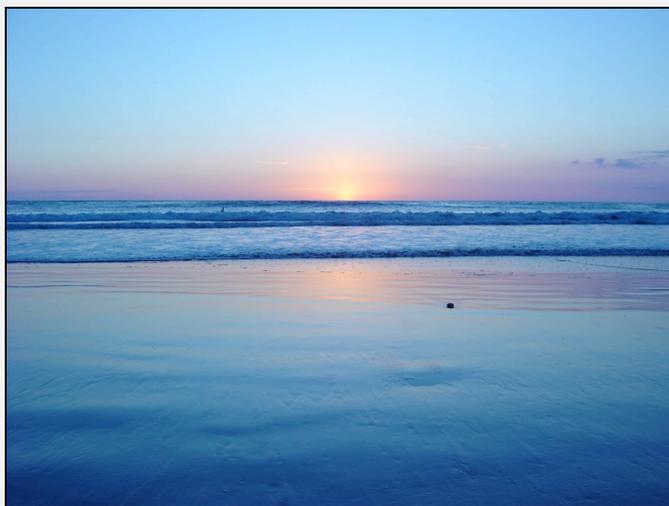


**OPINIONES EN DESARROLLO**  
Programa Turismo Responsable

Artículo núm. 15 | Mayo de 2013

*¿Un lugar en el sol para quién?  
El turismo residencial y sus consecuencias  
para el desarrollo equitativo y sostenible  
en Guanacaste, Costa Rica*

*por Femke van Noorloos*



[www.albasud.org](http://www.albasud.org) | [info@albasud.org](mailto:info@albasud.org)

*¿Un lugar en el sol para quién?  
El turismo residencial y sus consecuencias  
para el desarrollo equitativo y sostenible  
en Guanacaste, Costa Rica*

*Por Femke van Noorloos \**

## 1. Introducción

El turismo residencial está avanzando rápidamente en los países en desarrollo. Por turismo residencial se entiende el fenómeno en que las personas se establecen temporal o permanentemente en un destino turístico y compran una casa, apartamento o un terreno. A menudo se trata de personas de origen europeo o norteamericano que emigran hacia 'el sur' en busca de un estilo de vida más relajado, menor costo de vida, mejor clima, etc.

El turismo residencial está interconectado con el gran aumento en las inversiones extranjeras e internas en tierra. Por lo tanto, es un fenómeno relevante para el actual debate sobre 'land grab' o 'acaparamiento de tierras'. Particularmente en África, el incremento de adquisiciones de tierra a gran escala para la agricultura y los bio-combustibles constituye un desarrollo controversial: tales inversiones

\* **Femke van Noorloos** es investigadora en el departamento de Estudios de Desarrollo Internacional (Geografía Humana) de la Universidad de Utrecht, Holanda. Está especializada en temas de desarrollo sostenible, turismo, migración, gestión de tierras, cambio climático, etc. Ha trabajado sobre todo en Centroamérica, y más recientemente también en África. En diciembre del 2012 obtuvo su doctorado en la Universidad de Utrecht, basado en una investigación que desarrolló durante varios años sobre el turismo residencial y sus impactos sobre el desarrollo en Guanacaste, Costa Rica. Aparte de sus proyectos de investigación y de docente, también está trabajando como coordinadora de un proyecto de varias universidades, ONGs, empresas y instituciones públicas sobre el tema de gestión de tierras (LANDac: [www.landgovernance.org](http://www.landgovernance.org)). Más información y publicaciones: [www.uu.nl/staff/hjvannoorloos](http://www.uu.nl/staff/hjvannoorloos).

Este paper es basado la tesis de doctorado de Femke van Noorloos 'Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica' (2012; Eburon, Países Bajos). Partes de este trabajo han sido publicadas de forma adaptada en las revistas International Development Planning Review (Van Noorloos, 2011a), Development (Van Noorloos, 2011b) y Sustainability (Van Noorloos, 2013).

pueden causar presión sobre los derechos de tierra y la seguridad alimentaria de la población local. Sin embargo, la presión sobre los mercados de tierra también tiene importancia en otros continentes; y además no solamente se deben a la agricultura y los biocombustibles, sino que también están relacionados con otros procesos como la urbanización, el crecimiento de la población, la minería, la conservación de la naturaleza, y el turismo residencial. El turismo residencial y la inversión inmobiliaria externa han crecido de manera acelerada en la última década en varios países de Latinoamérica, África y Asia. A diferencia del turismo tradicional de corto plazo, que se enfoca en servicios como alojamiento y restaurantes, el turismo residencial tiene más que ver con inversión inmobiliaria y urbanización. Este tipo de turismo constituye un tema urgente en los estudios de mercados de tierra y desarrollo internacional.

En los últimos años el flujo de turistas residenciales a los países de desarrollo ha experimentado un fuerte aumento, en particular en América Latina. Aunque es un fenómeno ambiguo y difícil de cuantificar, las estadísticas de turismo internacional proveen una indicación: las llegadas de turistas internacionales han crecido un 43 por ciento entre 2000 y 2011 (en particular en las economías emergentes), y llegaron a ser 983 millones a nivel mundial (UNWTO, 2012). Si solo el 0,5% de estas llegadas fueran turistas residenciales, su número llegaría a ser casi 5 millones. El turismo residencial es un fenómeno bien conocido en el sur de Europa, particularmente España, donde ha existido por varias décadas. También hay otros destinos con una tradición más larga de turismo residencial, como México y el Caribe. Más recientemente, se ha extendido a otras áreas, como son Centroamérica (Costa Rica, Nicaragua, Panamá, Honduras), Sudamérica (Chile, Uruguay, Ecuador, Argentina, Brasil), Sudáfrica y Tailandia. A partir de esto, el turismo residencial y otros fenómenos relacionados como la migración de jubilados y el desarrollo de segundas casas, han atraído la atención de investigadores y representantes políticos.

El objetivo de este artículo es de llegar a un mejor entendimiento del turismo residencial y sus implicaciones para el desarrollo equitativo y sostenible, en el contexto de los debates sobre las adquisiciones de tierra, la globalización y la movilidad. El artículo se enfoca en tres aspectos principales:

- 1) Las características y causas del turismo residencial en Guanacaste.
- 2) Los impactos sociales, económicos y ambientales.
- 3) El papel de la gobernanza: las políticas públicas, privadas y de la sociedad civil.

Este trabajo se enfoca en uno de los destinos más importantes del turismo residencial en Latinoamérica: la costa noroeste de Costa Rica, en la provincia de Guanacaste. Esta región ya era un destino turístico

conocido, pero desde el año 2002 también ha experimentado una fuerte expansión del turismo residencial y del mercado inmobiliario. Costa Rica ha sido un destino popular para la migración de expatriados estadounidenses y canadienses por varias décadas, y en años recientes estos flujos se han intensificado y extendido a nuevas regiones, principalmente las costeras. Por lo tanto, la ‘extranjerización’ de las costas y las presiones sobre los recursos naturales se han hecho más visibles. La fama Costa Rica como un destino ecológico ha sido complementado por la imagen de un país ‘a la venta’, un ‘paraíso’ de migración y inversión inmobiliaria para grandes cantidades de norteamericanos. La costa Pacífica y en particular la provincia de Guanacaste han estado a la vanguardia de estos desarrollos (véase el mapa 1). El cambio reciente de un turismo a pequeña escala a un turismo a gran escala y residencial, ha provocado debate y protestas en Guanacaste.

Mapa 1. División administrativa del área de investigación (cantones): área costera de Guanacaste, Costa Rica.



Este trabajo es basado en una amplia recolección de datos entre 2008 y 2011 en Guanacaste. La metodología se basó en la triangulación entre diferentes tipos de datos, la investigación inductiva (partiendo de la realidad empírica y adaptando el marco teórico a como fuera avanzando) y el enfoque interpretativo. La recolección de datos

incluyó entrevistas con diferentes grupos de población, encuestas entre los turistas residenciales, observación participante (participación en reuniones comunitarios y conversaciones informales) y análisis de materiales secundarios como estadísticas nacionales, artículos de los medios de comunicación y documentos políticos. Las entrevistas incluyen 30 entrevistas abiertas y cualitativas con la población local en el área de Tamarindo (también incluye representantes de la sociedad civil), y 29 entrevistas semi-estructuradas en el área de Playas del Coco-Villareal (con población local y migrantes).

Además se llevó a cabo una encuesta extensiva entre los turistas residenciales y los turistas de corto plazo en el área entre Flamingo y Pinilla, con un número total de 81 participantes. El proceso de muestreo de estas encuestas se llevó a cabo a través de visitas a todas las comunidades cerradas, complejos de condominios y lotificaciones en el área con alta concentración de turistas residenciales – además de unos barrios abiertos con alta concentración de estos turistas. En cada lugar donde nos fue posible entrar fuimos puerta por puerta (repetiendo esto una vez cuando no hubo respuesta), y encontramos aproximadamente un tercio de las casas ocupadas. Dentro de las casas habitadas, la tasa de respuesta fue alta: aproximadamente 85%. Obtuvimos así una alta diversidad de proyectos y de turistas residenciales (34 permanentes y 27 temporales, además la encuesta incluye 20 turistas ‘normales’ de corto plazo para permitir comparaciones). El artículo también incluye información (siempre indicada como tal) de dos tesis de maestría de la Universidad de Utrecht (Sofia van Eeghen y Jacoline Kool).

El trabajo se compone de 8 secciones. En la sección 1 se explica los principales debates alrededor del turismo residencial, globalización y adquisiciones de tierras. En la sección 2 se describe las causas del auge de turismo residencial en Guanacaste, y en la sección 3 se describe las características de los desarrollos, los turistas residenciales y los lugares involucrados. Las secciones 4, 5, 6 y 7 se enfocan en los impactos sociales, económicos, de tierra y ambientales, respectivamente. En la sección 8 se retoma los argumentos principales.

## **1. Interconexión de tres debates: inversión transnacional en tierras, globalización y turismo residencial**

### *Inversión transnacional en tierras*

Esta investigación fue impulsada por el debate global acerca de las inversiones transnacionales en tierras. Por varios años, académicos, políticos y medios de comunicación han puesto atención en el fenómeno entendido como ‘global land grab’: el gran aumento en las adquisiciones de tierras a gran escala en los países de desarrollo (Cotula, Vermeulen, Leonard & Keeley, 2009; Von Braun & Meinzen-Dick, 2009; GRAIN, 2009; World Bank, 2010; Borras & Franco, 2010;

Zoomers, 2010, 2011; Oxfam, 2011; German, Schoneveld & Mwangi, 2011; Hall, 2011; Land Research Action Network, 2011; Cotula, 2012; Anseeuw, Alden Wily, Cotula and Taylor, 2012). Los inversionistas nacionales e internacionales (estos últimos provienen en su mayoría de Norteamérica, Europa, los estados del Golfo, Asia del Este y la India - véase Cotula, 2012) han adquirido tierras a través de procesos de compra, concesión o arriendo (léase) a largo plazo. La mayoría son compañías privadas, aunque también los gobiernos han jugado un papel. La situación es algo diferente en América Latina en comparación a otros continentes como África: la compra o el arriendo directo de grandes terrenos no es tan común, y los procesos de transferencia de tierra tuvieron lugar hace mucho tiempo. En cambio, en América Latina sobresalen otros procesos más complejos de cambio en control sobre la tierra, y los inversionistas locales y regionales son más importantes (Peluso & Lund, 2011; Borras, Franco, Gómez, Kay & Spoor, 2012).

El debate sobre 'land grab' se enfoca en adquisiciones de tierra para los cultivos alimentarios y de biocombustibles. Sin embargo, el debate debería extenderse a otros sectores (Zoomers, 2010): particularmente en América Latina, las adquisiciones de tierra fuera del ámbito de cultivos alimentarios y biocombustibles son importantes (Borras et al., 2012). Por ejemplo, se hacen grandes inversiones en tierra para forestales y mitigación del cambio climático; minería; y turismo normal y residencial. También la especulación con tierras (como una inversión segura) es una causa importante de 'land grab' (Anseeuw et al., 2012), y está relacionado con el turismo residencial.

La novedad de los actuales procesos de acaparamiento de tierra está en la rapidez del cambio, la gran escala del fenómeno a nivel mundial, y la expectativa que este proceso continuará por mucho tiempo (Anseeuw et al., 2012; Cotula, 2012). El 'land rush' se debe a múltiples cambios estructurales y institucionales, como son el incremento de precios de alimentos a nivel global (debiéndose esto a la creciente población mundial y la mayor demanda de alimentos); el creciente interés en biocombustibles; y la 'financiarización' (Cotula, 2012): los inversionistas financieros ahora ven la inversión en tierra y agricultura como una manera de diversificación y una estrategia de gestión de riesgos, en particular a partir de la crisis económica (Cotula, 2012). Las políticas neoliberales de atracción de inversiones también juegan un papel importante en muchos países - presionado por los donantes occidentales y instituciones internacionales. Un ejemplo es la liberalización de los mercados de tierra (Zoomers, 2010).

El incremento en las adquisiciones de tierra a nivel global causa mucha preocupación. Varios estudios muestran los efectos negativos sobre la seguridad alimentaria, los medios de vida, el desplazamiento, encierro y exclusión de las poblaciones rurales; y los conflictos y presiones sobre los recursos naturales (Oxfam, 2011; Anseeuw et al.,

2012; German, Schoneveld & Mwangi, 2011; Global Witness, 2012). En América Latina el desplazamiento directo es menor que en otras áreas; sin embargo, también allá se dan procesos de reconcentración de tierras, desigualdades en acceso a la tierra, así como 'deagrarianización' (Borras et al., 2012). Las políticas para mitigar los efectos negativos se enfocan en estimular la inversión responsable, y en crear instituciones para proteger los derechos de tierra locales (Zoomers, 2012).

