorios y la discusión de los modelos y como impactan en el territorio, pero se habla poco de la población residente y las comunidades decidiendo sobre los territorios. Los procesos de resistencia se logran a través de procesos fuertes de gobernabilidad, pero el ordenamiento territorial sigue siendo visto desde fuera de las actividades propias de las personas que viven en los territorios y la actividad turística se ve como una más a la cual pueden insertarse.
- El desarrollo del turismo residencial se vincula con los procesos de transformación de tenencia de la tierra por políticas estatales, las cuales inciden y preparan el terreno para luego enfocar la economía hacia esa nueva dirección de turismo residencial.
- En el contexto de las distintas dinámicas, la planificación territorial sobre la tenencia de la tierra, es importante para ir cerrando una especie de perímetro urbano con normas estrictas de control, a fin de ejercer una resistencia al desarrollo turístico invasivo a través de la gestión del suelo, y así minimizar los problemas, con una planificación coordinada sobre valor, tenencia y uso.
- Hay que tomar en cuenta las variaciones en la región. El nivel de desarrollo del turismo residencial en España es distinto al de Costa Rica, Panamá y Nicaragua. Esa articulación entre turismo y desarrollo inmobiliario posiblemente es más mezclada ya que no alcanza los niveles planteados por Aledo; pero sí hay que reconocer las combinaciones posibles, pero es necesario reconocer esas hibrideces que son tan características de Centroamérica.
- Es importante desmitificar lo que el turismo puede hacer para los países. Hay que fortalecer a las comunidades, el régimen legal, hacer valer los derechos como ciudadanos en cada país, dado que muchas de las propuestas son inconstitucionales y generar mayor conciencia sobre la problemática del ordenamiento territorial y la protección de los recursos naturales.
- Hay que tener mucho cuidado con la diversidad de estilos que se están desarrollando, y las acciones que buscan mitigar los impactos negativos que puede tener. Es crítico entender lo que había antes de que se asentara el desarrollo inmobiliario dentro de un territorio en específico, analizando qué había, si había organización o no, o si había desarrollo o no, para calcular los impactos netos y tomar en cuenta lo que habría hoy si no se hubiese dado ese tipo de desarrollo.
- El tiempo, es importante, porque la posibilidad de generar resistencia tiene tiempos limitados y por otro lado las comunidades necesitan mucho tiempo para organizarse y para entender el fenómeno.

Panel II: Turismo y Desarrollo Inmobiliario en Centroamérica

Introducción al Panel II

Susan Kandel, PRISMA

El desarrollo turístico plantea oportunidades y amenazas, pero parece que mientras que esta bastante monitoreado por el sector empresarial, desde el sector académico y de investigadores es muy poco lo que se hace.

Entonces el propósito de este panel es tener una primera aproximación tanto del estado de la investigación en la región como sobre la dinámica misma en Centro América. Igualmente tener una primera impresión o conocimiento de los impactos negativos y positivos y sus implicaciones para la gestión territorial.

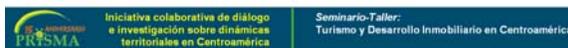
PANEL II: TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN CENTROAMÉRICA

Introducción

- El turismo se ha convertido en un importante eje de acumulación para los países centroamericanos y para la región en general.
- Está provocando acelerados cambios en el uso del suelo, y también desatando una fuerte dinámica de mercados de tierra en territorios específicos. Como tal, plantea oportunidades y amenazas para el desarrollo.
- El desarrollo del turismo y las conexiones como el desarrollo inmobiliario esta bastante monitoreada desde el sector empresarial, pero es relativamente poco estudiada por investigadores y académicos. Como consecuencia, se carece de esfuerzos colaborativos y regionales de investigación que informan e incidan en políticas, programas y en los procesos de actores sociales.

Propósito del panel:

- Tener una primera aproximación, tanto del estado de la investigación, como sobre la dinámica misma, de los sectores turismo e inmobiliario en Centroamérica
- Tener un mayor conocimiento de sus impactos positivos y negativos para la gestión del territorio y sus implicaciones para una agenda de investigación



Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en El Salvador.

Sonia Baires, Investigadora El Salvador

Las acciones en materia de turismo en El Salvador empiezan a desarrollarse más seriamente a partir del 2004 cuando se crea el Ministerio de Turismo. La ley de turismo se aprueba en Diciembre del 2005, el Plan Nacional de Turismo 2014 se presenta en febrero del 2006 y recientemente se lanzó la Marca País: "El Salvador impresionante".

Esas iniciativas responden a factores concretos de El Salvador: La venta entre 2005 y 2006 de los cuatro principales bancos nacionales, por \$3,000 millones de los cuales se estima que \$1,500 van a ser invertidos en el país; el desarrollo de grandes proyectos de infraestructura como Puerto Cutuco y la carretera longitudinal del Norte; un clima de inversión favorable debido a la estabilidad macroeconómica y la dolarización; los salvadoreños en el exterior que envían más de \$3,000 millones de remesas, algunos de los cuales también visitan el país e invierten en viviendas; y el retiro de los baby-boomers en Estados Unidos.

El Salvador es el tercer país receptor de turistas en la región y en el 2006 ingresaron 1.2 millones de turistas. El 67% de los turistas provienen de Centro América y Estados Unidos. Cabe resaltar al respecto que del total de turistas que han ingresado el 37% esta de visita a familiares o amigos, 29% de vacaciones y 25% llega a convenciones y ferias.



a) Factores estimulando inversión inmobiliaria y de turismo:

Internos:

- Venta durante 2005-06 de los 4 principales bancos nacionales con un volumen total de US \$3,000 millones, de los cuales se estima US \$1,500 serán invertidos en el país
- Desarrollo de grandes proyectos de infraestructura (Puerto Cutuco, Carretera Longitudinal del Norte).
- Clima de inversión favorable (estabilidad macroeconómica, etc.).

Externos:

- Dos millones de salvadoreños en el exterior que envían más de US \$3 mil millones anuales, visitan el país e invierten en vivienda.
- Retiro de los baby-boomers en Estados Unidos.

La apuesta gubernamental de turismo es la siguiente: Congresos y convenciones que se concentran en San Salvador; Sol y playa localizado en puntos concretos; Ecoturismo y aventura; y el turismo histórico-arqueológico-cultural. Para las dos últimas se han desarrollado rutas por zonas y puntos que tienen algún valor. En el marco de esa apuesta, la inversión inmobiliaria se concentra en San Salvador, en lotificaciones y complejos de segunda vivienda, complejos residenciales para migrantes; y “Beach Resorts” como Costa Real el grupo roble, el grupo inmobiliario más grande del país.

Apuesta turística



- **Congresos y Convenciones** (San Salvador)
- **Sol y Playa** (Los Cóbano, La Libertad, Costa del Sol, Bahía de Jiquilisco, Golfo de Fonseca)
- **Ecoturismo y aventura** (Ruta de la paz, volcanes y lagos; parques nacionales)
- **Arqueológico, histórico, cultural** (Ruta de Las Flores, Ruta de las mil cumbres, Ruta arqueológica, Ruta paraíso artesanal, Suchitoto, Ilobasco).

Tendencias

(En qué y dónde se está invirtiendo)

- Inversión inmobiliaria en el AMSS (torres de aptos) (capitales medianos y grandes)
- Inversión en lotificaciones y complejos de segundas viviendas de pequeña escala (costa y montaña).
- Grandes inversiones turísticas (Costa del Sol)
- Co-inversiones turísticas capital nacional e internacional (Portopango, AMSS).

Proyectos turísticos inmobiliarios



Complejos residenciales para migrantes

- Riverside Gardens, San Miguel**
- Complejo cerrado de residencias
 - Constructora Universal
 - Lotes y viviendas con amenidades como megapiscina, juegos acuáticos, 'lazy river', cascada, etc.



Complejo Hotelero, Decameron Salinitas

- \$30 millones desde 2005.
- Construcción inicial: 260 habitaciones, discoteca, piscinas, restaurante, bares y lago artificial.
- I Etapa expansión: \$7 millones para 178 habitaciones, nuevas áreas spa y bar, 6 salones, 4 restaurantes, 2 piscinas.
- II Etapa expansión: centro de convenciones 2000m², 114 habitaciones y lobby. Aun pendientes villas de playa.



Portopango, Lago de Ilopango

- \$250 millones, VISION MAKER de MIAMI e Inversiones Portopango
- Hotel 5 estrellas, 60 habitaciones y 40 bungalows.
- Isla Fisherman, 30 bungalows, una iglesia, supermercado, y otras amenidades



Beach Resorts

Costa Real Resort Beach, Costa del Sol

- Proj. Residencial turístico de Grupo Real, de 4 torres de 7 pisos y 104 apartamentos
- 2 piscinas, casa club y helipuerto
- Construcción de Marina



Punta Roca Beach Resort, Puerto La Libertad

- 96 Aptos en condominio, de Ruiz Maida
- Frente a Playa en Puerto La Libertad



Lotificaciones 2ª residencia (Ruta de las Flores)



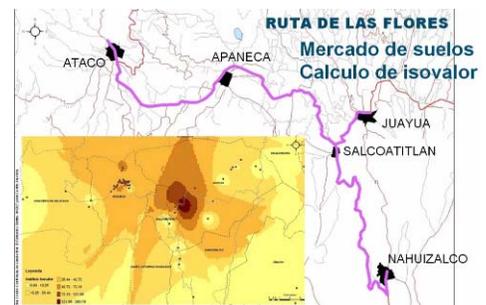
Americas. Más de 500 lotificaciones en 5 proyectos en Apameca, Juayúa y zonas aledañas.



La inversión inmobiliaria en lotificaciones y complejos de segunda vivienda lleva al encarecimiento de la tierra, como muestra un estudio reciente en una zona de producción agrícola cafetalera que está siendo rápidamente urbanizada.

En términos de los actores, la institucionalidad relacionada con el turismo, opera estrechamente ligada con la empresa privada. Se destaca la ausencia en la actividad turística de los gobiernos locales y otros participantes como ONG's. Los incentivos requieren de una inversión superior a los \$50,000 dólares lo que excluye a pequeños empresarios. El tema del desarrollo sustentable está fuera de los planes actuales gubernamentales, incluso como discurso. En cuanto a los conflictos e impactos ambientales, si bien no se registran estudios sobre impactos; ciertas zonas que en el pasado han sido puntos de conflicto ambiental coinciden con las zonas donde se están desarrollando proyectos turísticos.

Un gran desafío para la investigación es la limitada información disponible. La información es bastante dispersa y fragmentada en términos de tiempo. Pero hay más información que antes, aunque más sobre turismo que sobre la cuestión inmobiliaria que todavía está por construir.



Finalmente, se proponen como grandes temas para investigar los siguientes:

- Mercados de suelo y de vivienda en zonas de desarrollo turístico.
- Impactos socio-ambientales de los proyectos construidos y en marcha.
- Caracterización del o de los modelos o tipos de turismo que se están desarrollando.

Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Guatemala.

Silvia García, Universidad Rafael Landívar y Universidad San Carlos



El turismo en Guatemala ha cobrado una importancia económica en los últimos años y se ha convertido en la segunda fuente de divisas del país. Hay crecientes esfuerzos por dinamizar la actividad turística por parte del gobierno y el instituto guatemalteco de turismo INGUAT, ha impulsado la nueva marca de país "Alma de la Tierra", que apela a una imagen exótica, mística y espiritual de Guatemala. Hay pocas inversiones de capital transnacional. Sin embargo, el Instituto de Turismo, ha identificado territorios que en base a su potencial podrían desarrollarse turísticamente y, para ese efecto, ha hecho declaratorias de áreas de interés turístico.

Las múltiples y variadas interrelaciones entre turismo y desarrollo inmobiliario en Guatemala, pueden visualizarse a partir de 7 casos:

- El Lago de Atitlán y la pérdida de la playa por las comunidades locales. Esta experiencia está centrada en el caso de San Marcos La Laguna y una promoción de turismo espiritual New Age. Entonces el nuevo atractivo turístico en este sitio es la promoción de desarrollo de pequeños centros turísticos esotéricos. El impacto más importante es el despojo de la tierra de las comunidades y la activación del mercado de tierras de propiedad comunal.
- Antigua Guatemala, patrimonio de la humanidad a costa del desplazamiento de sus residentes. La promoción de turismo ligado a la importancia histórico-patrimonial de la ciudad, ha dinamizado extraordinariamente el mercado inmobiliario, desplazando la población local.
- Monterrico la proliferación de los chalets y el deterioro ambiental. En esta playa en la costa sur

El Lago de Atitlán y la pérdida de la playa por las comunidades locales

- El caso de San Marcos la Laguna y la promoción de un turismo "espiritual" New Age.
- El papel de los no-locales en la promoción del turismo.
- El despojo de tierras.
- La activación de un mercado de tierras en tierras de propiedad comunal.
- La resistencia.