El turismo residencial provoca importantes transferencias de tierra, culminándose en una 'extranjerización' de tierras: en Guanacaste, la tierra se ha convertido en el principal objeto de inversión para muchos actores externos. La mayoría de la inversión se da en tierras de propiedad privada y de forma legal; por lo tanto, el término 'land grab' no es el más adecuado. Sin embargo sí existe una incrementada adquisición y control sobre la tierra por parte de actores externos.

### *Globalización y desarrollo 'trans-local'*

El tema de turismo residencial también resulta interesante para otros debates académicos: es un ejemplo claro de los procesos actuales de movilidad y globalización. El turismo residencial destaca la complejidad de las migraciones globales (enfocándose en migraciones reversas, de 'Norte' a 'Sur') y las complejas relaciones entre regiones lejanas: además de ser un movimiento migratorio en sí, también encadena otros flujos de migrantes laborales, y estos múltiples flujos migratorios en cambio encadenan nuevas conexiones financieras, materiales y culturales. Por lo tanto, el turismo residencial nos ofrece una buena oportunidad para examinar la globalización y sus efectos locales.

La globalización se entiende como la 'intensificación de las relaciones sociales a nivel mundial, que vincula a las localidades lejanas, de tal manera que los acontecimientos locales son modelados por eventos que ocurren a muchas millas de distancia y viceversa' (Giddens, 1990, p. 64). Se refiere a los procesos de aumentada interconexión, interdependencia y compresión de tiempo-espacio (la 'disminución de las distancias' - Harvey, 1990), que se debe entre otras cosas a las tecnologías modernas de transporte y información-comunicación. Muchos autores han argumentado que la globalización resulta en más pobreza, desigualdad e irregularidad. Por ejemplo, según David Harvey (2003) las políticas neoliberales y procesos globales llevan a una 'acumulación por desposesión': la concentración de ganancias en pocas manos. Esto se explica por el encierro de los recursos públicos (por ejemplo, tierra y bienestar) y la exclusión de otras personas de estos recursos. Las desigualdades se encuentran cada vez más dentro de los países, y no solamente entre diferentes países: 'La globalización fragmenta las localidades y integra determinadas partes de la población con lo global' (Robinson, 2001, p.559). Conforme va

cambiando el papel del espacio geográfico, las oportunidades de desarrollo de diferentes grupos e individuos se van dependiendo más de su ubicación en las redes sociales y económicas. La distancia se convierte en un elemento casi irrelevante para la producción: las provisiones y la fuerza de trabajo se pueden importar fácilmente de áreas lejanas (Hein, 2002). De esta manera se van separando geográficamente la producción y el consumo.

Sin embargo, no hay una absoluta separación entre lo local y lo global: lo 'global' no es un espacio afuera, sino que es directamente producido por lo local. La globalización no es un flujo simple de lo global hacia lo local, en que todos los lugares se mueven en una sola dirección. Según Massey (2005) debemos ver las localidades como relacionales y sociales, e interconectadas con 'geometrías de poder'. De esta manera, las localidades no se deben investigar como entidades aisladas, sino que las investigaciones deben enfocarse en los flujos, relaciones e interconexiones entre lugares. En consecuencia, en el ámbito de estudios de desarrollo se ha introducido el concepto de 'trans-local development' o 'desarrollo trans-local' (Zoomers & Van Westen, 2011): las localidades están cada vez más integradas con otras localidades lejanas, en vez de integrarse solamente a nivel nacional. Un ejemplo de esto son las conexiones de los migrantes internacionales con su lugar de origen, que a menudo producen fuertes interconexiones entre las dos localidades, sin depender mucho del nivel nacional. Por lo tanto, los procesos de desarrollo no se pueden entender por los efectos locales exclusivamente: es necesario tomar en cuenta las cadenas de efectos y los efectos indirectos y extra-regionales.

### *Turismo residencial*

Por turismo residencial se entiende el fenómeno en que las personas se establecen temporal o permanentemente en un destino turístico y compran una casa, apartamento o un terreno. Existen muchos diferentes términos para este fenómeno que también podrían aplicar en el caso de Guanacaste: migración internacional de jubilados (International Retirement Migration - IRM), migración de comodidades (amenity migration), migración de estilo de vida (lifestyle migration), movilidad de estilo de vida (lifestyle mobilities), y turismo de segundas casas (second-home development). Sin embargo, en este estudio se usa el concepto turismo residencial por su enfoque en las consecuencias del fenómeno en los destinos (en vez de concentrarse solamente en los motivos de los migrantes), y por su previo uso en el contexto latinoamericano.

Los turistas residenciales se encuentran en un continuum entre turismo y migración permanente. A diferencia del turismo de corto plazo, el turismo residencial resulta en un proceso de establecimiento y compra de bienes raíces, lo que produce un auge de urbanización y proliferación del mercado inmobiliario (Aledo, 2008); por lo tanto,

tiene mucho potencial para causar especulación y presiones sobre tierras. De otro lado los turistas residenciales se diferencian de los migrantes laborales en sus motivos, que tienen que ver con estilo y calidad de vida, costo de vida y vacaciones (Benson & O'Reilly, 2009). Por lo tanto son migrantes orientados al consumo (Williams & Hall, 2000). Los motivos de migración tienen mucho que ver con cambios estructurales en las sociedades occidentales, como son el crecimiento de la población jubilada y casi jubilada (la generación baby-boom), los cambios en estilos de vida y preferencias de los jubilados (mantenerse activos, viajar, cambiar de hogar), los incrementados costos médicos y menores pensiones en Norteamérica y Europa, etcétera. Todo esto tiene que ver con la mayor interconexión global y los cambios sociológicos en estas sociedades, donde la gente es cada vez más móvil y menos sedentaria y los valores como estilo de vida, consumo y desarrollo individual han tomado más importancia.

La literatura sobre turismo residencial nos ha proporcionado importantes entendimientos de los efectos de este fenómeno en los áreas de destino, enfocándose en el desarrollo socioeconómico, las relaciones de poder, los efectos ambientales y el acceso a la tierra (Aledo, 2008; McElroy & de Albuquerque, 1992; Román, 2008b; McWatters, 2009; Cañada, 2010; Janoschka, 2009; Bonilla & Mordt, 2008; Loloum, 2010). Sin embargo, lo que hace falta es un análisis más allá de los efectos locales, e incluyendo impactos más allá de las áreas de destino (véase Torres & Momsen, 2005 para un análisis de los destinos turísticos como espacios transnacionales).

## **2. El turismo residencial en Guanacaste, Costa Rica: trazando sus causas**

Hasta hace poco la costa noroeste de Costa Rica fue un área marginal y aislada, pero a causa del turismo residencial y el turismo común (de corto plazo) se ha convertido en una región muy visitada y dinámica. El desarrollo de una gran cantidad de edificios de apartamentos, urbanizaciones y comunidades cerradas ha transformado radicalmente el paisaje en la última década. Varios factores a nivel local, nacional e internacional contribuyeron a esta transformación: factores geográficos y culturales; políticas a varios niveles; historia local y nacional; factores en los países de origen de los turistas residenciales; y desarrollos estructurales en la industria turística y inmobiliaria. En esta sección rastreo las dinámicas del boom de turismo residencial en Guanacaste entre 2002 y 2008.

Guanacaste (y toda Costa Rica) tiene varias características específicas que la hacen adecuada para la atracción de grandes cantidades de turistas residenciales, como lo son el clima, el paisaje atractivo, la naturaleza, la imagen de estabilidad y democracia, la cultura y el estilo de vida, la accesibilidad y servicios, el costo de vida, etcétera.

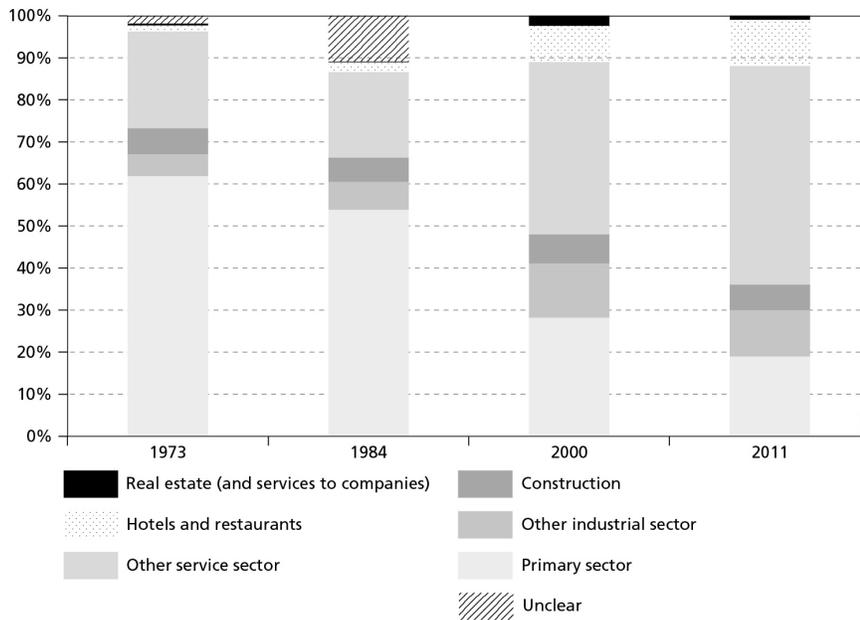
Si partimos de una perspectiva histórica podemos ver que Guanacaste experimentó periodos de auge y de caída: después de la colonización (y la fuerte disminución de la población nativa), tuvo una existencia marginal (Edelman, 1998). A finales del siglo XIX hubo un auge de la ganadería, lo que causó un gran incremento en la demanda por tierras, llevando al fortalecimiento de los derechos de propiedad privada e individual (íbid., pp. 68-9). El estado concedió tierras en concesión a los hacendados a precios extremadamente bajos (íbid., pp. 68-9) En estos tiempos un pequeño grupo de personas adquirió terrenos muy grandes en la provincia. Aunque la ganadería era más común en el interior, los hacendados también regularmente invadían las áreas costeras (íbid., p.88) Guanacaste fue conectada económicamente con Norteamérica desde finales del siglo XIX: desde temprano la provincia se caracterizó por adquisiciones de tierra por parte de extranjeros (íbid.) Desde los años 50 la industria de la ganadería experimentó el mayor auge, lo que significó más privatización y concentración de tierras (íbid.) La ganadería es una de las principales causas de la deforestación masiva en Guanacaste en el siglo XX (Calvo-Alvarado et al., 2009). Además en los años 60 y 70 los inversionistas estadounidenses invirtieron grandes cantidades de dinero en tierras en Guanacaste para la producción de arroz y algodón, lo que causó una fuerte especulación (Edelman, 1998). Desde los años 50 también surgió el primer turismo en Guanacaste, en su mayoría doméstico. El gobierno previó el desarrollo de Guanacaste como destino turístico, y también comenzó a ofrecer incentivos a nivel nacional para la atracción de jubilados extranjeros. A pesar de esto, el sector no creció mucho.

En los años 80 del siglo XX, después de varias décadas de crecimiento basado en la ganadería, comenzó un periodo de decadencia: los sectores agrícola y de ganadería cayeron en una fuerte crisis. A pesar de los incentivos del gobierno, el desarrollo del turismo también se estancó. Por otro lado la especulación con tierras continuó (Edelman, 1998), y los inversionistas extranjeros comenzaron a comprar grandes propiedades en la costa escasamente poblada de Guanacaste, anticipando el futuro desarrollo del turismo. También se habían establecido los primeros inmigrantes norteamericanos, aunque fue solo un pequeño grupo de pioneros.

Fue así como los gobernadores y habitantes empezaron a considerar el turismo como la mejor oportunidad para impulsar el florecimiento en la región; y en efecto, el turismo mostró una expansión significativa en los años 90, en todo Costa Rica y también en Guanacaste, donde el número de turistas internacionales subió de 184 000 a 565 000 anuales durante los años noventa (Programa Estado de la Nación, 2000, p. 347). Esta década se caracterizó por grandes inversiones por parte de las cadenas de hoteles internacionales en Guanacaste (íbid.) Sin embargo, no hubo mucha articulación con el sector agrícola: la proporción de la población trabajando en el turismo creció

fuertemente (2,3% a 8,6% entre 1984 y 2000), mientras que el sector primario no mostró mucha dinámica (gráfico 2.1).

**Gráfico 2.1. Participación de la población económicamente activa en varios sectores en Guanacaste (1973-2011).**



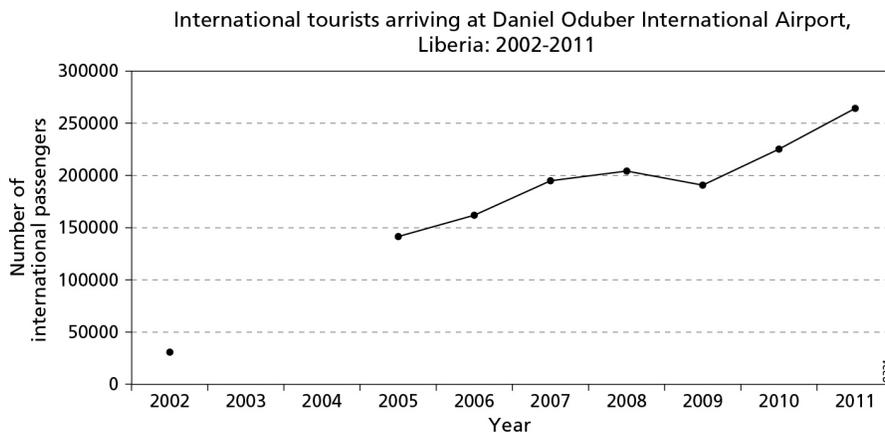
Fuente: Elaboración propia basada en censos Instituto Nacional de Estadísticas y Censos - INEC 1973, 1984, 2000, 2011.