Antigua Guatemala, patrimonio de la humanidad a costa del desplazamiento de sus residentes

- Promoción del turismo ligado a la importancia histórica y patrimonial de la ciudad.
- Proceso de revitalización urbana que ha implicado la dinamización del mercado inmobiliario ... alza de precios, especulación, elitización ...
- Cambios en la economía local, crisis del café y urbanización de fincas contribuyen al proceso.
- Alza de precios exorbitante ... valorización inmobiliaria sin precedentes.
- Los impactos sobre la población local se manifiestan en un desplazamiento de residentes hacia la periferia y municipios aledaños.
- Mercados de tierra sin regulación ... la valorización no se recupera.



Monterrico, la proliferación de chalets y el deterioro ambiental



- Reserva natural recientemente descubierta
- Proliferación e chalets y generación de un mercado inmobiliario
- Deterioro ambiental

El IRTRA de Reu y la disneylandización de la finca

- Parque de diversiones Xocomil (parque acuático) y Xetulul (parque temático) y complejo hotelero del Instituto de recreación de los trabajadores de la empresa privada en Guatemala –IRTRA-
- Reconversión de fincas de café
- Proliferación de servicios turísticos que viven del “rebalse”
- Modelo que no se trata de un circuito cerrado



Amatique en Izabal, de bahía a jungla maya para cruceros

- Amatique Bay Resort & Marina, es un proyecto que tuvo un costo aproximado de US \$ 5.5 millones desarrollado por la empresa Pichilingo Resort & Marina, que inició el proyecto en 1997 y al mismo tiempo desarrolló el área hotelera del complejo.
- Se trata de un megaproyecto en proceso de reconversión en este momento.
- En la actualidad hay un grupo de inversionistas que impulsa el proyecto Mayan Jungle Resort, que según lo anunciado costará entre US \$80 y 100 millones y que promueve “convertirse en la perla del Caribe”.
- El nuevo proyecto está enfocado hacia el segmento de personas jubiladas ... segundas residencias.



Las Verapaces y la lucha por la explotación turística y renta de los recursos naturales

- Explotación turística del sistema de Cuevas de Candelaria, ubicadas en Alta Verapaz.
- No se trata de un caso de desarrollo inmobiliario propiamente, pero es interesante por involucrar la lucha por la renta de la tierra, a través de la utilización de los recursos.
- La declaración del sitio como “Patrimonio Cultural de la Nación” puso en riesgo la legalización de la tierra de comunidades Q’eqchi’ asentadas en torno al sistema de cuevas desde finales de la década de los 60.
- Finalmente se logró la entrega de títulos en patrimonio agrario, lo que permitió el inicio de proyectos con el objetivo de desarrollar nuevas alternativas económicas para las comunidades basados en el manejo sostenible de los recursos naturales y culturales .



cercana al canal de reserva de Chiquimulilla, proliferan los chalets y se ha generado un activo mercado inmobiliario. Muestra como la sumatoria de estrategias individuales puede tener los mismos impactos ambientales que un mega-proyecto.

- El IRTRA de Reu y la Disneylandización de la finca. Los parques de diversiones y temático, así como el complejo hotelero construido por el Instituto de Recreación de Trabajadores de la empresa privada IRTRA, con capital privado y nacional ha generado un desarrollo paralelo de oferta turística que presiona por cambios de uso y por la valorización de la tierra.
- Amatique en Izabal, de Bahía a jungla Maya para cruceros. Todo empezó con Marina y Resort en 1997 con una inversión de \$ 5.5 millones de capital trasnacional. Actualmente bajo un concepto de turismo residencial se impulsa el proyecto Maya Jungle Resort con una inversión de entre \$80 y \$100 millones
- Las Verapaces y la lucha por la explotación turística y renta de los recursos naturales. La explotación turística del sistema de Cuevas de Candelaria en Alta Verapaz es gestionada por la propia comunidad luego de que lograran defender exitosamente sus derechos sobre la zona. Aunque no se trata de desarrollo inmobiliario, si se da la disputa por la renta de la tierra y los recursos naturales.

- Petén y el riesgo de un nuevo colapso Maya. La explotación turística de los sitios arqueológicos en Petén ha rebasado la capacidad de carga en Tikal, pero hay nuevos proyectos como el mega Resort de lujo en el Mirador. El caso es interesante por la participación de las comunidades locales en la oferta turística y por su resistencia a los megaproyectos como el de Mirador.

Aspectos clave a estudiar en la relación entre turismo y desarrollo inmobiliario serían:

- El carácter del proyecto, si es mega proyecto o estrategias individuales, aunque pueden llegar a tener el mismo efecto;
- La valorización inmobiliaria por los proyectos turísticos y la distribución de la renta: Quién se queda con ella y si existen herramientas para redistribuirse de otras maneras;
- La regularización de los mercados mediante instrumentos adecuados de gestión del suelo, medidas de planificación, ordenamiento territorial, pero también medidas legales y fiscales. (no solo el IVA y el IRS sino también el impuesto predial).
- La capacidad institucional para recuperar la renta.

Desafíos para la investigación:

- Profundizar en los casos presentados, ya que hay muy poca información de cada uno de ellos.
- Realizar un análisis más profundo de los impactos.
- Incidencia esperada y recomendaciones de política y de instrumentos de gestión de la tierra.

Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Costa Rica El caso de Guanacaste, Marcela Román, Investigadora Costa Rica



El turismo se ha consolidado como la segunda actividad generadora de divisas en Costa Rica y su posicionamiento internacional lo ha convertido en uno de los polos de atracción de inversión extranjera. La carga de turistas por habitante es muy alta porque llegan 1.7 millones de turistas al año y la población del país es de 4.4 millones. El 53% de los turistas proviene de América del Norte, un 14% de Europa y el 25% de Centroamérica y 14% de Europa. El turismo representa un 8% del PIB y genera alrededor del 6% del empleo total del país



- Explotación turística de los sitios arqueológicos y de los atractivos naturales.
- Es un área que se inserta en circuitos turísticos más amplios como la Ruta Maya.
- Cuenta con un potencial identificado por empresarios nacionales y transnacionales ... y se plantean nuevos proyectos ... como el de un grande resort de lujo en Mirador.

Factores externos impulsan la demanda

- Revista Travel Weekly (140.000 lectores) escogió a Costa Rica como el mejor destino latinoamericano 2006.
- En el World Travel Awards 2007 el país fue nominado en las siguientes categorías:
 - Principal playa de Centro y Latinoamérica: Playa Jacó.
 - Principal destino para buceo en Centro y Latinoamérica: Islas Catalinas, ubicadas en el Pacífico Norte de Costa Rica.
 - Principal agencia de convenciones y turismo: Costa Rica Turismo y Viajes.
- Revista Travel and Leisure seleccionó dos hoteles de Costa Rica entre los 25 principales de la zona de México, Centroamérica y Suramérica.
 - Lapa Rios, en Osa, pacífico sur, puesto 11 y es la primera vez que aparece en la publicación.
 - Four Seasons Resort, en Papagayo, Guanacaste, figura en el octavo puesto. También fue reconocido el año pasado, en la misma categoría, en el quinto lugar.

En los últimos cuatro años, la industria de la construcción ha mostrado un crecimiento ininterrumpido. Este crecimiento está muy concentrado geográficamente, pero se está desplazando de la provincia de San José que representó el 52% del total en 1985 a las provincias costeras de Guanacaste y Puntarenas que en conjunto superaron ligeramente a San José en el 2006. La construcción se concentra en puntos específicos en las provincias costeras. Por ejemplo, lo construido en 2006 en los cantones de Garabito (Puntarenas) y Santa Cruz (Guanacaste) representó el 6.8% y 6.5% del total del país, respectivamente. Esos dos cantones a su vez concentran el 62% de los proyectos turístico-inmobiliarios y el 75% de la inversión. En Guanacaste y Puntarenas hay casi 200 proyectos inmobiliarios turísticos en planos, que se están desarrollando o que vienen en camino y representan unos \$2,300 millones de inversión. Algunos de los proyectos incluyen nuevas marinas, de modo que se pasaría de una marina actualmente en operación (Los Sueños) a unas 20 marinas en la Costa Pacífica, si todas son aprobadas.

El gran dinamismo del mercado inmobiliario no ha sido acompañado por una revisión o ajuste del marco institucional, en un contexto de grandes limitaciones para la regulación y el control. El marco legal vigente para el ordenamiento del territorio está disperso y hay un serio problema de traslape de competencias. El principal instrumento de regulación del territorio son los planes reguladores ahora incluidos en la Ley de planificación urbana. Sin embargo, la mayor parte del país está sin planes reguladores.

Existen cinco grandes temas de preocupación ambiental:

- Calidad y disponibilidad del recurso hídrico, sobre todo en Guanacaste, donde el recurso es muy escaso.
- Los movimientos de tierra, la práctica del terracedo en las colinas de la costa.
- Incremento del volumen de desechos, no solo durante el proceso constructivo, sino también una vez las unidades habitacionales estén ocupadas.
- Cambios de uso de suelo bajo la figura de parcela agrícola para desarrollos urbanos en las costas.
- Desarrollo de campos de golf por la cantidad de agua que requieren y por el hecho de que se proyectan en zonas de cobertura forestal. Actualmente hay tres campos de golf en Guanacaste y diez más planificados.

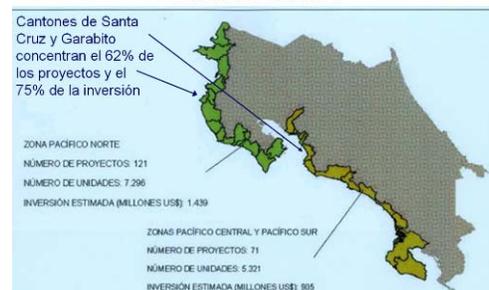
Costa Rica: participación relativa de cada provincia en el total del área construida. 1985-2006 (en porcentaje)

| | 1985 | 1990 | 1995 | 2000 | 2005 | 2006 |
|------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Costa Rica | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 | 100,0 |
| San José | 51,6 | 44,7 | 33,7 | 35,5 | 33,2 | 28,7 |
| Alajuela | 13,9 | 13,7 | 22,0 | 19,8 | 17,1 | 16,3 |
| Cartago | 11,8 | 9,3 | 9,8 | 9,6 | 7,2 | 7,7 |
| Heredia | 10,0 | 13,9 | 13,8 | 14,2 | 13,8 | 14,8 |
| Guanacaste | 4,2 | 5,0 | 9,3 | 9,4 | 12,1 | 15,6 |
| Puntarenas | 4,7 | 5,9 | 5,3 | 7,3 | 12,3 | 13,5 |
| Limón | 3,8 | 7,4 | 6,1 | 4,2 | 4,3 | 3,3 |

Los 12 cantones que más m² habitacionales construyen. 2005-2006

| | 2005 | | 2006 | |
|---|------------|-----|------------|-----|
| | Cantón | % | Cantón | % |
| 1 | Escazú | 9,1 | Garabito | 6,8 |
| 2 | Heredia | 4,6 | Santa Cruz | 6,5 |
| 3 | Garabito | 4,2 | Escazú | 4,9 |
| 4 | Santa Cruz | 4,1 | Carrillo | 4,7 |

Gran número de desarrollos inmobiliarios de vivienda turística



Las 22 marinas permitirían el atracaje de más de 5.800 embarcaciones



Marinas y campos de golf: preocupa gran cantidad de proyectos

- Las marinas generan en términos ambientales tres preocupaciones:
 - el impacto que genera durante el proceso constructivo,
 - el gran caudal de agua dulce que requiere para su funcionamiento (aproximadamente 4,33 litros por segundo y,
 - el manejo de desechos sólidos y de hidrocarburos de las embarcaciones.
- Se estima que Costa Rica tiene alrededor de 10 campos operando y 2.000 jugadores afiliados. En Guanacaste se pretenden construir 10 campos más en las próximas dos décadas. La preocupación que genera esta actividad en términos ambientales se relaciona con dos aspectos: las grandes extensiones de tierra que ocupan (entre 50 y 100 hectáreas) y la alta demanda de agua para riego que genera.

Aunque se están presentando muchos conflictos ambientales que están llegando a las instancias judiciales, los factores que contribuyen al desarrollo inmobiliario tienen mucha fuerza. Costa Rica sigue siendo un mercado barato e interesante, de fácil acceso para la demanda norteamericana, aunque a mediano plazo existe el riesgo de perder la marca país: “Costa Rica sin ingredientes artificiales”. También se está dando una escasez de recursos humanos y disponibilidad de maquinaria para construir. La escala de los proyectos rebasa la capacidad y los instrumentos normativos con que cuentan los municipios y un gran desconocimiento de otras y un severo problema ambiental.