El último paso importante para el desarrollo del turismo a gran escala y residencial fue la extensión del aeropuerto internacional en la región, y la llegada de vuelos chárter de Estados Unidos y Canadá. Como resultado de la mejor accesibilidad algunos grandes proyectos residenciales que ya existían llegaron a expandirse más, y además se establecieron muchos nuevos proyectos inmobiliarios. El turismo de corto plazo también experimentó gran crecimiento con 612 637 turistas llegando a Guanacaste en el 2009 (ICT, 2010b), y un incremento de 756,3% de turistas llegando al aeropuerto de Liberia entre 2002 y 2011 (gráfico 2.2). Guanacaste estaba convirtiéndose en un destino de turismo residencial a gran escala, cuando en el año 2008 la crisis económica mundial afectó gravemente la región, causando la paralización de muchos proyectos y una fuerte desocupación habitacional.

Además de los factores históricos que son necesarios para comprender estos desarrollos, también han jugado un papel importante las políticas públicas a diferentes niveles, el marco regulatorio y la 'desregulación'. El gobierno de Costa Rica ha atraído inversión turística e inmobiliaria de diferentes maneras, como por ejemplo por medio de incentivos fiscales para desarrollos turísticos, y el desarrollo de infraestructura. Una de las mayores obras fue la extensión del

aeropuerto internacional Daniel Oduber en Liberia que permitió la atracción de muchos vuelos *charters* de Norteamérica. Estos desarrollos fueron facilitados por una colaboración público-privada entre el gobierno y los inversionistas turísticos e inmobiliarios (Janoschka, 2009; Morales and Pratt, 2010).

**Gráfico 2.2. Aumento de las llegadas turísticas a Guanacaste por el aeropuerto internacional Daniel Oduber, Liberia.**



Fuente: propia elaboración basada en ICT 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010; *Programa Estado de la Nación*, 2007, ICT *Informe Estadístico Trimestral* 1-4, 2011. (Crecimiento total: 756,3%. Variación promedio anual: 75,6%).

Otro ejemplo del apoyo gubernamental a la infraestructura son las colaboraciones público-privadas entre el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) y varios inversionistas para la provisión de agua a los proyectos costeros - es un desarrollo bastante controversial (véase más adelante). Además, el gobierno ejecutivo ha estado directamente involucrado en la atracción de varios grandes proyectos turísticos y inmobiliarios, particularmente durante la administración Arias (2006-2010): a través de los decretos ejecutivos, proyectos específicos fueron declarados 'de interés nacional'. A pesar del discurso oficial de turismo sostenible y de naturaleza, el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) se ha esforzado para atraer inversión de grandes resorts de sol y playa (Barrantes-Reynolds, 2010, p. 43). El proyecto público-privado Polo Turístico Golfo de Papagayo, que permite la concesión de terrenos costeros a los desarrolladores turísticos con buenas condiciones pero bajo estrictas reglas ambientales, es otro ejemplo de esto. Este proyecto ha existido desde los años 70 pero solamente a partir del 2004, con la llegada del hotel Four Seasons, llegó a atraer más inversionistas. Las intenciones políticas de liberalizar las regulaciones y atraer inversión turística también son evidentes en varias proyectos de ley que han sido propuestos (por ejemplo proyectos para cambiar la ley de marinas y la

ley de la zona marítimo-terrestre). Por lo tanto, aunque las políticas públicas en general no han atraído el turismo residencial de manera directa (en cambio, los incentivos para atraer jubilados extranjeros han sido cancelados en el 1992, y las leyes migratorias se han hecho más estrictas), las políticas de promover inversiones en turismo a gran escala y liberalizar regulaciones, han tenido el efecto indirecto de promover mucha inversión inmobiliaria.

A pesar de las reglas estrictas, en realidad las instituciones estatales les han dado mucha libertad a los inversionistas y desarrolladores: la implementación de reglas ambientales y espaciales y el control sobre estas ha resultado muy deficiente. Un ejemplo es la gestión de la zona costera (zona marítimo-terrestre), que es regulada por un conjunto de leyes y regulaciones: los primeros 50 metros son propiedad pública inalienable, y los siguientes 150 metros forman una zona restrictiva, donde el gobierno puede emitir concesiones a individuos y empresas y permitir construcciones bajo condiciones estrictas. Los objetivos de la ley - proteger la zona costera por su vulnerabilidad social y ambiental, y desarrollar un turismo sostenible - no se han cumplido, debido a varios factores: los planes reguladores necesarios han sido elaborados por iniciativa de inversionistas privados y muchos se han mostrado deficientes (solo el 16,3% de la zona costera tiene plan regulador - Programa Estado de la Nación, 2010, p. 203); se ha dado casos de privatización de la zona pública inalienable; se ha otorgado concesiones sin cumplir con las condiciones necesarias; en muchos casos no se han observado las limitaciones a la emisión de concesiones a extranjeros y al otorgamiento de múltiples concesiones a la misma persona o empresa, etcétera (CGR, 2007; Román, 2008a; 2009; Programa Estado de la Nación, 2008; Cabrera & Sánchez, 2009; Fernández Morillo, 2002; Salazar, 2009; 2010). Además se han presentado serios problemas con las evaluaciones de impacto ambiental para los proyectos turísticos y residenciales: sobre todo hay una gran deficiencia de control sobre el cumplimiento de reglas en el periodo pos-aprobación. A causa de la falta de control por las municipalidades y la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), la responsabilidad cae en la sociedad civil, las cortes judiciales, y las instituciones como el Tribunal Ambiental Administrativo (TAA, parte del Ministerio del Ambiente, Energía y Telecomunicaciones, MINAET) y el Ministerio de Salud.

Las instituciones nacionales responsables en diferentes áreas de regulación (como son la SETENA, el ICT y el Sistema Nacional de Áreas de Conservación, SINAC) y particularmente los gobiernos locales se han mostrado muy deficientes en sus capacidades personales y financieras así como en su coordinación interna. Las municipalidades han logrado aumentar sus ingresos a partir del impuesto a bienes raíces y de construcción, aunque persisten serios problemas de valoración y recolección (Román, 2008a, USAID, 2004) y después de la crisis económica los ingresos volvieron a disminuir. Sin

embargo, las responsabilidades de los gobiernos locales y la complejidad de su trabajo también se han extendido fuertemente (Programa Estado de la Nación, 2007). Además hay una falta de descentralización en las instituciones nacionales como la SETENA, y sus mayores capacidades financieras no se han traducido en mucho fortalecimiento institucional y de recursos humanos. Todo esto ha provocado una dinámica turística e inmobiliaria desordenada y poco regulada.

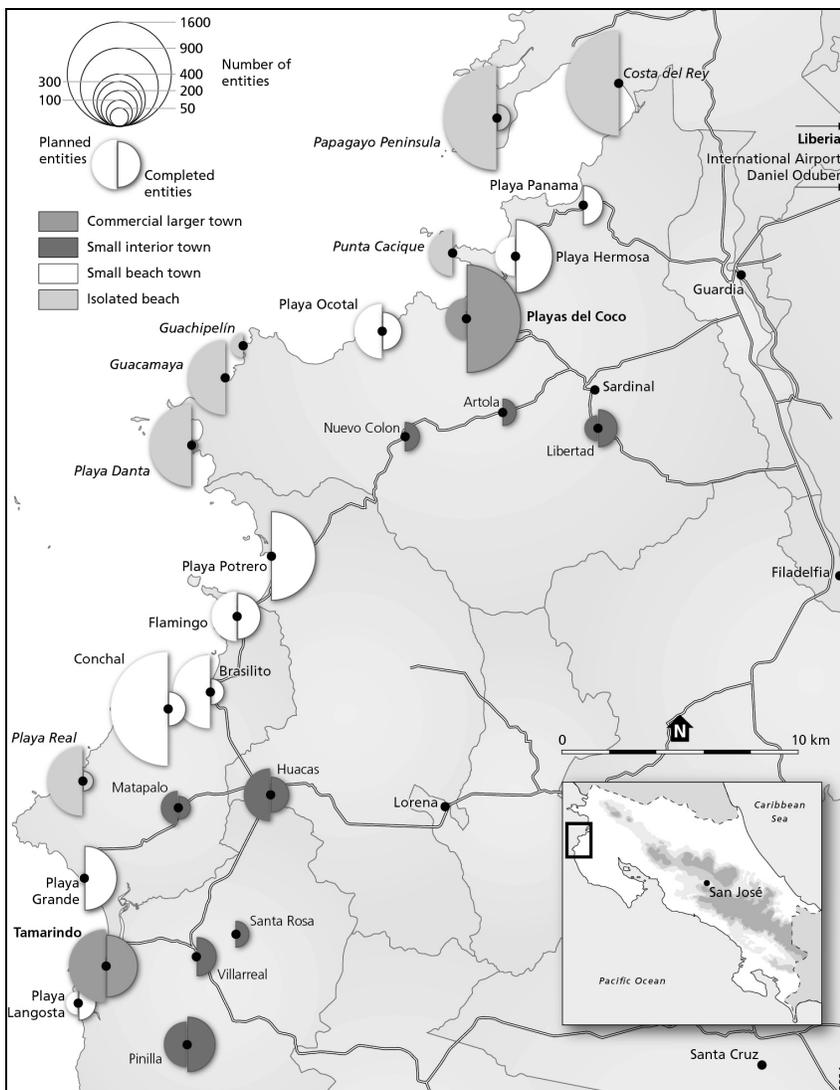
Por último, los factores externos son necesarios para explicar por qué ocurrió el boom de turismo residencial en este momento particular. En primer lugar, los factores estructurales demográficos y sociológicos en los países occidentales, que se han presentado en la sección 1, son importantes para explicar el crecimiento del turismo residencial a nivel mundial. Segundo, la globalización del mercado de bienes raíces y la imagen del 'mundo como un destino de jubilación' creada por la industria y los medios de comunicación, han sido factores clave: Centroamérica es presentada como el nuevo 'frontier' de la industria inmobiliaria. También la liberalización y privatización de los mercados de tierra en el mundo ayuda a explicar el fenómeno. En tercer lugar, el turismo residencial ha surgido como una nueva innovación de la industria turística tradicional en Estados Unidos y España: a causa de la disminución de la rentabilidad del turismo tradicional, los desarrolladores han introducido aspectos inmobiliarios (incluyendo campos de golf y marinas) para incrementar las rentas y atraer inversión (Deloitte-Exeltur, 2005; Aledo, 2008). Los arreglos para 'timesharing' y propiedad parcial/dividida también son parte de este panorama. Todo esto se ha extendido a Centroamérica y ha contribuido a la complejidad y fragmentación de los modelos de propiedad (Torres & Momsen, 2005). En cuarto lugar, la economía política ofrece una explicación: las cadenas de hoteles y operadores de viajes internacionales se han establecido en América Central como una estrategia de expansión (Cañada, 2010). Quinto, la mayor diversificación y complejidad del sector inmobiliario de los años 2000 no fue exclusiva de Guanacaste: en toda Costa Rica, particularmente en el Valle Central, se dio una fuerte expansión de inversión inmobiliaria en proyectos de condominio y centros comerciales - también para las crecientes clases medias nacionales (Román, 2007). Por lo tanto es importante resaltar que la expansión del turismo residencial no es un flujo simple, indiferenciado y ininterrumpido de fuerzas globales hacia el área local: es necesario trazar en detalle las conexiones trans-locales que hacen posible el auge de un fenómeno como este en un determinado lugar (Tsing, 2005; Massey, 2005).

### **3. Características del turismo residencial en Guanacaste**

El auge del turismo residencial del 2002-2008 se puede ilustrar con varias estadísticas. La inversión extranjera directa en el sector inmobiliario en Guanacaste creció de \$64,4 millones en 2004 a \$127,4

millones en 2007 (BCCR, 2008). Gran parte de esta inversión se concentra en los cantones costeros (Román, 2009). En cuanto a la cantidad de proyectos y unidades, en este estudio se compiló una lista de 191 desarrollos turístico-residenciales en el área de Papagayo a Pinilla, lo que da una indicación bastante completa de la situación en el 2011 - el mapa 2 enseña las unidades turístico-residenciales (lotes, condominios y casas) completadas y proyectadas por lugar. Hubo ocho proyectos grandes y 136 más pequeños, con un total de 7587 unidades completas: aproximadamente la mitad casas y condominios, y la mitad lotes. Además de esto, 11900 unidades fueron anunciadas pero no comenzadas o no terminadas. Muchos proyectos en Guanacaste son comunidades cerradas.

**Mapa 2. Unidades de turismo residencial (lotes, casas y apartamentos) por tipo de lugar, área de investigación (2011).**



Fuente: investigación de autora.

La mayor parte de los desarrolladores y del capital de inversión es de Estados Unidos y Canadá (dos tercios de los proyectos es financiado total o parcialmente por capital norteamericano), aunque la inversión interna también es fuerte: el 40 por ciento de los proyectos se financió total o parcialmente con capital costarricense. La combinación de capital norteamericano y costarricense también es común (tabla 3.1). Las estadísticas de Inversión Extranjera Directa en Costa Rica también demuestran la dependencia del mercado norteamericano: entre 2004 y 2007, el 55,2% de la inversión extranjera inmobiliaria fue de EE.UU., seguido por Canadá (7,5%) y Alemania (4,8%) (BCCR, 2008).

Tabla 3.1. Proyectos turístico-residenciales en Guanacaste: origen del capital de inversión y estado del proyecto (2011).

PAÍS DE ORIGEN	Proyecto completo	Proyecto anunciado/ cancelado	Total	Proyectos grandes*
Costa Rica	9 (14%)	8 (23%)	<b>17%</b>	4 (21%)
EE.UU.	17 (27%)	13 (37%)	<b>31%</b>	6 (32%)
Canadá	9 (14%)	5 (14%)	<b>14%</b>	3 (16%)
Europa	8 (13%)	1 (3%)	<b>9%</b>	0 0
Mezclado	20 (32%)	7 (20%)	<b>28%</b>	6 (32%)
Otros	0 0	1 (3%)	<b>1%</b>	0 0
Total	63 (100%)	35 (100%)	<b>100%</b>	19 (100%)
<i>Presencia</i>	24 (38%)	15 (43%)	<b>40%</b>	9 (47%)
<i>Costa Rica**</i>				
<i>Presencia</i>	41 (65%)	25 (71%)	<b>67%</b>	14 (74%)
<i>EE.UU./Canadá</i>				
***				

La información se encontró para 98 proyectos. \* Gated communities de lujo y otros proyectos de más de 200 unidades. \*\* Número de proyectos donde todo o parte del capital de inversión es Costarricense. \*\*\* Número de proyectos donde todo o parte del capital de inversión es de EE.UU./Canadá. Fuente: investigación propia.

El mercado inmobiliario para turistas residenciales en Guanacaste se compone de diferentes tipos de proyectos en diferentes fases de desarrollo (véase las fotos en este artículo): grandes comunidades cerradas ('gated communities') de lujo con una oferta residencial variada (lotes, condominios, casas) y incluyendo además grandes hoteles internacionales y servicios de lujo como canchas de golf y marinas; proyectos mezclados (por ejemplo gated communities más modestas con lotes y/o condominios); condominios horizontales (villas); condominios verticales; y lotificaciones con parcelas que se venden sin muchos servicios. Los condominios horizontales y verticales son más comunes; sin embargo, las comunidades cerradas de lujo ocupan la mayoría del espacio.

El turismo residencial en Guanacaste se desarrolló de manera desordenada y poco planificada. En poco tiempo surgió una amplia diversidad de proyectos: los grandes proyectos iniciales con visión a largo plazo fueron complementados por un gran número de proyectos más pequeños, incluyendo los controversiales edificios altos. Al momento del auge del turismo residencial, la oferta de servicios turísticos en Guanacaste era relativamente pequeña. Por lo tanto, los pequeños negocios locales han tenido poco tiempo para desarrollar una más amplia gama de servicios y establecer conexiones con los proyectos residenciales. Al mismo tiempo, los proyectos residenciales asumieron las funciones de los hoteles tradicionales: comenzaron a arrendar condominios y casas a los turistas de corto plazo a precios relativamente bajos. Por lo tanto, existe una relación ambigua entre el turismo común de corto plazo y el turismo residencial: por un lado son competidores, ya que gran parte de los apartamentos y casas se subalquilan la mayoría del tiempo a los turistas de corto plazo. Por otro lado, son complementarios: las grandes comunidades residenciales incluyen hoteles, y los turistas residenciales pueden usar servicios turísticos tradicionales.

Según mis estimaciones, el número de turistas residenciales permanentes en el área de estudio es de aproximadamente 2000, y es complementado por entre 3400 y 4800 turistas residenciales temporales según la temporada, formando así un 5 por ciento y entre un 8,6 y 12,2 por ciento de la población total respectivamente (tabla 3.2)<sup>1</sup>.

Tabla 3.2. Estimaciones del número de turistas residenciales

<b>Costa Rica</b>	30 000–40 000 residentes norteamericanos (estimación Janoschka, 2009) <b>(0,7–0,9%)</b>  15 898 residentes norteamericanos (INEC Censo 2011) <b>(0,37%)</b>
<b>Guanacaste, área de investigación</b>	2600–4800 extranjeros propietarios de viviendas que visitaron el área de investigación <b>(6,6–12,2%)</b> ; adicionalmente 3800 –22 000 extranjeros que alquilan condominios (son en su mayoría turistas de corto plazo) <b>(9,7–56%)</b> (propia estimación basada en números de ICT y CATURGUA, y propia encuesta)  2000 residentes permanentes <b>(5%)</b> y 3400 residentes temporales <b>(8,6%)</b> en el área de investigación (propia estimación basada en número de viviendas y ocupación promedio)  1484 residentes nacidos en Norteamérica - Guanacaste (INEC Censo 2011) <b>(0,45%)</b>

Fuente: elaboración propia basada en fuentes mencionadas.

La mayoría de los turistas residenciales son originarios de Estados Unidos y Canadá, pero también hay personas de Europa, Sudamérica y Costa Rica (estas últimas principalmente provienen de las áreas urbanas: la Gran Área Metropolitana - GAM). La mayoría son hogares nucleares (parejas) sin hijos (49%), aunque también hay bastantes

<sup>1</sup> En este artículo se utiliza la siguiente clasificación:

I) Turistas de corto plazo: visitan Guanacaste por un periodo corto y se quedan en hoteles, cabinas, condominios o casas arrendadas, etc.

II) Turistas residenciales:

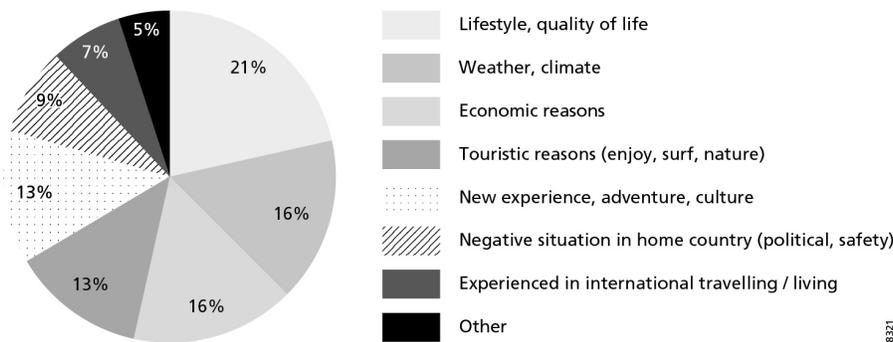
a. Residentes permanentes: viven en Guanacaste por 6 meses al año o más; consideran su propiedad en Guanacaste como su casa principal; y su principal motivo por emigrar no es de vacacionar.

b. Residentes temporales: visitan Guanacaste regularmente, en su mayoría por periodos cortos, por ejemplo por varios meses al año. La mayoría tienen una propiedad ahí como segunda casa (casa de veraneo), algunos alquilan por periodos prolongados.

hogares nucleares con hijos (23%)<sup>2</sup>. Las familias con hijos frecuentemente son residentes permanentes; en cambio, los residentes temporales tienden a ser parejas jubiladas. El principal motivo de migración es la búsqueda de una mejor calidad de vida o un estilo de vida más relajado; otros motivos mencionados incluyen el clima, vacaciones/ocio, el costo de vida, pero también el sentido de decepción en la política y sociedad del país de origen (gráfico 3.1). Los motivos de estilo/calidad de vida y factores negativos en los países de origen fueron mencionados más frecuentemente por los residentes permanentes; en cambio, los residentes temporales más a menudo mencionaron motivos turísticos, y el hecho que están acostumbrados a viajar internacionalmente y vivir en otros países.

<sup>2</sup> Encuesta entre turistas residenciales en Guanacaste.

**Gráfico 3.1. Motivaciones de migración de los turistas residenciales.**



Fuente: propia encuesta

El turismo residencial en Guanacaste, además de haber aumentado mucho en cantidad, también se ha diversificado en cuanto a las características de los turistas. Los primeros turistas residenciales fueron jóvenes y aventureros y vivieron en casas individuales y/o en las primeras urbanizaciones (desde los años 70). Con el ‘boom’ de los años 2000 y el desarrollo de gated communities de lujo comenzó a llegar un grupo de élite con altos ingresos y orientación sumamente móvil e internacional; recientemente se ha diversificado con más residentes de clase media, más personas jubiladas y incluyendo más costarricenses (Román, 2009). Esto tiene que ver con la oferta residencial más diversa, incluyendo condominios horizontales y verticales, y proyectos mezclados. En los próximos años se prevé una continuación de esta dinámica. Por lo tanto es probable que en el futuro el turismo residencial se extienda a las playas aún sin desarrollar y hacia el interior de Guanacaste; también se espera una nueva expansión de apartamentos en la costa.

Es complicado determinar el potencial de desarrollo de los diferentes tipos de proyectos. Los proyectos menos organizados (lotificaciones y casas individuales) y sus residentes contribuyen más a la cohesión

social entre diferentes grupos. Por otro lado, los efectos económicos no son tan positivos. Varios proyectos de tipo gated communities de lujo han establecido políticas de responsabilidad ambiental y social, y sus residentes contribuyen bastante económicamente; por otro lado estos son proyectos elitistas con mucha segregación social; y sus canchas de golf y marinas pueden dañar el ambiente. Los proyectos mezclados todavía no contribuyen mucho económicamente, pero esto podría cambiar. Sus políticas ambientales son variables. Los condominios horizontales y verticales generan efectos económicos ambivalentes: sus residentes a menudo son turistas de corto plazo que contribuyen más a los negocios locales (ya que los proyectos no son del tipo todo incluido); pero por otro lado estos proyectos forman una competencia desleal con los hoteles tradicionales. Además, los condominios verticales, con sus problemas ambientales y de contaminación paisajística, han generado mucha resistencia de parte de las poblaciones locales. Por último también es importante señalar que un tipo de proyecto más responsable puede también atraer muchas inversiones menos responsables, los free riders (véase Janoschka, 2009). Los efectos para el desarrollo sostenible dependen de la acumulación de todos estos proyectos.

#### **4. Sociedad local y participación social**

A causa del turismo residencial Guanacaste se ha convertido en un espacio transnacional: un lugar donde confluyen diferentes grupos de guanacastecos e inmigrantes, entre los cuales se encuentran los turistas residenciales pero también los inmigrantes laborales. Un grupo importante lo forman los inmigrantes de Nicaragua y de las partes urbanas centrales (GAM) de Costa Rica: en el área de estudio el 11 por ciento de la población es nicaragüense, y entre un 6 y 9 por ciento se compone de inmigrantes internos. Esto desencadena una situación social compleja: ¿Cómo se forma una sociedad local con muchos grupos móviles diferentes?

La participación local de los inmigrantes depende entre otras cosas de las posibilidades y limitaciones políticas. Entre los turistas residenciales así como entre los inmigrantes nicaragüenses existe una diversidad de características y estrategias migratorias. Estas estrategias incluyen la migración completamente legal (por ejemplo con una visa especial para pensionados; programas de migración laboral; y amnistías migratorias) y la migración irregular (cruzar la frontera sin visa; entrar con visa de turista y permanecer más tiempo; trabajar con visa de turista, etcétera). Ambas formas de migración se observan frecuentemente entre ambos grupos, lo que tiene implicaciones para su situación en Costa Rica: por ejemplo, muchos nicaragüenses que se encuentran en situación irregular son vulnerables a la explotación, y los turistas residenciales están limitados en su participación económica. A pesar de las políticas

prohibitivas, muchos turistas residenciales sí participan activamente en la economía local: muchos residentes permanentes tienen sus propias empresas en Guanacaste (30%) o desde Costa Rica manejan empresas en el país de origen (19%) (tabla 4.1). Las empresas que ellos manejan en Guanacaste muy frecuentemente tienen que ver con turismo o bienes raíces (respectivamente el 17% y el 50%). Las entrevistas abiertas y observaciones confirman que muchos turistas residenciales combinan una vida semi-jubilada con el autoempleo en estos sectores, lo que constituye un tipo de ‘transnacionalismo económico’, ya que sus clientes son en mayoría personas del mismo país (Landolt, 2001). De otro lado, los residentes temporales frecuentemente están jubilados (44%) o trabajan de empleados (11%) o en empresas propias (19%) en el país de origen (véase las tablas 4.1 y 4.2).

**Tabla 4.1. Participación local de los turistas residenciales en Guanacaste.**

TIPO DE PARTICIPACIÓN	Residentes permanentes	Residentes temporales	Total
Tiene empleo en Costa Rica*	8%	2%	6%
Tiene empresa propia en Costa Rica* **	30%	2%	19%
Tiene hijos en escuela/colegio en Costa Rica	29%	10%	20%
Tiene casa propia en Costa Rica	68%	65%	67%
Tiene seguro médico en Costa Rica	29%	4%	18%
Lee periódico costarricense	82%	63%	75%
Lee periódico local	79%	69%	75%
Lee periódico solamente en inglés	52%	67%	56%
Lee periódico solamente en español	35%	22%	31%
Clasifica su conocimiento del español como mal o muy mal	33%	67%	48%
Clasifica su conocimiento del español como bien o muy bien	37%	17%	28%
<i>En Costa Rica, tiene más contactos con:</i>			
Costarricenses	28%	45%	36%
Nicaragüenses	0	0	0
Personas de su país de origen	50%	35%	44%
Personas de otros países	24%	30%	27%

\* Aquí se contaron los encuestados y sus parejas o segundos miembros del hogar (N=109). \*\* Los encuestados que tenían empresas en ambos países (Costa Rica y en el país de origen) también se toman en cuenta. Fuente: propia encuesta.