En ese contexto, la investigación puede contribuir a:

- Mejorar el marco de regulación de los agentes en los mercados inmobiliarios;
- Diseñar políticas de ordenamiento territorial a nivel sub-nacional;
- Definir nuevos mecanismos de regulación del precio del agua, ya que hasta la fecha es casi gratis. Al cobrar la tarifa adecuada se podría desacelerar el ritmo que tiene la expansión inmobiliaria.
- Valorar todos los tipos de impactos que el turismo está generando especialmente en las zonas costeras y zonas de amortiguamiento de las áreas protegidas.
- Estudiar la calidad del empleo que se genera, sus impactos sobre pobreza y efectos sobre la redistribución de los ingresos generados por esta actividad.
- Estimar la contribución fiscal neta del sector turístico e inmobiliario.

| | Contribuyen | Obstaculizan |
|---------------------|--|--|
| TURISMO | <ul style="list-style-type: none"> • Posicionamiento de la marca país que genera la actividad turística. • Continuos reconocimientos internacionales a Costa Rica como destino turístico. • Políticas de atracción de IED. • Fácil acceso desde el mercado norteamericano. | <ul style="list-style-type: none"> • La amenaza de pérdida de la marca país. • Creciente competencia regional. • Débil control ambiental. • Débiles e insuficientes instrumentos de planificación del territorio. • Infraestructura. |
| INMOBILIARIO | <ul style="list-style-type: none"> • La situación demográfica en Estados Unidos. • Bajo precio relativo de la propiedad inmobiliaria para el segmento extranjero. • Mayor participación del Sector Financiero. • Políticas de atracción de IED. | <ul style="list-style-type: none"> • Escasez de RRHH, disponibilidad de maquinaria y equipo para la construcción. • Nuevos productos requieren de nuevas regulaciones. • La amenaza de una desaceleración brusca del mercado de la vivienda de USA. • El manejo del recurso hídrico y el débil control ambiental. • Débiles e insuficientes instrumentos de planificación del territorio. • Infraestructura. |

Temas específicos de investigación

| Inmobiliario | Turismo |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Sobre la necesidad de mejorar el marco de regulación de los agentes del mercado. • Sobre la necesidad de diseñar políticas de ordenamiento urbano a nivel subnacional. • Estudiar nuevos mecanismos de regulación del precio del agua. • Estimar la contribución fiscal neta del sector inmobiliario. • Competencias y gestión financiera de los gobiernos locales de municipios turísticos. | <ul style="list-style-type: none"> • Valorar el impacto ambiental y socioeconómico del cambio en el uso de la tierra en las zonas de mayor vulnerabilidad: áreas costeras, zonas de amortiguamiento ASP. • Impactos sobre la calidad del empleo, la pobreza y la desigualdad. • Evaluar la compatibilidad del tipo de destinos turísticos con la marca-país. • Estimar la contribución fiscal de la industria turística. |

Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Nicaragua

María Isabel Parés, Alcaldía de Managua



El turismo se ha perfilado como uno de los principales motores del crecimiento económico nacional en Nicaragua. En el 2006, generó \$239 millones en divisas con la llegada de 773 mil turistas. El Plan Nacional de Ordenamiento Territorial y Turístico se ha estructurado toda una red de zonas especiales y de planteamiento turístico que luego se traducen en 8 rutas turísticas:

- Ruta de los volcanes activos
- Ruta del Café
- Ruta de ciudades coloniales - pueblos blancos
- Ruta de las haciendas
- Ruta del lago Cocibolca y el río San Juan
- Ruta del Caribe Norte
- Ruta del Caribe Sur
- Ruta de las playas en el litoral Pacífico

En el marco de las condiciones que están facilitando todo este proceso de implantación de las propuestas de desarrollo turístico, en Nicaragua existe un amplio marco legal. Entre las más importantes están las leyes de incentivos para la industria turística, la Ley Agraria de 1917 y su reforma de 1952 que es la única donde se hace referencia a las restricciones de uso en las zonas costeras. En la actualidad hay un nuevo proyecto de Ley de Zonas Costeras de 2005 que aún no ha sido aprobado. Luego en el sector inmobiliario hay una serie de leyes que rigen el ámbito de la construcción y la propiedad. También existen proyectos de infraestructura para incentivar las inversiones en el sector turismo e inmobiliario, básicamente carreteras en los puntos de entrada de turistas, así como programas de saneamiento y dragado.

El sector de la construcción tradicionalmente se ha enfocado en el sector residencial pero esto ha venido evolucionando y en las zonas de interés turístico, se está invirtiendo en hoteles, hospedajes y restaurantes.

En lo relativo a la gestión del desarrollo turístico son importantes las iniciativas de las alcaldías, sobre todo en las ciudades coloniales como Granada y León donde se han formulado planes de revitalización y reactivación de los centros históricos.



Condiciones favorables para el desarrollo del turismo: Proyectos de Infraestructura.

- Se han programado y están en ejecución proyectos relevantes, con fondos del BM y BID, tales como:
 - Rehabilitación de Infraestructura Vial en Carreteras Managua-Guasaule, Managua-Matagalpa, Managua-Rama y (Proyecto de Rehabilitación de Carreteras III); Proyecto de Vialidad del Plan Puebla Panamá Zona III; Proyecto Vial de Integración Acoyapa-San Carlos.
 - Programas de Saneamiento Ambiental del Lago de Managua y el Dragado de la Bahía de Bluefields y Río Escondido.
 - Programa de Inversión en Agua Potable y Saneamiento.

El Marco Regulatorio:

Marco de regulación y promoción: Incentivos estatales a la inversión extranjera y nacional:

- INTUR:**
 - Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua, Ley No. 306, 1999.
 - Reglamento de la Ley No.306, "Ley de Incentivos para la Industria Turística de la República de Nicaragua". Decreto No. 89-99, 19 De Agosto De 1999.
- Alcaldías:**
 - Planes Reguladores de las Ciudades y Planes de Desarrollo Urbano y Municipal
 - Planes Maestros Municipales
 - Plan de Revitalización del Centro Histórico: Granada y León

Sin embargo, proliferan las malas prácticas con elevados costos socio-ambientales:

- Autorizaciones de proyectos turísticos que no cumplen con las regulaciones urbanas en Granada y Rivas.
- Gran especulación inmobiliaria y ausencia de mecanismos de captación de plusvalías.
- Privatización de las playas, irrespeto a zonas de preservación ambiental y márgenes de protección de costas, y desarrollos turísticos hoteleros en zonas con gran erosión del suelo.
- Problemas sociales, principalmente en barrios pobres y áreas rurales donde los propietarios originales de la tierra han sido despojados por grandes y medianos inversionistas extranjeros.
- Mejora económica de algunos pobladores de Centros Históricos va de la mano con el abandono de las periferias que no tienen posibilidades de ofrecer servicios turísticos.

Otras limitaciones del desarrollo turístico inmobiliario:

- Las inversiones se concentran en centros urbanos y son lideradas por extranjeros.
- Los pequeños comerciantes y prestadores de servicios turísticos que no están preparados para la demanda y diversificación de su oferta.
- No hay coherencia entre los sistemas de catastro, registros de la propiedad y la aplicación de las leyes.
- No hay organización estratégica de la mediana y pequeña empresa.

Entre los temas de investigación y desafíos identificados, se destacan los siguientes:

- El contraste entre los proyectos turísticos de gran envergadura y las iniciativas de turismo rural a pequeña escala que no son complementarios.
- La relación entre el ordenamiento territorial y la tenencia de la propiedad, frente a la desarticulación de los sistemas de catastro, registro y leyes.
- El desconocimiento general sobre el desarrollo costero-inmobiliario y la necesidad de un observatorio de inversión turística inmobiliaria en Nicaragua.

Malas Prácticas de Políticas de Gestión y Regulación del Turismo y Desarrollo Inmobiliario (dónde):

- Autorizaciones de proyectos de servicios turísticos sin cumplir con las regulaciones urbanas y de turismo, afectando el patrimonio construido.
- Pocos recursos económicos y de innovación de instrumentos de gestión en las Municipalidades: no obtiene el usufructo de los altos precios de venta de los inmuebles, el que es capitalizado casi exclusivamente por las empresas de Bienes Raíces y agentes inmobiliarios.
- Corredores de bienes raíces especializados y de capital transnacional, compran para vender, recuperan inversión y captan plusvalía en corto tiempo, sin mayor impacto en la economía local: proceso acelerado de especulación inmobiliaria (Granada y Rivas).
- Ejecución de proyectos turísticos de playa sin las evaluaciones de impacto ambiental.
- Privatización de las playas, violentando las reglamentaciones.
- Beneficios de la Ley de Incentivos Turísticos a proyectos que no son turísticos (Rivas).



Impactos ambientales en los territorios:

- Irrespeto a zonas de preservación ambiental y márgenes de protección de costas, donde proyectos turísticos residenciales y hoteleros invaden las zonas costeras.
- Insatisfacción por infraestructura de servicios, que no se ajusta a capacidad local: caminos, agua, saneamiento y energía.
- Desvinculación de recursos naturales y patrimonio cultural y ambiental.
- Desconocimiento de marco jurídico sobre recursos naturales, costas y áreas de reserva.
- Desarrollos turísticos hoteleros en zonas con gran erosión del suelo y propensas a derrumbes, no aptas para ocupación.



Factores que limitan al desarrollo del sector turismo y del desarrollo inmobiliario.

- Inversiones concentradas en los centros, lideradas por extranjeros.
- Cluster de turismo incipiente y difuso como desarrollo local y no ajustado a la demanda de un turismo diversificado y de calidad.
- Pequeños comerciantes y prestadores de servicios turísticos sin preparación para la demanda y diversificación de oferta.
- Falta de coherencia entre instancias de Catastro, Registro de la Propiedad y aplicación de leyes en territorios.
- INTUR, con limitada estrategia de inserción laboral y apoyo a las microempresas locales.
- Carencia de organización estratégica de las PYMES.



Desafíos y Temas Específicos a Investigar:

- Abordaje de Desarrollos Turísticos de Gran Envergadura y realizados con inversión extranjera vs. Iniciativas de Turismo Rural a pequeña escala en comunidades, que no son complementarios.
- Estadísticas sobre la inversión inmobiliaria y prestadoras de servicios inexactas: INTUR no obliga a que estas instancias reporten informaciones económicas, ambientales y sociales sobre los desarrollos.
- Relación del Ordenamiento Territorial y la Tenencia de la Propiedad, frente a la desarticulación del Catastro y Registro.
- Desconocimiento del desarrollo costero inmobiliario y la incidencia de políticas de suelo y de planificación turística-territorial.
- Observatorio de inversión turística inmobiliaria.



El caso de Tola, Nicaragua Alejandro Bonilla, Investigador Nicaragua

Tola es un municipio de Nicaragua con un área de 474 Km² y 54 Km de costa. Su población es de unos 25 mil habitantes y un 86% es rural y pobre. La infraestructura vial es escasa y hay poca presencia de instituciones estatales. Sin embargo, tiene grandes atractivos naturales y ha estado bajo una enorme especulación sobre la tierra en un contexto de gran inseguridad jurídica.



Entre los problemas que se observan en Tola están: conflictos de límites de la propiedad entre comunidades indígenas, cooperativas y particulares; conflictos en las zonas costeras por restricción de acceso a particulares a las costas y privatización de estas; arrendamiento de un mismo lote costero a dos o más actores; otorgamiento de Títulos de propiedad y supletorios de zonas costeras; compra y venta de manglares y humedales; invasión de tierras y falsificación de títulos.



Con los proyectos de turismo residencial que empiezan a darse en Tola se está incrementando el precio de la tierra y la especulación sobre la misma. Por ejemplo, el precio de la tierra costera pasó de \$300 por manzana en 1990 a \$300,000, en el 2007. Los proyectos actuales representan \$50 millones de inversión y están situados dentro de los 2 km de reserva del Estado. Con la construcción de una carretera costera se espera que las actividades turístico-inmobiliarias crezcan significativamente.

Los proyectos turístico-inmobiliarios entran en conflicto con las comunidades y cooperativas indígenas, porque se percibe que los beneficios no serán para los locales. De hecho, más allá de los beneficios del turismo residencial en Tola (por ejemplo, generación de empleos de bajo nivel, aumento en los impuestos municipales y los beneficios de algunos proyectos de responsabilidad social empresarial), se destacan los impactos negativos:

Proyectos de turismo residencial en Tola

| NOMBRE | COSTA | ESTADO ACTUAL |
|----------------------------|------------------|---------------|
| Astillero Resort | Astillero | Ejecución |
| Costa Larga Proyecto | Costa Larga | Proyecto |
| Flor de mayo Turismo | Punta Sardina | Proyecto |
| Rancho Santana | Costa Santa Ana | Funcionando |
| Los Perros | Costa los Perros | Proyecto |
| Iguana Beach | Costa Iguana | Funcionando |
| Bella Mar | Pie de Gigante | Proyecto |
| Selva del Mar | Pie de Gigante | Proyecto |
| Flor de Manzanillo | Manzanillo | Proyecto |
| Marina de Guacalito | Costa Guacalito | Proyecto |
| Rancho Brito Turismo | Costa Brito | Proyecto |
| Arenas Beach Resort | Bahía la Redonda | Proyecto |
| Guasacate Hill | Costa San Martín | Proyecto |

Proyectos marcados en rojo han sido beneficiados por la Ley 360.

Conflictos relacionados al desarrollo de proyectos turísticos

- ◆ Arenas Bay vs. Cooperativas
- ◆ Flor de Mayo vs. comunidad indígena
- ◆ Amarillo vs. pobladores locales/ tomatierres y otros intereses (?)
- ◆ Astillero vs. Alcaldía y MARENA
- ◆ Punta Teonoste vs. Alcaldía
- ◆ Acceso a playas: todos
- ◆ Otros.

- Exclusión de pobladores locales al acceso de sus recursos naturales.
- Especulación y encarecimiento del precio de la tierra.
- Encarecimiento de la vivienda para la población local.
- Conflictos sobre la tenencia de la tierra.
- Aumento del gasto público para responder a las necesidades de servicios públicos de las nuevas urbanizaciones.
- Daños a los ecosistemas.
- Disminución de las posibilidades de desarrollar otro tipo de servicios turísticos con mayores efectos en la economía local.
- Creación de guetos residenciales.

Perjuicios del turismo residencial en Tola

- Exclusión de poblaciones locales de sus recursos tradicionales
- Especulación y encarecimiento del precio del suelo, encarece la vivienda a la población local
- Conflictos sobre la tenencia de la tierra
- Obliga a incrementar el gasto público para responder a las necesidades de servicios públicos de las nuevas urbanizaciones
- Abarca mucho territorio, daña el ecosistema (destrucción de manglares; insumos para construcción: madera, piedra de río, arena.)
- Disminuye las posibilidades de desarrollar otros tipos de servicios turísticos con mayores efectos en la economía local.
- Creación de guetos residenciales.

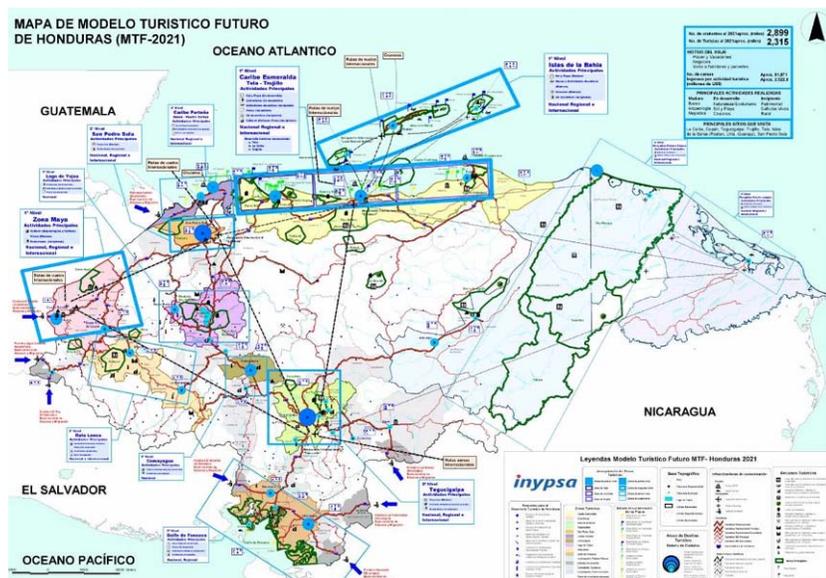
Dinámica de turismo y desarrollo inmobiliario en Honduras. El caso de Tela

Lily Caballero

Honduras cuenta desde el 2006 con una Estrategia Nacional de Turismo Sostenible que abre la posibilidad de recuperar una variedad importante de productos turísticos, que incluyen naturaleza, culturas vivas y vestigios arqueológicos. Algo importante en esta estrategia, es que recupera en el discurso la gestión sostenible de este producto y reconoce la existencia de diferentes actores, no sólo del gran capital.



La oferta turística tradicional de Honduras ha estado concentrada en las Islas de la Bahía, la Costa Atlántica, San Pedro Sula, Copán y Tegucigalpa como ciudad capital. La Estrategia retoma siempre lo de las Islas de la Bahía; toda la Costa Atlántica pues Honduras tiene la Costa del Caribe más grande de toda la región centroamericana; el circuito de San Pedro, Tegucigalpa y Copán; y el Sur como nueva oferta. En el discurso se reconoce que el sector turístico es importante para el desarrollo del país. Incluso se piensa y se plantea el turismo como estrategia de desarrollo local. La Estrategia incluye el tema ambiental y el fortalecimiento institucio-



nal. Hay variedad y amplitud de objetivos y por la obligatoriedad que impone la Cooperación Internacional frente a la Estrategia de Reducción de la Pobreza, también se vincula con dicha estrategia, lo cual es otro elemento interesante en la Estrategia Nacional de Turismo.

Bajo esa lógica el megaproyecto Los Micos Beach and Golf Resort en la Bahía de Tela se inserta dentro de dicha estrategia y forma parte de la componente de fomento a la inversión privada en el sector turismo que apoya el Banco Interamericano de Desarrollo. Entre los co-ejecutores del proyecto están todos los organismos públicos relacionados con la oferta de servicios públicos, pero también llama la atención que está PROLANSTATE, una organización civil que defiende los derechos de los pueblos Garifunas así como los derechos ambientales en la zona de Tela.

Entre los beneficios esperados del proyecto están: la dotación de vías, agua potable, alcantarillado, manejo de desechos sólidos y electricidad a las comunidades garifunas de Miami y Tornabé; el fortalecimiento de las finanzas municipales por el pago de impuestos a bienes inmuebles y a las actividades comerciales y turísticas; y nuevos ingresos derivados del suministro y operación de servicios de agua potable y alcantarillado sanitario; generación de empleos e ingresos por demanda de servicios locales durante la fase de construcción del complejo y posteriormente durante su operación.

En la práctica, se tienen dos formas de intervención en el sector turismo: una que privilegia la inversión de grandes empresas (por ejemplo: Bahía de Tela) y otra el fomento del desarrollo local a través del turismo (por ejemplo: COLOSUCA en el occidente del país, en una zona fronteriza con El Salvador). En ese sentido, sería interesante realizar un estudio comparativo entre esas dos estrategias diferentes de promoción de turismo en Honduras: la de participación del gran capital nacional y/o transnacional como el caso de la Bahía de Tela y que no se aparta del modelo de productos consolidados (Copán, Islas de la Bahía) y, la estrategia que privilegia el desarrollo local involucrando a los actores locales como es la experiencia de COLOSUCA. Al respecto se debe tomar en cuenta que los proyectos de desarrollo turístico están vinculados a zonas protegidas, impactan el medio ambiente y la dinámica de crecimiento poblacional, afectan comunidades locales y requieren de mecanismos de resolución de conflictos.



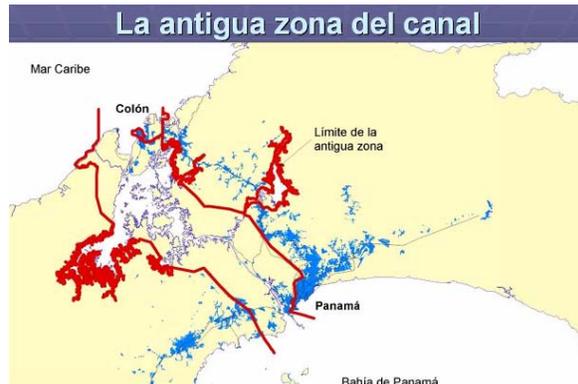
| Nº | Zonas | Área (Has) | Porcentaje |
|-------|--------------------------|------------|------------|
| 1 | Hotel | 27.37 | 8.8 |
| 2 | Villas | 54.33 | 17.4 |
| 3 | Golf | 87.5 | 28.1 |
| 4 | Club House | 1.6 | 0.5 |
| 5 | Zona Protegida | 51 | 16.4 |
| 6 | Área verdes + carreteras | 58.86 | 18.9 |
| 7 | Zona Reserva + Comercial | 11.44 | 3.7 |
| 8 | Zona Hípica | 6.09 | 2.0 |
| 9 | Servicios Generales | 6.19 | 2.0 |
| 10 | Club Playa | 3.63 | 1.2 |
| Total | | 311.85 | 100 |

Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Panamá

Álvaro Uribe, Investigador



La presentación se enfoca en la Región Metropolitana es donde se concentra la mitad de la población nacional y que genera más o menos 80% del PIB y Boquete, una zona cafetalera donde está el volcán Baru, que se ha convertido en una zona turística en los últimos años. En la región metropolitana el proceso de transformación se ha dado desde el principio con la zona del canal como enclave. Y esta noción de enclave pesa mucho en nuestro imaginario porque fue la presencia durante todo el siglo pasado de otro país que además generó una serie de distorsiones. Una de las distorsiones es el área metropolitana que tiene un poco más de 70 km de largo por 60 de ancho, es una ciudad lineal, inter-oceánica que se extiende de Este a Oeste.



Ahora el hecho de que el canal funcione a base de agua refuerza la idea de cuenca hidrográfica y puede ser un concepto importante para una transformación de territorio vía el ordenamiento territorial. En realidad, la ley 6 de 2006, que trae el concepto de ordenamiento territorial para el desarrollo urbano, fue una respuesta a las quejas por la construcción de grandes edificios que llegaron hasta la Corte Suprema de Justicia que resolvió parar todas las construcciones en Panamá. Hubo que crear una ley nueva, y derogar la anterior, y se logró llegar a una solución de compromiso con los legisladores y se logro trabajar sobre el asunto del ordenamiento territorial sobre el cual gira la ley.

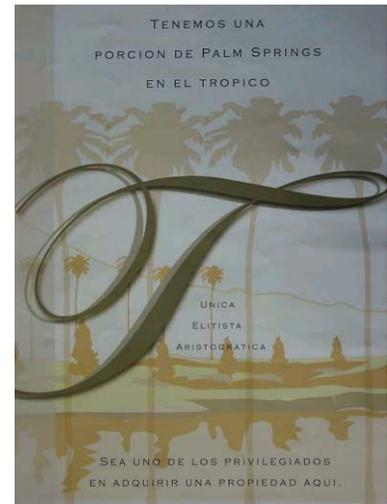


En realidad lo que se está produciendo es de muy baja calidad urbana y se está teniendo un gran flujo migratorio. Se espera que haya un nivel de inversión que ya empieza a transformar la economía, incluida la inversión de \$5,000 millones para el ensanche del canal que ya comenzó y se estima estará listo en el 2014. Como resultado, la construcción ha aumentado su peso en el PIB y se proyecta que seguirá creciendo.



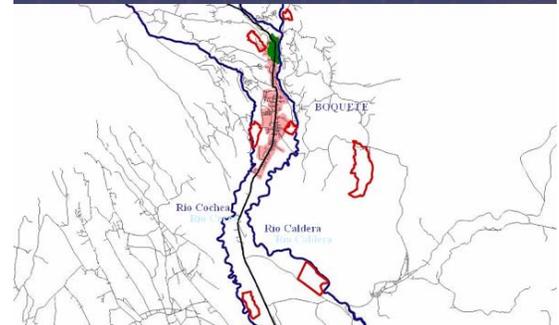
Mientras todo esto pasa hay un conflicto de la identidad. La marca país es "Panamá la ruta por descubrir", pero para los

grandes inversionistas y promotores inmobiliarios es Palm Springs en el trópico. Sus proyectos que se desarrollan en la bahía están en proceso de venta y pre-venta y amenaza barrios bien logrados como el de La Exposición. Se tienen entonces problemas de funcionamiento de la ciudad que no son compatibles con la proyección internacional que se le quiere dar. Se tienen espacios de gran calidad natural, como la entrada al canal, la península de Amador, la isla de Naos donde se va a hacer el museo de la biodiversidad diseñado por Frank Gehry. Pero a la vez que se quiere hacer esto, se han dado concesiones y permisos para construir aparta-hoteles que se disfrazan de turismo para poder meter apartamentos donde no se debe de permitir.



Esto es lo que lleva por ejemplo al caso de Boquete donde se da el caso de turismo residencial. Está en una zona cafetalera entre el río Cochea y Caldera, surge como asentamiento al comienzo del siglo 20, luego el ferrocarril desde David, y Boquete pasó de ser un asentamiento de 60 Ha en 1960 a 300 Ha en 2000. Boquete tiene 7,000 habitantes y la proyección de residentes extranjeros es de 6,000 en los próximos 10 años. Se tiene un poblado antiguo, con una estructura compacta, metida en un valle. La periferia del lugar ha crecido de manera muy abierta pero con baja densidad, con vivienda unifamiliar y entonces aquí empiezan a aparecer los proyectos nuevos que se segregan generando un nuevo modelo de organización espacial. Además se tiene a la población que llega a dar servicios a la población residente de mayor nivel que copia en pequeño los gustos de los grandes proyectos y se construyen casitas en serie que empiezan a poblar el territorio sin ninguna consideración para el ambiente, es decir sin calidad ambiental ni urbana. El plan de ordenamiento territorial tiene que jugar con los elementos de la naturaleza, con la inversión masiva y con esa manera de hacer las cosas convencionalmente que nadie discute y acepta como buena. Y aquí entra el tema legal de la propiedad donde unidades territoriales terminan fraccionándose entre herederos, que son después urbanizadas y forman estos mosaicos de piezas inconexas, que no funcionan de forma agregada y que bajan mucho la calidad del lugar.