En cuanto a los contactos sociales, existe una clara segregación: los diferentes grupos locales e inmigrantes están divididos por nacionalidad, lugar de origen y situación socioeconómica. Por ejemplo, en la tabla 4.1 se puede observar que los turistas residenciales tienen contactos sociales en Guanacaste sobre todo con personas del mismo país de origen (y en segundo lugar con costarricenses). Esto fue confirmado con observaciones: la vida social de los turistas residenciales en gran parte tiene lugar dentro de la comunidad de expatriados. El manejo del español (casi la mitad de los encuestados clasificaron su manejo del español como mal o muy mal) y el uso de los medios de comunicación confirman que los turistas residenciales se integran en las redes sociales de compatriotas

y otros expatriados. El hecho que cada vez más turistas residenciales se integran en la comunidad expatriada (y no en la local) se explica por el tamaño de la comunidad de expatriados (que ha crecido mucho en los últimos años); la introducción de las comunidades cerradas y la segregación espacial; y el cambio en las características de los turistas residenciales en Guanacaste: antes eran más jóvenes y se mudaron por motivos de aventura y cambio de estilo de vida; ahora más frecuentemente son jubilados y tienen motivos turísticos. A pesar de esta segregación social (también entre guanacastecos locales y otros costarricenses y nicaragüenses), la sociedad es relativamente pacífica y tranquila, sin muchos conflictos.

**Tabla 4.2. Participación transnacional en el país de origen de los turistas residenciales en Guanacaste.**

TIPO DE PARTICIPACIÓN	Residentes permanentes	Residentes temporales	Total
Tiene empleo en el país de origen*	2%	11%	6%
Tiene empresa propia en el país de origen** ***	19%****	19%	20%
Tiene hijos menores en el país de origen	7%	5%	6%
Tiene nietos en el país de origen	21%	33%	26%
Tiene padres en el país de origen	62%	43%	54%
Tiene casa propia en el país de origen	38%	81%	56%
Ve televisión del país de origen cuando está en CR	71%	81%	75%
Votó durante las últimas elecciones nacionales en el país de origen	43%	88%	61%
Es miembro activo/a de un partido político en el país de origen	23%	47%	33%
Número medio de llamadas de teléfono o chat al país de origen por semana	7	7	7
Numero promedio anual de viajes al país de origen	2.4	n/a	n/a
Número medio de familiares y amigos del país de origen que visitaron al encuestado en Costa Rica en los últimos 2 años	10	8	8.5

\* Aquí se contaron los encuestados y sus parejas o segundos miembros del hogar (N=109). \*\* Aquí se contaron los encuestados y sus parejas o segundos miembros del hogar (N=109). \*\*\* Los encuestados que tenían empresas en ambos países (Costa Rica y en el país de origen) también se toman en cuenta. \*\*\*\* 6% ambos en Costa Rica y en el país de origen. Fuente: propia encuesta.

Los turistas residenciales así como los inmigrantes laborales tienen pocas oportunidades formales para participar en la política e influenciar la sociedad local. Los nicaragüenses tienen la menor influencia, debiéndose esto en gran parte a su rango social bajo (discriminación) y su limitado capital económico, social y cultural. Por el contrario los inmigrantes de países occidentales sí tienen mucha influencia de manera informal. Existen tres grupos: primero, los inversionistas y desarrolladores turísticos e inmobiliarios, que tienen mucho poder informal sobre la política nacional y local, por medio de grupos de lobby y contactos directos. Segundo, los turistas residenciales temporales no ejercen mucha influencia en la sociedad local, por su orientación móvil, temporal y flexible. Tercero, los

turistas residenciales permanentes, que ejercen influencia por ejemplo con la creación de sus propias asociaciones de vecinos y organizaciones de mejoras infraestructurales. Los residentes norteamericanos tradicionalmente forman un grupo bastante activo en Guanacaste. De los residentes permanentes en la encuesta, 10 de los 34 estaban involucrados en organizaciones para infraestructura, servicios y medio ambiente (por ejemplo reciclaje, limpieza de playas, arreglo de carreteras, seguridad, etcétera). En las entrevistas abiertas (Kool, 2012) la mitad de los entrevistados afirmó estar abierto a participar en organizaciones o protestas para mejorar su ambiente. Los más activos son los empresarios turísticos y los residentes de largo plazo. Esta influencia se debe a su alto rango social y capital económico y social. Sin embargo también hay muchos turistas residenciales que no ejercen mucha influencia (sobre todo cuando se trata de asuntos más políticos y controversiales), por ejemplo porque no quieren evocar desconfianza entre la población local. Por otro lado, los guanacastecos locales tienen influencia también: ellos usan su estatus como personas locales y su conocimiento y conexiones para establecer sus propias organizaciones y contrarrestar desarrollos no deseados. Aun así, hay muchos guanacastecos que no están organizados: la sociedad es muy individualista.

En cuanto a la incorporación transnacional en el país de origen, los turistas residenciales permanentes son capaces de combinar una alta incorporación local en Guanacaste con una vida transnacional (por ejemplo, con muchos contactos y viajes al país de origen - véase tabla 4.2). Por lo tanto la idea que el 'transnacionalismo' limita las posibilidades de incorporación local se demostró falsa (véase Portes, 2009; Landolt, 2001). Los residentes temporales, por otro lado, tienen una orientación más móvil y transnacional, y están menos incorporados en la sociedad local. En efecto, las mayores limitaciones y peligros para la cohesión y organización social son la temporalidad, flexibilidad y movilidad de gran parte de la población en Guanacaste. Hay muchos turistas residenciales (temporales) sumamente móviles, que visitan Guanacaste por periodos cortos o solamente invierten en bienes raíces sin visitar el área. Ellos no están involucrados en la organización local, o solamente de manera esporádica. Muchos turistas residenciales consideran su lugar de residencia en Guanacaste como intercambiable: casi la mitad de los encuestados piensa vender su propiedad o ya la está vendiendo. Tienen las capacidades financieras para salirse, y si se desaparecieran las razones de su migración (la naturaleza atractiva, la seguridad), ellos tienen las facilidades para irse a otro destino ('nomadismo paisajístico'; véase McWatters, 2008). En las entrevistas abiertas (Kool, 2012), 11 de los 16 entrevistados indicaron que se irían a vivir en otro lado si Guanacaste cambiara demasiado. Por lo tanto, la tenencia de una casa propia ya no forma un lazo permanente con el área: igualmente se puede tratar de una inversión o una casa temporal.

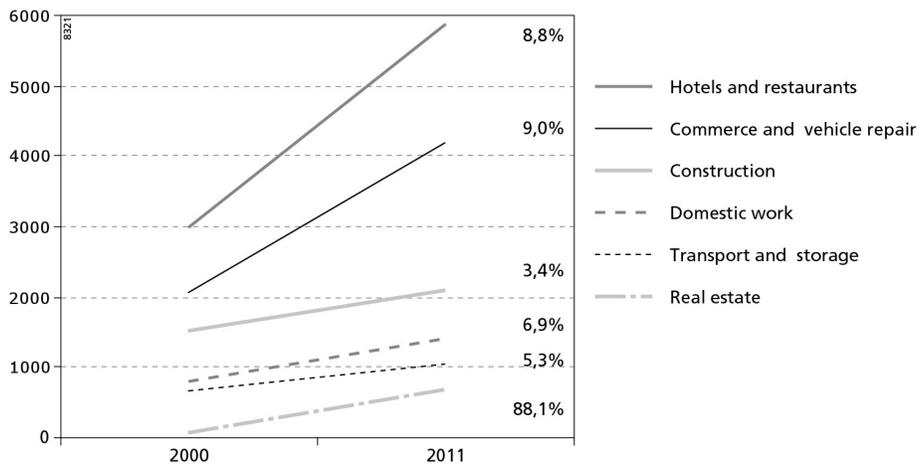
Asimismo la migración de un grupo de nicaragüenses (por ejemplo los que trabajan en construcción en Guanacaste) es temporal y circular. En efecto, las familias rurales Nicaragüenses cada vez más optan por estrategias transnacionales: trabajar en Costa Rica y dejar la manutención y crianza de los hijos en Nicaragua (Baumeister, Fernández y Acuña, 2008). También los inmigrantes internos son cada vez más móviles. Esta gran fragmentación, movilidad, temporalidad y ausentismo, y el hecho de que muchos inmigrantes no buscan asentarse en la región, lleva a dificultades para la organización comunal exitosa: es más difícil solucionar los problemas 'urbanos' de calidad de vida que se presentan cada vez más en la región.

## **5. Impacto económico**

El turismo residencial en Guanacaste constituyó la fase más reciente de un proceso de profunda reestructuración económica, que transformó la provincia de una región periférica con una economía basada en los recursos naturales, a un área de crecimiento económico basado en los servicios, profundamente conectada con otros lugares dentro y fuera de Costa Rica. En cuanto al impacto económico sería lógico pensar que la economía local de una región anteriormente periférica y aislada experimentaría un gran crecimiento con la llegada del turismo residencial. Este fue el caso en Guanacaste: entre los años 2002 y 2008 aproximadamente, el turismo común (de corto plazo) y residencial experimentaron un gran dinamismo. Mientras que el turismo de corto plazo - desarrollado desde los años 70 - había llegado a una fase de consolidación, el turismo residencial entró una fase de desarrollo, hasta entrar en crisis en el 2008 (según las fases de desarrollo turístico 'Tourism Area Life Cycle Model' identificados por Butler, 1980).

Las oportunidades de empleo y negocios en sectores como turismo, construcción, bienes raíces y servicios relacionados se incrementaron rápidamente durante ese periodo para casi todos los segmentos del mercado laboral (véase el gráfico 5.1). Por otro lado, la cantidad de personas involucradas en la agricultura y ganadería siguió disminuyendo. Guanacaste experimentó un auge de nuevas empresas alrededor de los sectores construcción y bienes raíces, y además hubo una continuada expansión del sector turístico tradicional y de servicios. El desarrollo del turismo a gran escala y residencial ha causado una mayor dominación del mercado por parte de compañías transnacionales y grandes compañías nacionales; pero también ha habido espacio para las empresas pequeñas en bienes raíces, construcción, tiendas, servicios etc.

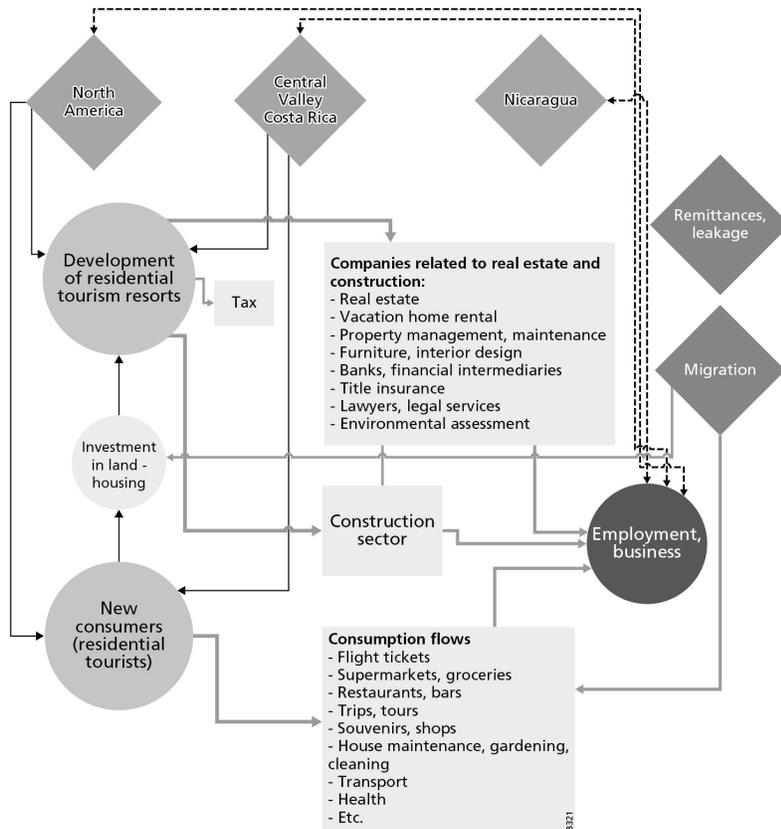
**Gráfico 5.4. Número de personas involucradas en sectores económicos seleccionados, y aumento promedio anual, Santa Cruz y Carrillo (2000-2011).**



Fuente: elaboración propia basada en censos INEC 2000 & 2011.

Las inversiones en bienes raíces y turismo y el crecimiento del consumo causaron varias cadenas de efectos directos e indirectos en diferentes regiones y países: estos flujos se visualizan en el gráfico 5.2.