Las dimensiones espaciales del proceso de desarrollo urbano: Boquete



Patrones de expansión

Bajo Boquete: casco urbano



En el asunto de turismo y naturaleza, la conciencia que cada vez es más elevada en términos ambientales se podría ir conjugando con algo que permitiera que toda esa naturaleza que está presente no se acabe, ni se transforme únicamente en masas de concreto. Se trata de ser creativos y dar entrada a otra clase de diseños que no sean los que convencionalmente se hacen.

Diálogo del día entre participantes

- Hay que hacer una revisión crítica de las cifras que estamos utilizando. Se necesitaría una advertencia metodológica de cómo han sido construido los datos y lo que significan.
- El fenómeno de los cruceros ya tiene una magnitud que vale la pena analizar y sus impactos.
- Se necesita incorporar no solo el análisis de país por país si no también las iniciativas regionales que están impulsando el desarrollo turístico.
- Alerta con los buenos empresarios, se debe analizar cuáles son las razones detrás de esas acciones que parecen filantrópicas y de obra social.
- El turismo residencial debe ser analizado a la luz de los ejes del uso del territorio, no se puede analizar turismo sin analizar ciudad.
- La regionalización del análisis es una de las posibilidades que abre el ordenamiento territorial en el caso de Panamá, se está usando la cuenca como unidad, y se está tratando de superar las barreras político administrativas que obedecen a un modelo de control colonial.
- Hay muchas afirmaciones sobre las características de los desarrollos que son falsas. Se necesita un constante cuestionamiento de los datos en la medida que se pueda: de oferta, demanda, precios, creación de empleos, etc.
- Este panel son las primeras aproximaciones a un análisis de este tema, con entradas diferentes porque cada uno lo hizo con lo que el país tiene a su disponibilidad. Sin embargo en un futuro todos los casos deben pasarse por un tamiz de lo internacional, lo nacional, lo regional y lo local. Porque una cosa son las intencionalidades que se manifiestan en un discurso de política y otra cosa es como se van a manifestar en los territorios, porque no es únicamente un problema del origen de la inversión sino de todos los tamices que localmente se están dando para trabajar en estos desarrollos turísticos.
- En una búsqueda local podría ser posible con otros métodos ver que es lo que está pasando en el mercado inmobiliario, más claramente.
- Apenas se comienza a ver lo que está pasando en la región. Vale la pena la definición de la situación por país para ver lo que se quiere estudiar. Se quieren entender las lógicas en diferentes escalas en un territorio concreto de un fenómeno que está claramente identificado como una dinámica inmobiliaria. Pero ¿Qué define la intersección entre el desarrollo inmobiliario que se está observando en la zona y el sector turismo?

Síntesis de Panel I y II, Sonia Baires Investigadora Costa Rica

Panel I: Tendencias globales y regionales del turismo

Antonio Aledo (Universidad de Alicante):

Definición de Turismo Residencial:

Es el sector 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. No tiene como objeto traer turistas y vender servicios sino construir suelo urbano, construir vivienda y venderlas. El turismo residencial también es un fenómeno sociológico relacionado con las nuevas formas de movilidad, residencialidad y ocio propias de la posmodernidad tardía y de la globalización.

Características del Nuevo Turismo Residencial:

- Gran escala espacial y económica, participación de grandes empresas promotoras, el Estado al servicio de estos emprendimientos.
- Modelo constructivo es cerrado, securizado, implica fuertes transformaciones territoriales y rupturas con las localidades – exclusión, segregación.
- Capacidad de deslocalización, de movilidad y traslado.
- El impulso de la demanda por la expansión de compañías aéreas de bajo coste.
- Producto más reciente - resort turístico-residencial (todo incluido) - son mega-urbanizaciones cerradas que rompen el paisaje.

Variables sociológicas explicativas:

Es una respuesta y un cambio radical en la forma de gestionar los riesgos con respecto a épocas anteriores y a la adaptación que el turismo hace frente a esto. El riesgo se gestiona a partir de la exclusión y no de la inclusión, integración. Se forman tres comunidades fuertemente segregadas: a) Las que habitan y usan en los resorts; b) Los habitantes originales de la zona; y c) Los migrantes que construyen estos complejos residenciales.

Ernest Cañada: 10 ideas para el debate sobre el turismo residencial en Centroamérica

1. Protagonismo creciente del turismo en la región. Existe una dinámica de articulación regional.
2. Cambio en el agro y crecimiento del turismo. Es necesario una mirada temporal territorial en relación a la economía campesina, su crisis y transformaciones.
3. Similitudes con el modelo agroexportador (en espacio y tiempo)
4. Implicaciones políticas del modelo (cambios en orientación del gasto público)
5. Transformación del territorio (concentración territorial, cambio usos, presión sobre la tierra, megaproyectos crean ciudades, expulsión población, etc.)
6. Condiciones de empleo se caracterizan por la precariedad y más
7. Condiciones de vida de los trabajadores del sector: vulnerabilidad
8. Fuertes impactos medio ambientales

9. Débiles resistencias
10. ¿Un cambio estructural? O estamos transitando hacia un modelo mucho más plural que implica una presencia importante del turismo

Corolario: Es necesaria una resistencia clara y la articulación de una propuesta de desarrollo basada en la economía popular en alianza con el desarrollo de otros sectores estratégicos.

Temas discutidos:

- Comprender el desarrollo histórico de las zonas y territorios antes y después del turismo.
- Comprender las dinámicas de los mercados internacionales de estas actividades.
- Analizar cambios en la tenencia y usos del suelo en los territorios.
- Establecer o dimensionar los impactos netos de esta actividad.
- Analizar el papel del Estado en cuanto a regulación e institucionalidad ¿Qué hacer?
- Discutir sobre cambios estructurales del modelo de acumulación.

Panel II: Turismo y Desarrollo Inmobiliario en Centroamérica

I. 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 es la segunda actividad económica más importante en Costa Rica, Guatemala y Panamá; mientras su desarrollo es incipiente en Nicaragua, Honduras y El Salvador.
- Existencia de institucionalidad y legislación para el fomento turismo con el interés principal de captar inversión extranjera.
- Hay Planes Nacionales de Ordenamiento Territorial, cuya articulación con el desarrollo turístico no es evidente.

II. Importancia Económica

- Los datos estadísticos muestran un incremento considerable en el número de turistas y en la importancia del sector en las economías nacionales.
- Sin embargo, cuidado con estos datos. Se requiere una mirada crítica y notas metodológicas que expliquen definiciones y procedimientos para construir los datos.
- Desarrollo de mega proyectos es evidente y masivo en Costa Rica e incipiente en los otros países.

III. Actores y Regulaciones

- En todos los países hay organismos rectores (Ministerios de Turismo) y Planes Nacionales de Turismo, en algunos con visión centralista.
- Es necesario diferenciar también los oferentes y demandantes por zonas o territorios concretos para reconocer las iniciativas locales-regionales.
- Vale la pena identificar los inversionistas internacionales más importantes en el sector turismo.

- Los actores del sector inmobiliario, nacional e internacional no fueron identificados en todos los casos. De continuarse el análisis de este sector, dicha identificación parece relevante.
- Sector inmobiliario y turístico poco regulado y con marcos normativos complejos u obsoletos, especialmente en el área de la construcción.
- El papel de los gobiernos locales y de las comunidades está invisibilizado o es nulo respecto a los mega proyectos turístico-residenciales ¿Hay posibilidad de incidencia realmente?

IV. Preocupaciones Socio-Ambientales

- Preocupación por los múltiples impactos sociales y ambientales negativos producidos por los megaproyectos y por la suma de proyectos pequeños que pueden tener 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.).
- Sin embargo, hasta ahora no hay estudios que midan los impactos en términos de sostenibilidad ambiental, distribución de los beneficios sociales y económicos, planificación territorial.

V. Desafíos y Temas

Aspectos claves en el análisis de la relación entre turismo y desarrollo inmobiliario:

- El carácter de los proyectos: gran proyecto urbano o conjunto de estrategias individuales con el mismo efecto.
- Valorización inmobiliaria por los proyectos turísticos.
- Distribución de la renta.
- Regulación de los mercados.
- Instrumentos de gestión del suelo (medidas de planificación, legales y fiscales).
- Capacidad institucional.

V. Temas De Investigación

Crecimiento, características y desarrollo del sector turístico-inmobiliario y sus impactos como tema central:

- Mercados de suelo y de vivienda en zonas turísticas
- Analizar el desarrollo costero inmobiliario y de mega proyectos.
- Observatorio sobre la inversión turística inmobiliaria.
- Estrategias de promoción del turismo (la del gran capital nacional o transnacional y la local-regional)
- Impactos socio-ambientales.

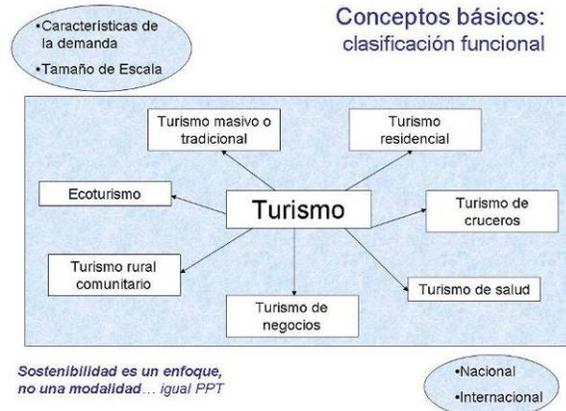
Implicación metodológica: Estudios de caso, insertando en cada uno las distintas escalas de análisis (local, regional, nacional y global).

Propuesta conceptual - metodológica de investigación sobre turismo y desarrollo inmobiliario en Centroamérica. Marcela Román, Investigadora Costa Rica.

El análisis del turismo se puede hacer a partir de una clasificación funcional según tipo de turismo: masivo, ecoturismo, cruceros, de negocios, de salud, rural comunitario, residencial, etc.

En todos los tipos de turismo lo importante es medir los impactos positivos o negativos que genera: impactos económicos, sociales, ambientales, culturales, en la infraestructura y servicios; y en la hacienda pública. Se trata de hacer el balance a partir de los factores condicionantes desde la demanda y la oferta que se ven determinados por políticas, normas e incentivos, por lo cual es necesario establecer valoraciones y ponderar los impactos positivos o negativos.

Estas valoraciones pueden hacerse o bien desde lo normativo (en función de un conjunto de criterios previamente definidos: estándares, parámetros sobre el deber ser); o bien desde la búsqueda de explicaciones (causas que subyacen a las dinámicas, papel de los actores y sus intereses).



Sostenibilidad es un enfoque, no una modalidad... igual PPT

Nacional
Internacional



| Impactos | Métodos | Casos |
|--------------------------------|--|---|
| Económicos | Cuentas nacionales (satélites), Cadenas de valor, y encadenamientos, efectos redistributivos (índices de desigualdad) | Costa Rica, Nicaragua, Laos, Vietnam, Puerto Rico, Mediterráneo Español, Costa Noroeste México, Puerto Rico, República Dominicana |
| Sociales | Generación de empleos directos e indirectos, ingresos, pobreza y distribución, participación de empresas locales por tamaño, flujos migratorios | La mayoría de los países estudiados |
| Ambientales | Medición sobre calidad y disponibilidad de los recursos naturales, sobre salud de los ecosistemas, identificación de conflictos, aplicación de sistemas de gestión ambiental (ISO, CTS, etc), capacidad de carga, huella vacacional. | México Caribe, Mediterráneo Español |
| Culturales | Encuestas y análisis antropológicos sobre actitudes de visitantes sobre el patrimonio y de los pobladores sobre el turismo y sus efectos | Costa Rica, Países Bajos, España, México |
| En infraestructura y servicios | Costo-beneficio de inversiones, presiones sobre la utilización de servicios, capacidad de abastecimiento | México, Mediterráneo Español, Puerto Rico, Centroamérica |
| Hacienda pública | Estudios sobre seguridad jurídica de propiedades y regularización de la tenencia, estimación de efectos en recaudación y en gasto (local y nacional) | México, España, Costa Rica |

El problema no parece estar en la metodología, sino en el enfoque y la disponibilidad de información

A partir de esto es importante considerar qué investigar y cómo abordarlo en Centroamérica, reconociendo las limitaciones o posibilidades reales para desarrollar esa investigación. En este sentido ¿sería factible estudiar todos los tipos de turismo y todas sus interrelaciones? o ¿tomar en cuenta todos los impactos, sus factores de origen y los actores relacionados? Probablemente, es mejor establecer criterios para limitar y tamizar las posibilidades. Como es difícil analizar todos los impactos, sus factores de origen y los actores relacionados, se podría enfocar el esfuerzo en estudiar las intersecciones entre la dinámica reciente del mercado inmobiliario y algunos tipos de turismo presentes en la región, tomando en cuenta los cruces con la actividad turística y proponerse realizar una primera aproximación de impactos y qué los genera.

Se propone entonces que estudiemos el turismo residencial como “intersección”, no como una actividad específica, ya que no es puramente inmobiliario, ni turismo, a partir de una definición operativa de “turismo residencial” a partir de sus características. Contemplar además dentro de la investigación una reflexión sobre el contexto y la situación de partida, estableciendo una línea base común (caracterización en temas macro económicos, políticos e institucionales), para luego realizar un estudio de caso donde sea evidente la llamada intersección entre lo inmobiliario y lo turístico.

Se proponen las siguientes preguntas de investigación:

- ¿Cuáles son y cómo se manifiestan las intersecciones?
- ¿Qué motiva que se generen esas intersecciones?
- ¿Cómo son las trayectorias de expansión de éstas dinámicas?
- ¿En qué punto están los territorios identificados?
- ¿Cómo se perfilan los impactos en diferentes escenarios si no hacemos nada y si actuamos?

Un punto importante tiene que ver con la disponibilidad de información. Al respecto, es necesario reconocer que es escasa y dispersa, en la mayoría de los temas. Que resulta difícil desagregar las estadísticas para pequeñas unidades territoriales. Que ha sido construida con otros fines y que la generación de información primaria tiene un elevado costo. Además, se dificulta la comparación internacional porque tratamos con realidades muy diferentes. El reto es establecer una línea base y una propuesta de seguimiento.

Para establecer esa línea base se proponen los siguientes contenidos:

- Tamaño, dinámica y organización de los sectores turismo e inmobiliario en la Región.
- Papel de la inversión externa directa.
- Marcos de regulación, políticas nacionales, incentivos.
- Mapeo de actores claves (de regulación, empresariales, inversionistas, organizaciones sociales y comunitarias, etc.).

Para identificar las intersecciones se propone un mapeo de territorios donde está llegando inversión externa a adquirir tierra y casas y donde se perciben intersecciones: a) entre mercado de tierras y turismo; y b) entre dinámica constructiva residencial y turismo.

Con todo ello los estudios de casos específicos se realizarían donde la intersección es manifiesta. En esos estudios se precisarían las condiciones que permitieron la llegada de esta dinámica y el tipo de desarrollo que se está dando; se identificarían desafíos; y se elaborarían propuestas para mitigar efectos negativos y potenciar los beneficios. Además, donde se percibe una potencialidad: a) Se haría una identificación, caracterización y mapeo de la zona y sus atractivos; b) Se reflexionaría sobre el tipo de desarrollo turístico deseable.

Definición de características

- Desarrollo masivo de alojamientos privados, sobre todo costeros, que se usan estacionalmente con fines de ocio o esparcimiento.
- Proceso de urbanización generado por un atractivo turístico, que es liderado por desarrolladores inmobiliarios, empresas constructoras y de bienes raíces y que se localiza en un destino turístico maduro.
- Base de la rentabilidad empresarial es la especulación con el precio del suelo.
- Inversión previsional, especialmente extranjera en segundas casas.
- Uso poco intensivo de servicios turísticos.

En concreto: estudio de casos específicos

- Donde la intersección es manifiesta
 - Diagnosticar
 - Precisar las condiciones que permitieron la llegada de esta dinámica y el tipo de desarrollo que se está dando.
 - Identificar desafíos.
 - Propuestas para mitigar efectos negativos y potenciar los beneficios.
- Donde se percibe una potencialidad
 - Identificación, caracterización y mapeo de la zona y sus atractivos.
 - Reflexionar a cerca del tipo de desarrollo turístico deseable.

Diálogo sobre la propuesta de Investigación

- Aunque no se recoge en la propuesta, es necesario profundizar en la discusión del cambio de los modelos de acumulación desde el modelo de acumulación basado en la producción hasta un modelo de acumulación basado en el sector servicios, del cual el turismo forma parte, tomando en cuenta las variaciones que ha tenido en la región.
- Debe analizarse el Estado y el comportamiento frente a la inversión extranjera y la regularización a favor de los procesos de desarrollo de la actividad.
- Es necesario contextualizar y caracterizar el contexto más macro que tiene que ver con el cambio estructural en Centroamérica tomando en cuenta la heterogeneidad de dicho cambio en la región, así como la expresión territorial que está asumiendo.
- El tema de la escala también es importante porque no puede analizarse lo local aisladamente. Es necesario incorporar las distintas dimensiones desde lo global hasta lo local. Aquí puede resultar útil el concepto de espacio turístico desarrollado por Antonio Miguel Nogués entendido como el espacio que se crea entre los residentes, los visitantes y el conjunto de actores. Con ese concepto podemos identificar los distintos espacios turísticos en la región como espacios sociales para llegar a una especie de tipología de las diferentes realidades que se tienen en la región. Ello permitiría también hacer la vinculación con los actores sociales en esos espacios, lo cual obviamente tiene implicaciones metodológicas.
- En materia de turismo residencial en España se encuentran tres realidades distintas: segunda residencia, los turistas residenciales que utilizan las viviendas menos de seis meses, y los pensionados. La unión entre desarrollo inmobiliario y turismo deben tomar en cuenta esas diferencias porque tienen impactos distintos.
- El desarrollo del turismo inmobiliario genera conflictos, impactos positivos y negativos que son desigualmente distribuidos y genera, por tanto, choque de intereses entre grupos diversos que se dirimen a través de los discursos. Este análisis de los discursos es importante porque éstos construyen una realidad social, son instrumentos normativos ya que definen lo que es correcto. Tenemos dos tipos de discurso, el hegemónico y global (mercado dictado por la lógica del mercado dictada por acumulación) y luego están los otros que son los discursos de resistencia más territorializados y heterogéneos, que pretenden incorporar otras lógicas diferenciadas a esa lógica única que pretende incorporar o desarrollar el discurso hegemónico que es la lógica del mercado. Este discurso hegemónico pretende reducir la realidad a una pareja dicotómica (por ejemplo, turismo residencial o crisis). Se trata de una visión reduccionista y economicista que se basa en un análisis limitado de costo-beneficio económico. A la vez es parcial porque intenta visibilizar determinados costes y determinados actores, invisibilizando otros. Una alternativa es hacer el análisis a partir de dos líneas de investigación: en primer lugar, el análisis de los impactos socio-ambientales del turismo; y, en segundo lugar, un análisis compartido a través procesos participativos junto con las comunidades afectadas, ya que son más exactos en el análisis de impactos, además de permitir el empoderamiento de las comunidades locales y la participación ciudadana visibilizando a los actores e impactos ocultos por el discurso hegemónico.
- Se podría pensar en varios niveles. En un primer nivel, se podría desarrollar un observatorio del turismo, desde una óptica normativa donde se generan algunos indicadores cuantificados que resultarían interesantes de tener y paralelo a eso un análisis crítico de los modelos de acumula-

ción más un modelo explicativo a nivel nacional. El segundo nivel sería el estudio de casos, sin enfocarse únicamente al turismo residencial sino que más bien a las otras formas de turismo (como turismo hotelero) u otras formas de desarrollo económico que tienen sus expresiones territoriales, así como el impacto del suelo y la distribución de las rentas a través de la apropiación de los recursos naturales y del suelo, la especulación que podría ser un tema de intersección entre los dos modelos definiendo la metodología apropiada.

- Es importante definir el objeto de estudio a partir del análisis de la intersección, pero no solo desde un aspecto del fenómeno porque no es tanto que se haya tenido un desarrollo hotelero que está llevando el turismo residencial, sino que el proceso se da de manera híbrida y en muy poco tiempo. El objeto de estudio debería ser entonces el desarrollo y el crecimiento turístico en el área, tomando en cuenta cómo ha evolucionado junto con sus expresiones territoriales.
- Definir la intersección de turismo y desarrollo inmobiliario, pensando más en términos de dónde hay mercados de especulación del suelo relacionado con zonas de oferta turística y tiene distintas expresiones, la distribución de la renta de suelos y valor agregado del mercado de tierras.
- Es importante realizar un análisis desde la economía política, así como la ecología política considerándolo como otra línea de análisis.
- Como algunos han estado hablando sobre análisis de casos y otros de análisis macros, sería importante considerar estudios de casos que lleven hacia lo macro y no lo contrario.
- La herramienta para actuar y satisfacer a todos los actores, los tomadores de decisiones y las comunidades, es a través del ordenamiento territorial que puede favorecer los discursos de resistencia que requieren acciones más rápidas para regular la acción turística.
- Las necesidades globales imponen emprendimientos de reconfiguración económica y territorial. El diseño institucional se uniformiza en las regiones y se fortalecen las iniciativas que responden a las necesidades globales, que en ocasiones chocan entre sí. La población que toma conciencia de los impactos negativos no cuenta con herramientas institucionales de las que pueda echar mano, por lo que las estructuras convencionales para resolver conflictos se vuelven una trampa para intentar resolver la problemática, dado que las normas están orientadas a beneficiar a los emprendedores. Es necesario, por tanto, diseñar herramientas metodológicas en beneficio de un discurso paralelo al hegemónico, pensando en instrumentos alternativos o metodologías diferentes para fomentar dicho discurso.
- Si bien hay avances en cuanto a las preguntas en torno a los sectores inmobiliario y turístico, hace falta hacer una lectura desde los territorios, inmersos dentro de los grandes marcos de la economía y ecología política, desde la geografía social y desde otras disciplinas que aporten al tema, sin perder de vista la vinculación de los territorios con las tendencias globales y con los medios de vida de las comunidades.
- La propuesta de investigación apunta por un lado a entender las dinámicas y desarrollo inmobiliario y hacia tratar de identificar los puntos que permitan orientar las acciones de planificación hacia el futuro. El imperativo optimizar los recursos y el tiempo para investigación para incidir en las iniciativas públicas, por lo que el ordenamiento territorial se vuelve importante para enmarcar la dinámica del turismo haciendo un diagnóstico y su respectiva prospectiva territorial, de modo que haya mayor degradación y se mitigue la vulnerabilidad social. Por lo demás es necesario generar información primaria, ya que la secundaria es poco confiable, sabiendo específicamente qué es lo que se necesita buscar.

- Hay que desmitificar el discurso hegemónico predominante, más allá del turismo residencial (o desarrollo inmobiliario) que no es únicamente el que debe analizarse. Debe analizarse también el ecoturismo, el turismo rural comunitario, y el turismo tradicional (que puede incluir a los hoteles como el Barceló o los hoteles de tamaño intermedio), a partir de la construcción de indicadores de impacto social, ambiental y de empleo.
- El enfoque debería comenzar con el territorio como unidad de análisis donde se observarán fenómenos inmobiliarios en relación al turismo sin descartar otros tipos, para prepararse a un enfoque de ordenamiento territorial.
- A partir de la discusión queda la impresión de que se puede caer en la trampa de pensar que entre el desarrollo inmobiliario y turismo, el turismo es el que menos impacta negativamente. Sin embargo, no hay que perder de vista que ambos son ejes de acumulación y de que ambos requieren territorios sobretodo en la dinámica inmobiliaria, por lo que este tema de la intersección tiene un proceso acelerado de revalorización de los servicios ecosistémicos de los territorios ya que dependen mucho de la dotación de los servicios naturales, belleza escénica, recursos hídricos, disponibilidad de tierra; y ambos, al ser ejes de acumulación coinciden en territorios disputándose estos tipos de servicios y terminan acabando con todos ellos, tal como lo plantea la experiencia española. Si se parte desde esta óptica, puede hacerse una lectura o interpretación desde los territorios reconociendo características comunes en términos de los derechos de las comunidades y del cambio de uso de los territorios.
- La velocidad del proceso debe tomarse en cuenta en términos globales, ya que una vez que el sendero se establece es difícil cambiar de rumbo en las decisiones relacionadas con la temática que se está discutiendo y políticamente se vuelve muy difícil plantear alternativas.
- El enfoque territorial es muy pertinente pero debe separarse del ordenamiento territorial, porque éste no es neutro y no pueden adjudicársele tantas virtudes, ya que éste puede estar a favor de los modelos de acumulación y transversalmente está vinculado con las relaciones de poder que deben analizarse y comprenderse a nivel del proceso que se desarrolla. En los procesos de ordenamiento territorial debe analizarse cómo se aplica dicho instrumento y transparentar los distintos intereses y actores.
- Es claro que el territorio es la unidad de análisis y que desde allí el problema metodológico es cómo articular las distintas escalas desde este nivel. La llamada de atención es que el turismo al ser un eje de acumulación debe ubicarse con precisión en cada país de la región en función de la realidad de cada uno y los distintos matices que tiene en la región. Debe tomarse en cuenta como estas dinámicas afectan a la población, considerando los distintos ejes de acumulación, haciendo un balance general de los impactos positivos y negativos. Esta lista debe cumplir con todas las observaciones planteadas anteriormente, desmitificando los discursos hegemónicos, relativizando los factores condicionantes que hay, sin comprarse ningún discurso previo para diseñar metodologías para identificar los proyectos nuevos que puedan plantearse tomando en cuenta la perspectiva territorial, las escalas y los actores que manejan el capital internacional. Además, se planteó estudiar casos, pero no aislados, ya que no tiene sentido y deben tomarse en cuenta los impactos y sus interrelaciones.

Panel III: Hacia la construcción de una agenda de investigación sobre turismo y desarrollo inmobiliario. ¿Para qué?, ¿para quién?, y ¿qué tipo de productos buscamos?