**Gráfico 5.2. Efectos económicos directos e indirectos del turismo residencial en Guanacaste.**



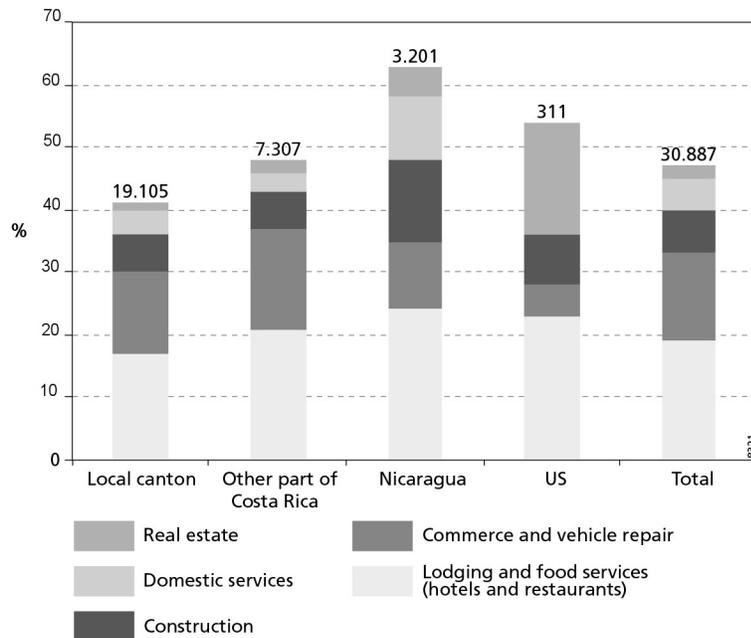
Fuente: elaboración propia.

La idea no es de hacer un análisis estadístico, sino de dar una descripción exploratoria. La figura comienza con dos flujos financieros iniciales (los círculos grandes a la izquierda), que corren particularmente de Norteamérica y parcialmente desde la GAM hacia Guanacaste: 1) la inversión inmobiliaria individual y de las empresas, que se traducen en el desarrollo de proyectos residenciales y turísticos, 2) nuevos flujos de consumo de parte de los turistas residenciales. Estas inversiones y gastos en cambio causan nuevos flujos financieros, por ejemplo en el desarrollo de la industria inmobiliaria y sus servicios relacionados; la construcción con todos sus productos y servicios relacionados; y los servicios tradicionales turísticos y otros nuevos (por ejemplo, el turismo médico). Siguiendo esta cadena de efectos económicos en cambio surgieron nuevas oportunidades laborales para los inmigrantes (nicaragüenses, domésticos y otros), quienes constituyeron un nuevo grupo de consumidores – en particular los de altos ingresos.

El turismo residencial ha provocado una cadena de impactos económicos en Guanacaste, y estos afectan no solo localmente sino que también a áreas lejanas. Muchas empresas que operan en Guanacaste tienen fuertes lazos con regiones externas: por ejemplo, muchas agencias de bienes raíces son parte de cadenas norteamericanas, y la construcción en Guanacaste es dominada por grandes empresas costarricenses que operan desde la GAM. Las nuevas oportunidades de empleo y negocios frecuentemente benefician a áreas externas, dentro y fuera de Costa Rica. El empleo creado por el turismo residencial es categorizado por lugar de origen (gráfico 5.3): los inmigrantes nicaragüenses hacen trabajos de baja remuneración como el trabajo doméstico, la construcción y la seguridad privada. Su incorporación en el mercado laboral es vulnerable y desventajosa. Por otro lado, los norteamericanos y costarricenses de la GAM tienden a trabajar en profesiones de alto nivel educativo como en gerencia, bienes raíces y desarrollo de proyectos. Los guanacastecos locales están en el medio: trabajan en todo tipo de profesiones, pero principalmente en turismo y servicios – también hay un grupo excluido del desarrollo económico, como son las familias que trabajan en la pesca (véase Cordero, 2011).

Por lo tanto existe una clara división laboral por nacionalidad y país de origen. En comparación con el turismo de corto plazo, el turismo residencial pone más énfasis en el empleo de construcción y el trabajo doméstico. Esto puede resultar problemático en términos de la calidad del empleo: el trabajo en construcción y doméstico es a menudo irregular, temporal, de bajo pago y sin seguro social. En comparación, el trabajo en el sector turístico tradicional ofrece mejores condiciones.

**Gráfico 5.3. Porcentaje de la población económicamente activa involucrada en sectores económicos seleccionados, dividido por lugar o país de origen (2011, Santa Cruz y Carrillo). Los números por encima representan la población económicamente activa total.**

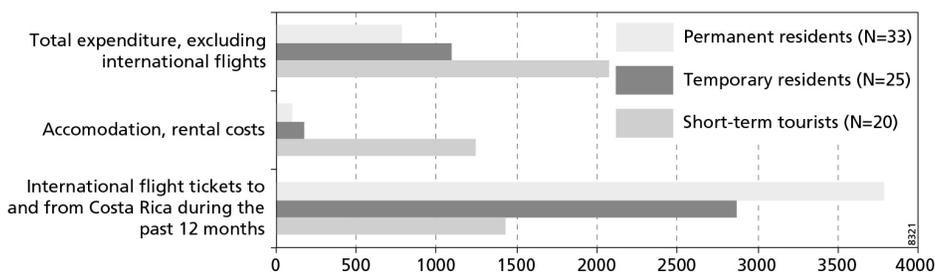


Fuente: elaboración propia basada en censo INEC 2011.

En este momento existe una fuerte interconexión entre el turismo residencial y el turismo de corto plazo: esto dificulta una evaluación del impacto por separado. Sin embargo, una comparación entre los gastos de los turistas residenciales y de corto plazo demuestra que el turismo residencial puede ser menos beneficioso. Los mayores gastos de los turistas residenciales (particularmente los migrantes permanentes) son en bienes raíces y tierra; tiquetes de avión; servicios domésticos; y compras en supermercados (véase los gráficos 5.4 y 5.5). En particular, el gasto inmobiliario es muy alto en comparación con otros gastos diarios.

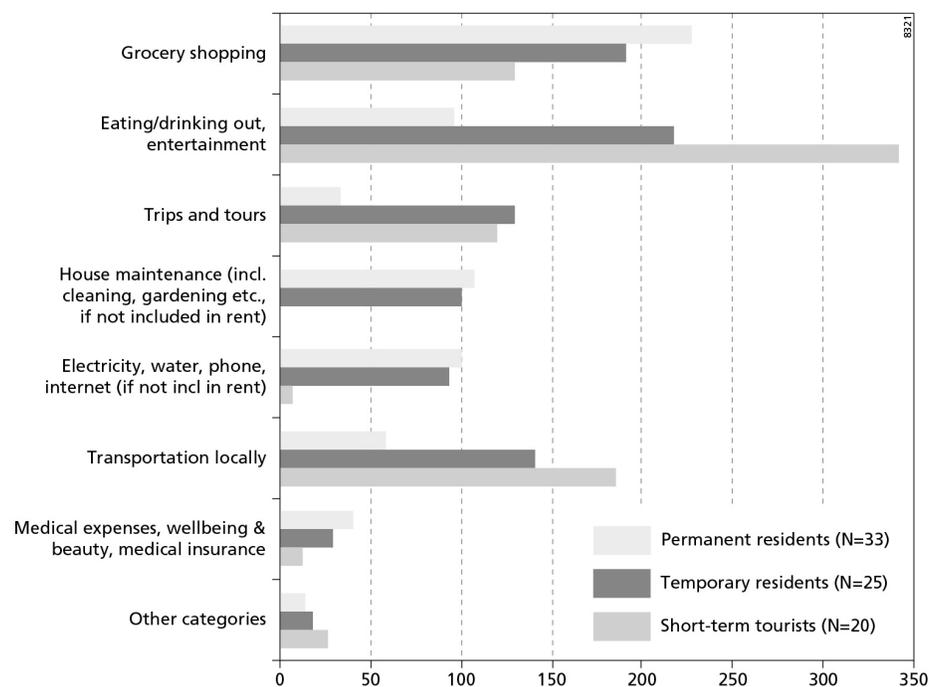
En cambio, los turistas de corto plazo gastan más dinero en restaurantes, hoteles y tours: el sector turístico tradicional. Por lo tanto se puede concluir que el turismo de corto plazo generalmente ofrece mejores posibilidades para la población local y las empresas pequeñas; mientras que el turismo residencial provee grandes ganancias para el sector inmobiliario. Un enfoque más hacia el turismo residencial podría dar lugar al desplazamiento del turismo de pequeña escala; un aumento del empleo vulnerable y de baja remuneración; y una mayor desigualdad entre los grupos.

**Gráfico 5.4. Turistas residenciales y de corto plazo: Gasto total semanal; gasto semanal en estadia y alquiler de casas; y gasto anual en tiquetes aéreos (\$US).**



Fuente: propia encuesta.

**Gráfico 5.5. Turistas residenciales y de corto plazo: gasto semanal por categoría en \$US.**

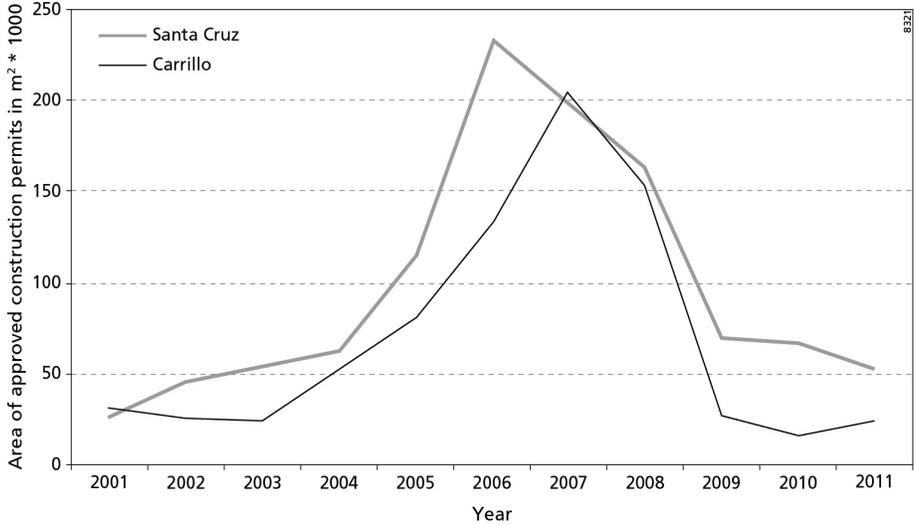


Fuente: propia encuesta.

Por otro lado, se debe tomar en cuenta los siguientes comentarios: 1) los turistas residenciales (en particular los residentes permanentes) se quedan en Guanacaste por periodos más largos que los turistas de corto plazo, lo que puede compensar por sus gastos más bajos; 2) existe mucha interdependencia entre el turismo residencial y de corto plazo: la inversión inmobiliaria también atrae nuevos flujos de turistas de corto plazo; 3) en Guanacaste, la mayoría de los condominios y casas aún está vacía, y el número de turistas residenciales presentes es bajo: por lo tanto, su impacto también es bajo.

Asimismo el impacto de la crisis económica mundial en Guanacaste acentuó claramente la vulnerabilidad del sector. Debido al turismo residencial, la provincia ha llegado a depender cada vez más directamente del mercado inmobiliario y de las posibilidades de crédito en América del Norte. Por lo tanto la crisis ha tenido un impacto fuerte: muchos proyectos residenciales y turísticos fueron cancelados o dejados sin finalizar. El gráfico 5.6 visualiza el crecimiento (2001-7) y posterior decrecimiento (2007-2010) del área de nuevas construcciones en Santa Cruz y Carrillo: el decrecimiento llegó hasta un 82% en el año 2008-9 en Carrillo. En Costa Rica como total, la construcción también bajó, pero de forma mucho menos dramática (a un 13% anual entre 2007-2010). El empleo en construcción decreció fuertemente: la población trabajando en construcción en la región Chorotega (Guanacaste) primero creció del 10 405 a 16 770 (2005-2008), y después bajó a 6608 en el 2011 (Instituto Nacional de Estadística y Censos - INEC - , encuestas de hogares 2005, 2008, 2011). En efecto, otras estadísticas también comprueban la mayor volatilidad relacionada al turismo residencial y al sector inmobiliario: en Guanacaste desde el 2008, la pobreza, el desempleo y el subempleo han aumentado con mayor intensidad que en otras regiones de Costa Rica. Las mejoras en empleo, pobreza y ingresos que experimentó la provincia antes de la crisis resultaron ser vulnerables.

**Gráfico 5.6. Crecimiento y decrecimiento de la construcción (Santa Cruz y Carrillo): 2001-2011.**



Fuente: elaboración propia basada en permisos de construcción INEC, 2001-2011.

Algunos autores han argumentado que el turismo residencial ofrece beneficios en comparación con el turismo de corto plazo: puede reducir la estacionalidad y la vulnerabilidad a choques y modas, y constituye una estrategia de diversificación (McElroy & De Albuquerque, 1992; Croes, 2007). Sin embargo, en Guanacaste hay pocos turistas residenciales permanentes, y muchas construcciones se

han quedado vacías. Por lo tanto la diversificación es menor y la economía depende mucho de la especulación, inversión inmobiliaria y construcción. Además, los turistas residenciales resultan ser sumamente móviles y flexibles en cambiar de lugar, lo que significa una mayor vulnerabilidad.

En conclusión, una economía basada en la compra y venta de tierras y el crecimiento de la construcción, impulsado por expectativas de ganancias a corto plazo, es poco sostenible a largo plazo: es una economía de auge y caída. En Guanacaste, la tierra se ha convertido en un objeto de especulación y inversión. Esto está relacionado con el proceso global de la 'financiarización' de la economía (Harvey, 2003; Pike & Pollard, 2010): las compañías y individuos que buscan invertir su dinero cada vez más especulan con tierra, mientras que el uso de la tierra es secundario. El turismo residencial es problemático por su enfoque en la compra y venta de tierras, y la falta de desarrollo de una más amplia gama de servicios. En efecto, la 'financiarización' de la economía tiende a aumentar la desigualdad, el riesgo, la inseguridad y la volatilidad (Pike & Pollard, 2010). Además, la sostenibilidad económica de las áreas turísticas está fuertemente relacionado con la sostenibilidad ambiental: un proceso desordenado de construcción puede afectar el paisaje y la naturaleza, que son los atractivos principales en que se basa el turismo de corto plazo y residencial. Por último, otro problema es la inflación de los precios de la tierra, que causa desplazamiento y exclusión (véase la siguiente sección).