Introducción al Panel Ileana Gómez, PRISMA

Este panel intenta reflexionar sobre el conocimiento como insumo para la producción del cambio social, que implique un balance entre pertinencia, legitimidad, independencia y relevancia. La investigación debe estar enfocada a informar para dotar de conocimiento para informar las intervenciones de actores relevantes como actores sociales, gobiernos, cooperantes.

El propósito fundamental del panel es propiciar un diálogo que permita definir orientaciones concretas del esfuerzo de investigación, para obtener productos que tengan resonancia regional por su relevancia analítica y política; así como conjugar estrategias distintas, pero complementarias, desde la comunicación para el desarrollo, la investigación académica y la incidencia en políticas, que ayuden a orientar la investigación y difundirla hacia diversos actores y agendas.

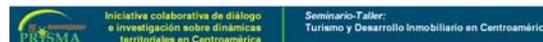
PANEL III: HACIA LA CONSTRUCCION DE UNA AGENDA DE INVESTIGACION SOBRE TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO

Introducción

- Conocimiento como insumo para la producción del cambio social, implica un balance entre pertinencia, legitimidad, independencia y relevancia.
- Conocimiento para informar las intervenciones de actores relevantes como actores sociales, gobiernos, cooperantes.

Propósito del panel:

- Propiciar un diálogo que permita definir orientaciones concretas del esfuerzo de investigación, para obtener productos que tengan resonancia regional por su relevancia analítica y política.
- Conjugar estrategias distintas, pero complementarias, desde la comunicación para el desarrollo, la investigación académica y la incidencia en políticas, que ayuden a orientar la investigación y difundirla hacia diversos actores y agendas.



Fundación Luciérnaga y Acción por un Turismo Responsable Ernest Cañada

El trabajo en relación al ámbito del turismo a nivel de comunicación que se desarrolla desde la Fundación Luciérnaga (Nicaragua), puede identificarse desde dos fases, una de ellas es el trabajo de investigación en torno a los temas y la otra es una aplicación en productos de comunicación al servicio de los movimientos populares y para profesionales que trabajan en la enseñanza, tomadores de decisiones, etc. Pero el principal público destinatario son los movimientos populares para fortalecer el trabajo de organización para los trabajos posteriores de incidencia.

Todo esto se lleva a cabo a partir de dos líneas desde la comunicación, una de ellas tiene que ver con el fortalecimiento del Turismo Rural Comunitario. La segunda línea es fortalecer el debate público sobre hacia dónde va el turismo en nuestra región y sus impactos negativos, poniendo sobre la mesa el rol del Turismo Rural Comunitario para que sea más activo y más presente.

Como parte de los recursos de comunicación para el fortalecimiento del Turismo Rural Comunitario, se tomaron diversas acciones:

- La creación de una primera Guía de Turismo Rural Comunitario en Nicaragua, con más de 40 iniciativas y se está preparando la segunda edición (2008) que incorporará otras más, trabajando de forma más conjunta con la Red de Turismo Comunitario de Nicaragua, para que algunas ini-

ciativas puedan darse a conocer ya que no tienen capacidad económica para invertir en promoción y puedan valerse de dicha herramienta.

- La edición en internet de ésta Guía será actualizada para mejorar el diseño, actualizar los números de teléfono, precios y mencionar quienes son los responsables de las iniciativas. Esta herramienta es capaz de actualizarse con mayor rapidez que la guía impresa.
- Se han producido dos videos de dos experiencias - la Finca de Los Cerrato y la Finca Magdalena - que han servido de promoción y como material didáctico para diversos talleres.
- Se ha producido otro video sobre las redes de turismo rural comunitario, específicamente RENITURAL (Red Nicaragüense de Turismo Rural Comunitario) y la Red de Turismo Sostenible para que sirva de herramienta para mostrar las distintas iniciativas en ferias o presentaciones.

La segunda línea de acción está orientada hacia la generación de debate público sobre el camino hacia dónde va el turismo en Nicaragua en general en la región para crear herramientas para distintos sectores que se están desarrollando y entender las distintas dinámicas en juego, a través de las siguientes herramientas:

- Creación de un video para demostrar el discurso del gobierno (en ese entonces, administración del Ing. Enrique Bolaños) y el futuro del país. Además, muestra cuatro iniciativas de turismo en el país: un resort típico de Barceló Montelimar; el problema de turismo sexual en la ciudad de Granada; el caso de una compañía turística que promueve el Canopy que por falta de beneficios y apoyo en el crédito acabó en las manos de otros propietarios; y la experiencia de una cooperativa que había diversificado su producción en torno al turismo. Este recurso se ha reproducido en la televisión y se han realizado unas 80 presentaciones junto con sus debates en comunidades rurales sobre lo que está pasando en relación al turismo en el país.
- El video de una obra de teatro, en la que se filmaba a un grupo de teatro llamado Mecate que pudo proyectarse en el taller de Nicoya y que busca generar cultura popular a través del conocimiento en función de la propia realidad de las comunidades donde la gente está viviendo. Además se ha producido un disco con este mismo grupo en torno a temas relacionados con la soberanía alimentaria y desarrollo rural.
- Un monográfico especial dedicado al Turismo Rural Comunitario, en el que desde una visión académica se trata de ver qué aspectos y experiencias concretas en relación a las iniciativas de la población desde el diseño del producto turístico hasta la atracción de turistas y la distribución de los beneficios; expresado en un lenguaje sencillo.
- Un libro llamado Turismo y Desarrollo, herramientas para una mirada más crítica; destinado a un público universitario, que ya está siendo utilizado en la UNAM y está acompañado de una serie de materiales didácticos para trabajar.
- Un documental que trata sobre la experiencia de 5 territorios en la región, Cancún, Punta Cana, Babano en República Dominicana, Guanacaste y en Tela, Honduras; considerando a Centroamérica, México y El Caribe para visualizar de alguna manera lo que está ocurriendo.
- Además, se están utilizando otros formatos más de denuncia de las condiciones laborales de los trabajadores de la construcción para el sector turismo, que se desempeñan en condiciones precarias.

Todos estos instrumentos han sido creados como herramientas de resistencia y de debate frente a los mega - proyectos que se están desarrollando; además de buscar la desmitificación de los elementos de publicidad que giran en torno al turismo en los medios de comunicación.

En relación a Acción por un Turismo Responsable, lo que se ha hecho es apoyar con informaciones puntuales en torno a la iniciativa del turismo y a través de una página Web que busca convertirse en un servicio para la gente, dando seguimiento a los impactos del capital español, informaciones sobre nuevas iniciativas, una agenda de convocatorias así como un espacio destinado para denuncias y campañas, experiencias, investigaciones y debates para poner a disposición y crear una herramienta de comunicación no tanto de producción de investigación primaria sino que de difusión de alguna manera centralizada en el Internet.

Coordinador de Política y Gestión Ambiental, UICN Hubert Méndez

Un elemento que debe de considerarse al hacer cualquier análisis de este tipo es la estrategia de desarrollo nacional en que está ubicado y cuáles son sus componentes. Son cinco las componentes de desarrollo nacional que se deberían de relacionar en este tipo de investigación: la política económica, la política social, la política ambiental, la política fiscal y el ordenamiento territorial.

Es posible distinguir niveles de ordenamiento territorial: donde se vea la funcionalidad ambiental, económica de unidades territoriales definidas desde el Estado central. El Estado al definir su planeación en general está pensando en una funcionalidad económica del territorio, y es esta dirección hacia donde la investigación debe ser dirigida. Por otra parte, no se puede hablar de ordenamiento nacional o de territorio nacional sin hablar de transporte e infraestructura estratégica. Sin embargo los planes de infraestructura están orientados en la lógica del gran capital y no en la del pequeño productor. Desde luego también se debe estudiar las áreas protegidas porque se convierten en un polo de atracción inmobiliaria y turística, como por ejemplo en el caso de Osa donde el principal polo de atracción de nuevas poblaciones de turismo es el parque nacional.

Lo siguiente es ver desde la región, es decir departamentos, provincias, cuencas. Se debe analizar la situación concreta en que se encuentra considerando los ecosistemas comunes. Los ecosistemas no están ubicados solo en un cantón o solo en un distrito, se deben ver a nivel de mancomunidades. En esta escala deben analizarse también los servicios públicos para que estos puedan tener sostenibilidad financiera y aumentar su eficacia. Por eso es un proceso que debe ser visto desde la región, se deben ver de igual manera, los procesos de urbanización creciente, aglomeraciones productivas, hitos culturales y turísticos, áreas protegidas y corredores logísticos ideológicos y psicotrónicos.

En lo local se deben de desarrollar herramientas, investigación para poder dotar a lo local de zonificación, uso de suelo, densidad constructiva, gestión del paisaje, distritos funcionales.

También se debe tomar en cuenta en este tipo de investigación el llamado binomio rural-urbano. Se debe cuestionar si cuando de gestión del territorio se refiere las categorías tradicionales que se han utilizado de la bipolaridad subsisten hoy en día o tenemos que meternos a nuevas categorías de análisis. Hoy día el territorio se ha transformado por otros medios y no solo por nosotros mismo y a veces ni siquiera por la acción directa en el territorio, por ejemplo la comunicación a través de Internet

esta transformando el territorio y el uso de este también. También los cambios se dan en el espacio, se cambia espacio por economía de concentración. Y luego la acelerada transformación de agricultura a los servicios que constituye una transformación económica importante.

El turismo esta introduciendo una discusión importante en las dinámicas territoriales históricas que se venían dando y eso nos lleva a estudiar mejor algunos fenómenos:

- Áreas protegidas y turismo. Es un tema que incluso, desde el punto de vista económico hay que estudiarlo mas profundamente, porque no esta claro aun.
- Todo lo que tiene que ver con el valor especulativo, porque el valor especulativo no es solo la venta directa de tierras. No solo es la preocupación del gran desarrollo del fondo cerrado, sino también lo que esta sucediendo con la tierra de los alrededores, porque también sufre un impacto en ese sentido.
- También se debe analizar el estado del problema de la extensión de población, hacia donde se esta moviendo, que territorios nuevos se están ocupando. También es necesario examinar los impactos de los verdaderos enclaves turísticos y como se esta desnacionalizando poco a poco incluso desde el punto de vista de gobierno.
- Se debe de estudiar también esa relación mercado inmobiliario versus hoteleria.
- Otro elemento básico son los usos competitivos del agua. El agua debe convertirse en el centro de investigación de primer orden para vislumbrar la capacidad de abastecimiento, por ejemplo con los conflictos con agua en Guanacaste. El río Tempiste, el río mas grande de Guanacaste y del país, tiene concesiones de agua mayores a su caudal máximo.
- Los nuevos fenómenos requieren de nuevas políticas, nuevas regulaciones, hay que trabajar en este sentido, cuáles son esas nuevas políticas, cuál es ese nuevo marco regulatorio. Pueden existir muchas leyes, pero ya las leyes no marchan al nivel que marchan los cambios. La gestión ambiental y territorial no contemplo esta explosión inmobiliaria y turística. Además hay deficiencias legales en el régimen de la propiedad y el uso social del suelo. El uso social del suelo esta cada vez mas negado al modelo económico que esta imperando. Y la institucionalidad actual no está capacitada para enfrentar el fenómeno inmobiliario y turístico.

Niveles del ordenamiento territorial



Nuevos fenómenos, nuevas políticas, nuevas regulaciones.

- Gestión ambiental y territorial no contempló explosión inmobiliaria
 - Serías deficiencia legales régimen de propiedad.
 - Régimen de propiedad y uso social del suelo
 - Institucionalidad no capacitada para enfrentar fenómeno inmobiliario y turístico
- Logo UICN Unión Mundial para la Naturaleza.

Director de Pro DUS y de la Maestría en Gestión Ambiental y Ecoturismo; Universidad de Costa Rica Rosendo Pujol

Fundamos ProDUS - Programa de Investigación en Desarrollo Urbano Sostenible - hace casi 16 años como grupo de investigación territorial y ambiental. Es un grupo de planificación de por lo menos 10 disciplinas diferentes y desde hace más de un año está elaborando los planes reguladores costeros para un gobierno local en la costa pacífica de Costa Rica.



Estos esfuerzos no dan resultados inmediatos. Y hemos aprendido que no se puede hacer regulación y tomar una posición de favorecer un sector por encima de todos los otros sectores. Y además que la gente ignora el potencial del ordenamiento territorial, y por lo tanto no es capaz de ver esas oportunidades para defenderse. Se debe enseñar a las comunidades a defenderse legalmente, pero con las leyes del ordenamiento territorial. Las leyes ambientales por lo menos donde se han implementado han sido muy positivas para defender ciertas cosas. Resaltar que las leyes no necesariamente están en contra de las cosas que queremos hacer lo que pasa es que tenemos que buscarlas y lograr ciertos cambios. Los políticos locales son terribles, pero absolutamente indispensables. Realmente si uno trabaja a nivel local termina defendiendo el rol del gobierno central porque no se puede crear la república independiente de la municipalidad X, tiene que cumplir con las leyes nacionales, pero por otro lado el gobierno local es indispensable. Y no tener Estado es mucho peor que tener uno malo. La otra cosa es que a veces se plantean los procesos participativos como la panacea, pero considerar a los pobres y entender cuales son sus necesidades e incorporarlos a los procesos es difícil.

La otra cosa a mencionar es la maestría en gestión ambiental y ecoturismo. Esta maestría empezó hace 6 años y esta en la tercera promoción. Hay 15 tesis terminadas y las mejores están en el sitio Web. Algunas son interesantes. Por ejemplo, la tesis sobre cómo hacer turismo indígena, de una boliviana hecha sobre una comunidad guatemalteca, quien está redactando en este momento la estrategia de turismo indígena para el gobierno de Bolivia. Son trabajos que pueden ayudar. Por ejemplo, el ciclo del turismo, Butler lo escribió en 1985 basado en las experiencia europeas de turismo que en realidad mostraba que los destinos se degradaban paulatinamente, simplemente viendo la costa azul francesa y les aseguro que si ustedes analizan lo que esta pasando en algunos sitios de Costa Rica es exactamente lo mismo. No somos tan originales ni esto es tan diferente a un montón de experiencias y análisis académico que se han dado en el sector turismo.

¿Para qué? Para entender la realidad pero también para evitar las peores consecuencias de las tendencias de desarrollo en estas y otras temáticas. El planificador territorial estudia las tendencias, ve hacia donde conducen y trata de evitarlas, es decir nuestro éxito es que los desastres que predecimos no se hagan realidad. Además se debe contextualizar esta "oportunidad" dentro de la complejidad del crecimiento económico y desarrollo sostenible. Hay que evaluar los desarrollos inmobiliarios denominados turismo residencial con el turismo masivo y no tan masivo, porque la mayor parte de lo que podríamos llamar turismo tradicional en Costa Rica fue desarrollado por empresarios costarricenses en hoteles de 40-60 habitaciones. Lo que pasa es que en este momento esa especie de empresarios desapareció, así como desaparecieron los banqueros de Centroamérica.

¿Para quién? No podemos menospreciar a los tomadores de decisiones en todos los niveles institucionales. Informar a las comunidades y enseñarles a defenderse. La planificación territorial en mi

país es un proceso de educación. Para informar a los sectores asociados al turismo, hay mucha ignorancia. Y estos sectores podrían responder si uno les da información. También se debe de informar a los turistas que son un actor positivo en el proceso, pero hay que saber como entrar en este tema, tanto desde el punto de vista del origen como cuando ya están acá.

¿Qué tipo de productos buscamos? El Conocimiento. La evaluación de las tendencias y sus posibles consecuencias. Las herramientas y sugerencias para mejorar esos desarrollos. ¿Cómo lo hacemos? Yo creo que las comparaciones con otros países son muy relevantes. Tenemos que utilizar metodologías de investigación de varias disciplinas. Yo creo que se debe de hacer trabajo de campo inclusive con recopilación de información primaria y me parece que no deberíamos de descartar, la investigación participativa, acomodarse a los antropólogos y a los trabajadores sociales. Hay que usar escalas diferentes de acuerdo a las necesidades y posibilidades. 5 grandes categorías:

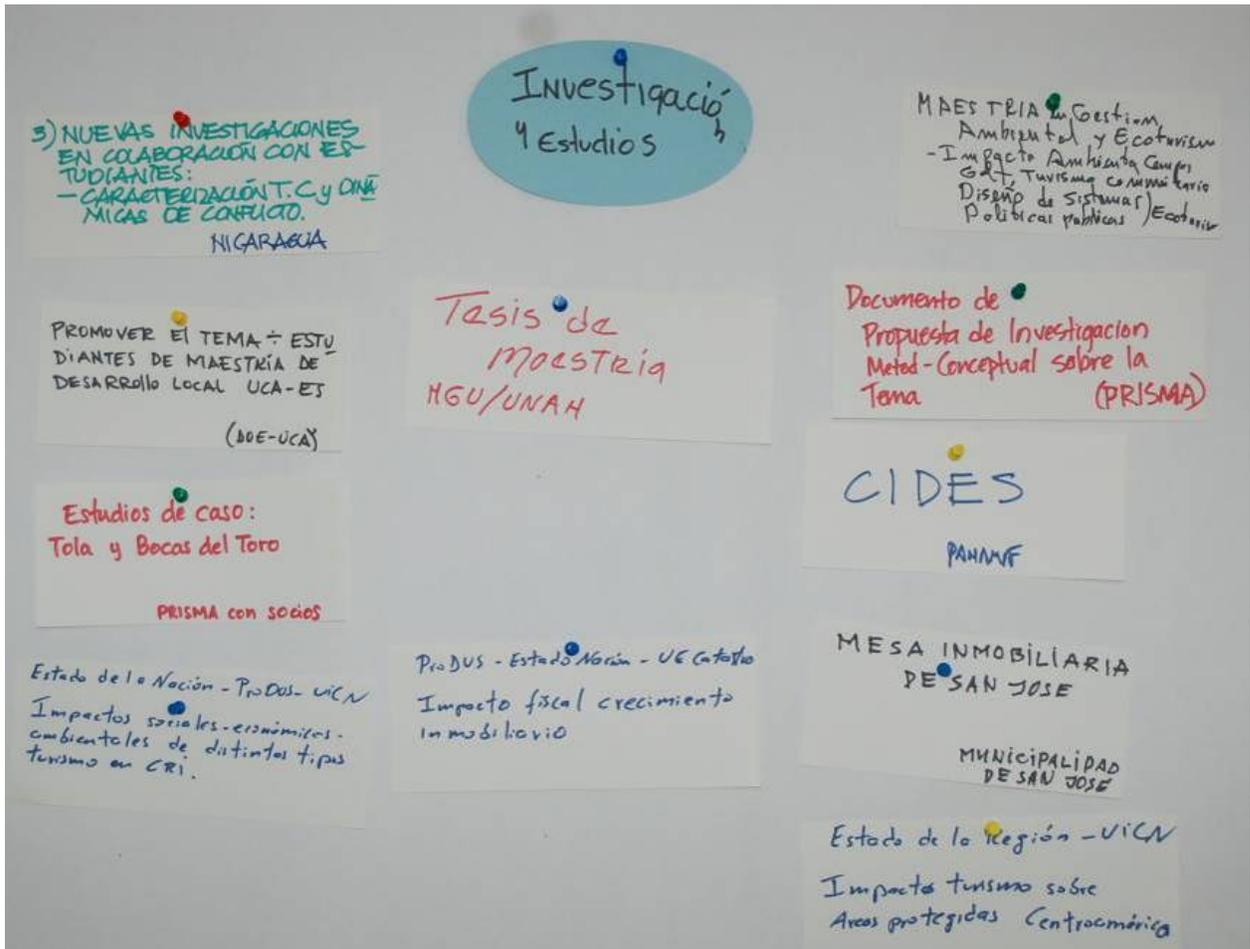
- Tipificar el fenómeno de turismo residencial en sus diversas dimensiones, sobre todo en comparación o relación.
- Plantear formas de reducir los impactos ambientales y territoriales antes, durante y después de su concepción. La forma de combatir o de informar o de educar sobre todos esos temas cambia radicalmente dependiendo del momento en que esta el proyecto.
- Análisis de la calidad del ordenamiento territorial y como neutralizar las presiones políticas, el vacío de la regulación del océano, que es valido para Costa Rica pero que creo que se deben ir preparando y falta de integración entre costas y territorio.
- Cobrar impuestos adecuados que permitan corregir las distorsiones.
- Como proteger a los habitantes locales.

Discusión General

- El impuesto, en el caso de España, con plataformas de recuperación de rentas es altísimo y puede paliar los impactos negativos del turismo, pero en la región el impuesto predial no es instrumento de gran valor y en el caso de El Salvador ni existe; por lo cual no puede ser considerado de la misma manera.
- Se han expresado conceptos interesantes, de donde se puede extraer como importante a la invitación realizada por Ernest Cañada hacia ir agregando experiencias a formatos digitales, porque se han mencionado varias temáticas que están pero no son tan accesibles para facilitar una red de información sobre lo que se produce respecto a éstos temas.
- Bajo la idea colaborativa de diálogo, desde PRISMA se viene conformando una plataforma de apoyo bajo ciertas premisas. Una de ellas es que como se genera información y discusiones muy importantes vale la pena compartirlas. Una de estas formas es subiendo la información y haciéndola disponible a través de Internet, ya sea realizando una transmisión en directo de las discusiones, pero también registrándolas para que puedan accederse posteriormente por la misma vía. Con relación del para quién y para qué el producto, se trata de incidir en académicos para cambiar discursos; de ofrecer a comunidades herramientas útiles como escenarios territoriales; y también en las políticas. Lo que se procura es tratar de pensar desde la investigación como llegar a estos productos que pueden ser útiles en estos espacios, desde la comunidad, desde la academia; para encontrarle utilidad.

Cierre del Evento

En esa sesión, los participantes plasmaron en tarjetas iniciativas que están en marcha y entre las que se pueden buscar sinergias.



AGENDA

Jueves, 27 de Septiembre

| | |
|--------------|--|
| 8:30 - 9:00 | PALABRAS DE INAUGURACIÓN E INTRODUCCION Nelson Cuéllar, Director de PRISMA |
| 9:00 - 10:00 | PANEL I: TENDENCIAS GLOBALES Y REGIONALES DEL TURISMO Nelson Cuéllar, PRISMA, <i>Introducción y Moderación</i> Antonio Aledo Tur, <i>Tendencias globales del turismo. El caso de España</i> Ernest Cañada, <i>Tendencias globales del turismo: Implicaciones para Centroamérica</i> Hubert Méndez, <i>Comentarista</i> |

| | |
|---------------|---|
| 10:00 - 11:00 | DISCUSIÓN |
| 11:00 - 11:20 | RECESO |
| 11:20 - 12:30 | PANEL II: TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN CENTROAMÉRICA Susan Kandel, <i>PRISMA</i> , <i>Moderación</i> Sonia Baires, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en El Salvador</i> Silvia García, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Guatemala</i> Marcela Román, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Costa Rica. El caso de Guanacaste</i> |
| 12:30 - 2:30 | RECESO PARA ALMUERZO |
| 2:30 - 4:30 | María Isabel Parés, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Nicaragua</i> Alejandro Bonilla, <i>El caso de Tola, Nicaragua</i> Lily Caballero, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Honduras. El caso de Tela</i> Álvaro Uribe, <i>Dinámica del turismo y desarrollo inmobiliario en Panamá. El caso de Bocas del Toro</i> |
| 4:30 - 4:45 | RECESO |
| 4:45 - 5:45 | DIÁLOGO DEL DÍA ENTRE LOS PARTICIPANTES (presenciales y a distancia) |

Viernes, 28 de septiembre

| | |
|---------------|---|
| 8:30 - 9:00 | RESUMEN DE LA JORNADA ANTERIOR Y AGENDA DEL DÍA Sonia Baires, <i>PRISMA</i> |
| 9:00 - 9:30 | UNA PROPUESTA CONCEPTUAL-METODOLÓGICA DE INVESTIGACIÓN SOBRE TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO EN CENTROAMÉRICA Marcela Román, Investigadora de Costa Rica |
| 9:30 - 10:30 | DIÁLOGO SOBRE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN: Aspectos conceptual-metodológicos Sonia Baires y Marcela Román, <i>Moderación</i> |
| 10:30 - 10:50 | RECESO |
| 10:50 - 12:30 | DISCUSIÓN SOBRE LA PROPUESTA DE INVESTIGACIÓN: Aspectos conceptual-metodológicos Sonia Baires y Marcela Román, <i>Moderación</i> |
| 12:30 - 2:30 | RECESO PARA ALMUERZO |
| 2:30 - 3:10 | PANEL III: HACIA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA AGENDA DE INVESTIGACIÓN SOBRE TURISMO Y DESARROLLO INMOBILIARIO: ¿Para qué?, ¿para quién?, ¿qué tipo de productos buscamos? y ¿cómo hacemos? Ileana Gómez, <i>PRISMA</i> , <i>Introducción y Moderación</i> Ernest Cañada, Fundación Luciérnaga - Acción por un Turismo Responsable Hubert Méndez, Coordinador de Política y Gestión Ambiental - Proyecto Incidencia e Investigación en Política Ambiental, UICN Rosendo Pujol, Director de Pro-DUS y de la Maestría en Gestión Ambiental y Ecoturismo, Universidad de Costa Rica |
| 3:10 - 3:50 | DISCUSIÓN GENERAL |
| 3:50 - 4:00 | RECESO |
| 4:00 - 5:00 | PRÓXIMOS PASOS |
| 5:00 - 5:30 | BALANCE DEL TALLER Y CIERRE DEL EVENTO Ronda de Breves Comentarios de los Participantes |



prisma@prisma.org.sv www.prisma.org.sv
 3ª Calle Poniente No. 3760, Col. Escalón, San Salvador
 Tels.: (503) 2298 6852; (593)2298 6853, (503)2224 3700; Fax: (503)2223 7209
 Internacional Mailing Address: VIP No. 992, P.O.Box 52-5364, Miami FLA 33152, U.S.A.