En la literatura sobre el turismo residencial, los efectos económicos no se han estudiado extensivamente, y en mayoría el enfoque está en los efectos a corto plazo (Serow, 2003). En cambio, los estudios económicos del turismo tradicional se han enfocado mucho en los conceptos 'linkage' (articulaciones con la economía local), 'leakage' (fugas de dinero hacia otras regiones) y los efectos multiplicadores de los ingresos del turismo. Sin embargo, esta conceptualización resulta limitada en su alcance temporal y geográfica. Necesitamos estudiar de forma más amplia y diferenciada los problemas y las oportunidades de determinados tipos de turismo y movilidad.

## **6. Mercado inmobiliario y acceso a la tierra**

Una de las razones por las cuales el crecimiento del turismo residencial puede causar problemas a largo plazo, es su enfoque en el mercadeo y la venta de tierras: la tierra se convierte en un objeto de inversión y especulación, en lugar de ofrecer una base para desarrollar servicios más amplios. Sin embargo, el desarrollo del turismo residencial y, por lo tanto, del mercado de tierras, ha sido desigual y heterogéneo y requiere un análisis más complejo.

El turismo residencial en Guanacaste se desarrolló de forma heterogénea: diferentes espacios son usados para diferentes tipos de proyectos residenciales. Hay diferencias en la localización de cada tipo de proyecto residencial: los proyectos gated communities de lujo se encuentran en áreas costeras extensivas y aisladas, combinando playa con áreas interiores. Los condominios horizontales y verticales se encuentran en Tamarindo, Playas del Coco (los hubs comerciales que tradicionalmente han desarrollado turismo de corto plazo y ofrecen muchos servicios) y en pueblos costeros más pequeños. Las lotificaciones de tierras se encuentran mucho en pueblos en el interior (oferta más accesible económicamente), y también en los pueblos costeros. Por otro lado, los proyectos mezclados están ubicados en el interior, en los pueblos costeros y en las playas aisladas. En las partes costeras aisladas y en el interior mucho espacio está previsto para un futuro desarrollo inmobiliario y turístico. El desarrollo desigual también se refleja en la gran segregación de los proyectos inmobiliarios con su entorno (con medidas de seguridad, muros etc.); los proyectos residenciales frecuentemente están ubicados en las colinas detrás de la playa. Además cada tipo de lugar juega un papel diferente en el desarrollo turístico: los pueblos interiores son proveedores de empleo y de recursos (como agua) para la industria turística y residencial en las partes costeras.

Una de las causas de la fragmentación es la gran variedad en regulación del sector turístico y residencial: existen algunos espacios altamente regulados, mientras que otros espacios se caracterizan por desregulación. Algunos ejemplos del primero son el proyecto público-privado Polo Turístico Golfo de Papagayo, y otros proyectos de alta responsabilidad social y ambiental voluntaria por parte de inversionistas. Estas son 'islas' de regulación y desarrollo sostenible (aunque también son espacios elitistas) en un paisaje por lo general desordenado; lo último es muy evidente en lugares como Tamarindo. Por otro lado, la organización comunal y resistencia de parte de las comunidades también ha sido parcialmente exitosa en crear pequeños espacios de sostenibilidad y regulación, como es evidente en la protección de tortugas marinas en Playa Grande y en las protestas sobre el agua (véase más adelante).

Este desarrollo heterogéneo y desigual ha resultado en un mercado inmobiliario sumamente fragmentado: consiste de una variedad de segmentos con grandes diferencias en sus precios y características. Esto forma parte de un proceso general de fragmentación del espacio: las residencias de la élite existen al lado de la vivienda social; las parcelas para uso comercial y residencial están junto a las de uso agrario; los espacios bien regulados y ordenados existen al lado de los desordenados y caóticos. Cada pequeña parte del espacio tiene su propia organización. La llegada de nuevas poblaciones con alto poder adquisitivo ha resultado en una gran fragmentación de los precios de tierra y bienes raíces, lo que es evidente en las valorizaciones

detalladas del Ministerio de Hacienda: por ejemplo, los precios de tierra varían de \$20/m<sup>2</sup> en Playa Panamá hasta \$800/m<sup>2</sup> en el centro de Tamarindo; por otro lado, en el área rural cercana, los precios son mucho más bajos (\$3/m<sup>2</sup>) (Ministerio de Hacienda, 2010). También a escala muy pequeña, las valorizaciones difieren mucho: en la parte urbana de Playa Langosta, los precios están entre \$90 y \$500 por metro cuadrado. En el mapa 6.1 se puede observar las diferencias dentro de Playas del Coco.

**Mapa 6.1. Fragmentación del espacio y de los precios de tierra en Playas del Coco, Costa Rica.**



Fuente: propia investigación; Ministerio de Hacienda, 2010.

El hecho que la tierra se convirtió en un objeto de especulación es preocupante por varias razones. La adquisición de tierras por personas o empresas externas puede provocar el desplazamiento y la exclusión de la población local, como por ejemplo cuando sus derechos adquiridos no son reconocidos. Para ejemplos de desplazamiento y exclusión causado por el turismo residencial, véase Cottyn, 2011 y Lemmen, 2011 (Sudafrica); Bonilla & Mordt, 2008 (Nicaragua); McWatters, 2009 y Gómez, Kandel & Morán, 2009 (Panamá); y Cañada, 2010 (Centroamérica). Un auge repentino de dinamismo inmobiliario puede causar conflictos de tierra, altos costos de vivienda, uso ineficiente de la tierra, desplazamiento y desposesión, en particular en contextos de débil regulación y instituciones (Polanyi, 1944; Magno-Ballesteros, 2000). En el caso del turismo residencial, estos efectos también se han observado; sin embargo, sus características son algo diferentes.

En Guanacaste no ha habido un desplazamiento a gran escala; el área costera se caracteriza por una baja densidad poblacional, y las mayores transferencias de tierra tuvieron lugar hace décadas. Las actuales transferencias de tierra muchas veces tienen lugar entre los mismos inversionistas. Algunas familias originarias todavía residen en la región; muchos de ellos han vendido tierra pero han mantenido su lugar de residencia y la pasan a las siguientes generaciones. Sin embargo, existen varios casos de exclusión a pequeña escala. Un ejemplo de ello es la zona marítimo-terrestre, donde en algunos casos los pobladores locales han sido desplazados por conflictos de tierra, de facto privatización, y derechos ambiguos sobre la tierra. Esto se debe en gran parte a la falta de implementación y control de regulaciones.

Por otro lado, muchos guanacastecos han vendido su tierra voluntariamente, aunque muchas veces bajo alguna forma de presión. Esto se debe a los factores estructurales, como las diferencias de poder y los cambios en la sociedad: la venta voluntaria de tierras ha sido interconectada con el cambio de una economía basada en agricultura y pesca de subsistencia (antes apoyada por el estado – véase Edelman, 2005), a una economía basada en servicios. Una de las entrevistadas de Tamarindo notó: ‘Los guanacastecos han vendido mucha tierra, pero son pobres: es muy caro invertir en agricultura o establecer una empresa propia. Por eso es que venden sus tierras, lo único que tienen. Mi familia vendió tierra a un desarrollador por medio dólar por hectárea.’

Un problema más grave y amplio es la enorme sobrevaloración de las tierras que se ha dado en Guanacaste desde el desarrollo del turismo residencial: con la llegada de nuevos grupos de alto poder adquisitivo, los precios de tierra y vivienda están fuera del alcance de la mayoría de la población. Una comparación de los precios de tierra (tabla 6.1) comprueba que en el área de estudio los precios de las tierras y de casas/apartamentos se han incrementado anualmente a un 17,7 y 24,3 por ciento respectivamente (2000-2011)<sup>3</sup>. El actual precio promedio de \$188 (tierras) y \$2.717 (casas) por metro cuadrado es demasiado elevado para permitir el acceso de los grupos locales e inmigrantes pobres. Aunque los precios investigados se refieren al mercado para los turistas residenciales, es probable que los precios generales de tierra y vivienda también se incrementaron fuertemente (aunque de forma fragmentada, como se ha visto antes en esta sección). En efecto, los valores declarados en las estadísticas de construcción del INEC (2001-2010) también son prueba de esto. Después del 2008 los precios han disminuido levemente (en algunos ejemplos entre 3,6% y 21,7% anualmente) pero no lo suficiente como para permitir acceso general. Por lo tanto el auge inmobiliario ha llevado a un proceso de exclusión: las nuevas generaciones en la costa y los inmigrantes de bajos ingresos que se establecen ahí no pueden comprar tierra en las regiones costeras. Esto ha dado como resultado que muchos jóvenes no puedan

<sup>3</sup> Esta información es basada en varias fuentes: información de Fernández Morillo (2002) sobre varios proyectos residenciales y lotes individuales en Guanacaste en el año 2000; una investigación de precios de tierra y vivienda en desarrollos de turismo residencial de la página web Reveal Estate en el 2009; y una propia investigación de los precios de tierra y vivienda en la costa de Guanacaste en el 2010 y 2011. En total, más de 1164 lotes y 399 casas o apartamentos fueron incluidos en la investigación – excluyendo la parte de Reveal Estate, donde no se mencionó el número de unidades.

formar sus propios hogares nucleares, y que se desplacen cada vez más hacia el interior de la provincia, donde la tierra todavía es más barata; algunos dependen de la familia para regalarles tierra; y otra estrategia es alquilar un pequeño apartamento.

**Tabla 6.1. Precios de propiedades y su incremento, proyectos turístico-residenciales en la costa de Guanacaste: 2000-2011.**

<b>Precios de propiedades en \$US por metro cuadrado</b>	<b>2000</b>	<b>2009-10-11</b>	<b>Incremento anual promedio</b>
Lotes residenciales	\$67,70	\$187,50	17,7%
Condominios / casas	\$793,00	\$2.717,30	24,3%

Fuentes: propia investigación; RevealEstate, 2009; Fernandez Morillo, 2002

En conclusión, el turismo residencial en Guanacaste ofrece un claro ejemplo del proceso de globalización desigual: las localidades están integradas en redes globales cada una a su manera, y esto causa una gran fragmentación a nivel local. Estas diferencias en integración global se explican por varios factores (Woods, 2007): los factores físicos y geográficos, el papel importante de los gobiernos nacionales en ‘intermediar’ la globalización; y los procesos locales de ‘reconstitución’ del espacio y resistencia por parte de las comunidades. El turismo residencial y los flujos de consumo de parte de regiones prósperas del ‘Norte’ han causado una gran inflación de los precios de tierra y vivienda en Guanacaste; de otro lado, los ingresos promedios para las poblaciones locales e inmigrantes no han aumentado de igual forma. La gran fragmentación del espacio, mercado inmobiliario y precios de tierra ha resultado en procesos fragmentados, complejos y sutiles de desplazamiento y exclusión en Guanacaste.

## **7. Impactos sobre naturaleza y medio ambiente**

El turismo a gran escala es conocido por sus impactos perjudiciales sobre el medio ambiente, en particular sobre los ecosistemas costeros (Selwyn & Boissevain, 2004; Stonich, 1998; Pattullo, 1996; Gormsen, 1997). El turismo residencial, que a menudo es una extensión del turismo a gran escala, también pone mucha presión sobre los recursos naturales, por su énfasis en la construcción y el desarrollo de canchas de golf y marinas (Aledo, 2008; Deloitte-Exeltur, 2005; Cañada, 2010; Román, 2008b; Barrantes-Reynolds, 2010). Sin embargo, la relación entre turismo y sostenibilidad es compleja: el turismo produce cambios complejos en las relaciones entre humano y naturaleza (Hein, 2002). La relación entre turismo y medio ambiente no es estática (ibid.), y la capacidad de carga de cada lugar no es absoluta, sino que cambia en conjunto con las relaciones humano-naturaleza (ibid.). Existen posibilidades para cambiar y planear para un desarrollo más

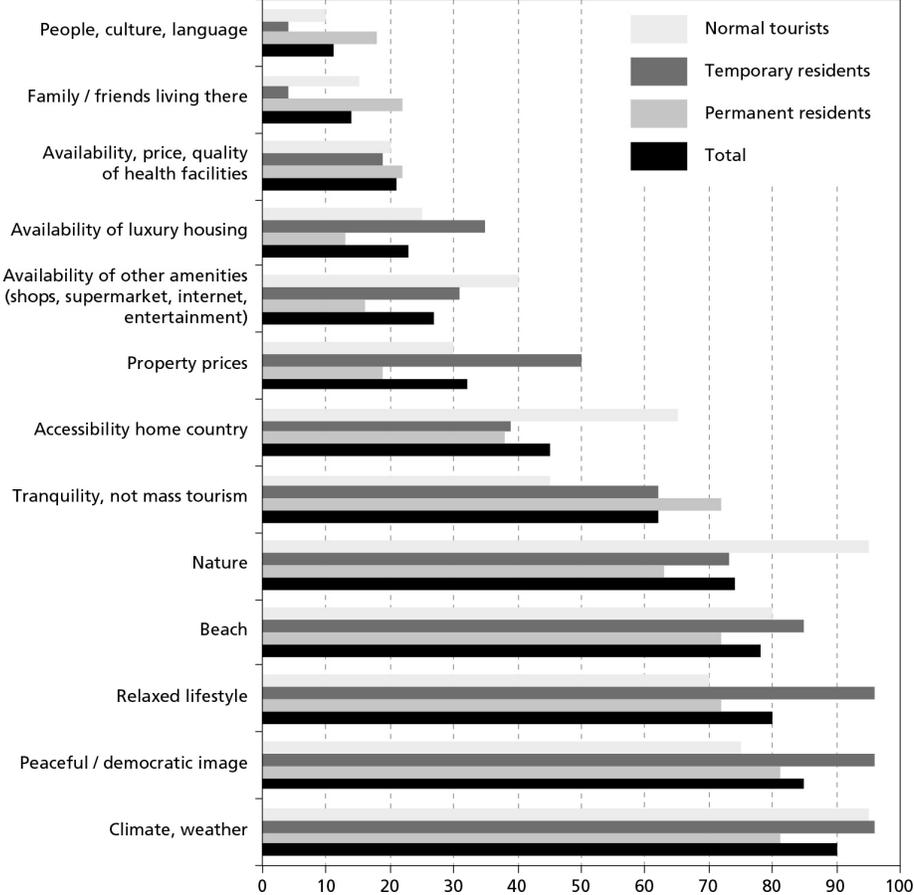
sostenible (McIntyre, 2009), y los mismos turistas residenciales pueden jugar un papel importante en esto: ellos tienen un interés en la conservación de su ambiente (van Fossen & Lafferty, 2001; Janoschka, 2009, 2010; McElroy & De Albuquerque, 1992; Pera, 2008).

Aunque desde el punto de vista ambiental cualquier forma de turismo probablemente es preferible sobre la ganadería que solía predominar en Guanacaste, también se pueden identificar varios problemas. El sector turístico-residencial en Guanacaste está muy lejos de cumplir los estándares de sostenibilidad del estado Costarricense (Barrantes-Reynolds, 2010). Aunque es sumamente difícil medir los impactos por separado, es evidente que el ambiente costero de Guanacaste ha sido afectado por los procesos de desarrollo económico y crecimiento poblacional, en los que el turismo a gran escala y residencial juegan un papel principal. Estos efectos tienen que ver con la ampliación y la mayor escala del turismo (de corto plazo y residencial), el crecimiento de la población, y la regulación inadecuada. Dentro de los problemas sobresalen la sobreexplotación de acuíferos; la contaminación del mar y de las aguas subterráneas y superficiales; el daño a manglares y humedales; la erosión; y la contaminación paisajística con el crecimiento desmedido de edificios altos (Vargas, 2010; Barrantes-Reynolds, 2010; Argos, 2010; Programa Estado de la Nación, 2007). Los impactos sobre la cobertura forestal son ambiguos: varios estudios han demostrado una recuperación de la cobertura forestal desde la crisis de la ganadería (Argos, 2010; Calvo-Alvarado, McLennan, Sánchez-Azofeifa & Garvin, 2009). Por otro lado, existen muchos casos locales de deforestación ilegal por parte de los desarrolladores turístico-residenciales (véase por ejemplo, Baxter-Neal, 2008; Bosques Nuestros, n.d.; Vargas, 2010).

Además se presenta el caso del parque nacional 'Las Baulas de Guanacaste' en Playa Grande, un área protegida con varias playas y sitio importante para la anidación de las tortugas 'baula', una especie en peligro de extinción. Este caso demuestra que la conservación de la naturaleza está enfrentando una situación difícil con la expansión del turismo residencial en el área, que tradicionalmente estaba destinada al ecoturismo. Debido a los altos precios de las tierras, la voluntad y capacidad del gobierno para comprar tierra para la conservación ha disminuido, y es más difícil organizar una protección adecuada debido a los grandes intereses financieros de los inversionistas. Una coalición de inversionistas privados, residentes y varias instituciones gubernamentales han ejercido presión para permitir más inversión privada en el parque nacional, lo que sería en detrimento de las reglas estrictas de conservación. Por otro lado, una coalición de comunidades locales y ambientalistas locales, nacionales e internacionales está resistiendo estos intentos y defendiendo la conservación del ecosistema y la preservación de las tortugas marinas.

Estos problemas en la gestión de los recursos naturales han llevado a una situación paradójica: para los turistas residenciales, la naturaleza es una de las principales razones para visitar Costa Rica, y por lo tanto su protección es esencial para el futuro desarrollo del turismo residencial. Los turistas residenciales y de corto plazo en Guanacaste tienen una alta conciencia ambiental. El gráfico 7.1 demuestra que el 74% de todos los entrevistados mencionaron la naturaleza como una razón importante para elegir a Costa Rica como destino.

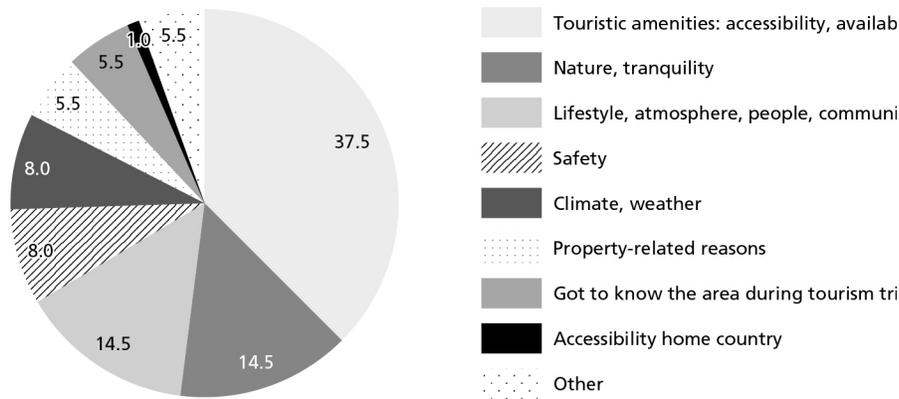
**Gráfico 7.1. Turistas residenciales y de corto plazo: razones para escoger Costa Rica.**



Fuente: propia encuesta.

Para los turistas de corto plazo, este porcentaje es más alto: 95%. La tranquilidad y la pequeña escala del turismo fue mencionada como importante por el 62% de las personas - en mayoría residentes permanentes. Los factores como naturaleza y tranquilidad son más importantes que otras cosas como los precios de las propiedades, la oferta de vivienda de lujo y los atractivos como tiendas y internet. Otra pregunta abierta en la encuesta se enfocó en las razones para escoger el lugar o la comunidad particular en Guanacaste donde estaban hospedados. Las respuestas fueron clasificadas en categorías (gráfico 7.2). Aquí las respuestas son diferentes: los servicios turísticos y la accesibilidad e infraestructura son más importantes.

**Gráfico 7.2. Turistas residenciales: razones para escoger lugar o región específica en Guanacaste (también incluye turistas de corto plazo).**



Fuente: propia encuesta.

De las entrevistas a profundidad con turistas residenciales (Kool, 2012) también resultó que la gran mayoría está en contra del desarrollo en exceso y la alta densidad; sus principales intereses son un ambiente sano y una naturaleza atractiva, y 11 de los 18 entrevistados prefieren la naturaleza / medio ambiente por encima del bienestar social y crecimiento económico. Según ellos, la naturaleza es el atractivo único de Costa Rica y su principal razón para llegar al país; los otros servicios se pueden conseguir en muchas partes del mundo. Los turistas residenciales en mayoría consideraron la crisis económica como un desarrollo positivo: una oportunidad para mejorar la calidad de vida, reflexionar y bajar el ritmo del rápido desarrollo de la región. Al tener que escoger entre una foto de una playa vacía y una zona costera con varios edificios bajos, dos tercios de los entrevistados prefirió la playa vacía; otra foto con alta densidad de construcción fue rechazada por una gran mayoría. En efecto, Costa Rica tradicionalmente atrae residentes norteamericanos y europeos con alta conciencia ambiental; y esto todavía se nota en Guanacaste. Como resultado, muchos de ellos están involucrados en la organización comunal alrededor de asuntos ambientales.

Asimismo, una continua expansión de la construcción en Guanacaste, con todos los problemas ambientales que este proceso conlleva, puede ser perjudicial a nivel nacional: la imagen de Costa Rica como destino ecológico basado en naturaleza aún es sólida en los mercados turísticos, pero esta ventaja comparativa podría estar en peligro debido al desarrollo desmedido. Una mayor presión sobre los recursos naturales podría poner en peligro a la marca-país de Costa Rica. Se presenta entonces una paradoja típica del turismo: el crecimiento de la industria turística conlleva claros impactos ambientales y presión

sobre los recursos naturales; pero al mismo tiempo, la naturaleza es un factor importante en la atracción del turismo. Esta paradoja se complica aún más en el caso del turismo residencial: por un lado, este tipo de turismo pone más énfasis en la urbanización y el desarrollo inmobiliario, agravando posiblemente el impacto ambiental. Por otro lado los turistas residenciales, por su prolongada estadía en la región, tienen más tiempo e interés en la protección del ambiente y la conservación de la naturaleza.

## **8. En conclusión**

Con el fin de lograr un desarrollo más equitativo y sostenible, es importante analizar el papel que han jugado las políticas públicas y la regulación por parte de diferentes actores. Como se ha analizado en las secciones anteriores, el gobierno central no ha desarrollado una política coherente, los gobiernos locales son débiles, y del sector privado no se puede esperar todas las mejoras. Por lo tanto, los ciudadanos y la sociedad civil juegan un papel importante para lograr cambios positivos y dar seguimiento al control y la implementación de reglas. En teoría, los individuos y comunidades en Guanacaste tienen varias oportunidades formales para involucrarse en asuntos relacionados con el turismo residencial: existen posibilidades de participación en la toma de decisiones sobre ordenamiento territorial, planificación turística y evaluación ambiental. Sin embargo, en realidad estos procesos de participación pública y gobernanza local democrática son bastante nuevos y no están bien desarrollados todavía: la participación a menudo es superficial y no vinculante.

Otra oportunidad de participación es en asuntos comunitarios de agua: las ASADAs (Asociaciones Administradoras de Acueductos y Alcantarillados Comunales) permiten que la gobernanza del agua sea descentralizada y manejada por las comunidades, y muchas comunidades – también extranjeras – se han beneficiado de esta oportunidad para decidir sobre el manejo de los recursos hídricos locales. Sin embargo, el rápido desarrollo turístico-residencial en una región costera que está sufriendo de escasez de agua y sobreexplotación de acuíferos (Ramírez Cover, 2008), ha causado una lucha y redefinición de responsabilidades del manejo de agua entre instituciones públicas, privadas y comunitarias. Se ha dado una recentralización de la toma de decisiones y una privatización del agua en Guanacaste, lo que está reduciendo el poder de las comunidades y causando resistencia. Algunos de los principales conflictos en Guanacaste se tratan del asunto de privatización de aguas: en varios casos los desarrolladores turístico-residenciales han buscado colaborar con el Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (ICAA) para llevar agua de los acuíferos del interior de Guanacaste hacia los desarrollos turísticos en las costas. Estas colaboraciones público-privadas, que fueron elaboradas sin participación social, causaron mucha resistencia en las comunidades locales en los lugares donde los

acuíferos están localizados: Lorena (año 2005 - para el proyecto Reserva Conchal) y Sardinal (año 2008 - para 48 proyectos en Playas del Coco y Ocotol) (Ramírez Cover, 2008; IPS, 2004; Van Eeghen, 2011). Las comunidades estaban preocupadas por su futuro acceso al agua, y al mismo tiempo protestaron contra la falta de oportunidades para participación, y contra los rápidos desarrollos y cambios en su región. Las protestas mostraron el potencial y la efectividad de la acción social local: ambos proyectos fueron (parcialmente) paralizados.

Sin embargo, la influencia y el poder de las comunidades y la sociedad civil aún son insuficientes: el gobierno central y los inversionistas están re-centralizando y privatizando el control sobre los recursos naturales; la influencia de los grupos organizados y locales a menudo es ex post (por ejemplo en casos judiciales) y no preventiva; y la conexión entre la sociedad civil y los gobiernos locales es débil. Además, la gran fragmentación y diversidad de la población dificulta el proceso democrático de toma de decisiones: las comunidades están divididas no solamente por nacionalidad o lugar de origen, sino también por clase socioeconómica, género, generación y otras cosas. En cuanto a las opiniones frente al turismo residencial, existen grandes diferencias entre las comunidades: aparte de varios grupos que se oponen, también existen personas que están a favor de más desarrollo residencial o que lo ven de manera neutral.

Finalmente debemos reflexionar sobre las implicaciones del turismo residencial para el desarrollo y las posibilidades para mejorar. En primer lugar cabe destacar que para entender los impactos de un fenómeno como el turismo residencial es necesario explorar la interconexión entre los aspectos sociales, económicos y ecológicos del desarrollo sostenible. Por ejemplo, los ejes de la economía y el medio ambiente están interrelacionados de manera compleja en el sector turístico. En segundo lugar, en el momento de hacer una evaluación del desarrollo sostenible se debería tomar en cuenta el aspecto temporal: los efectos a largo plazo a menudo no son evaluados, y es esencial partir de una perspectiva dinámica. En el futuro, una expansión del turismo residencial en Guanacaste podría conllevar riesgos como el desplazamiento a mayor escala de la población local; la escasez de agua; la polarización social, etcétera. Por otro lado, se esperaría mejoras en las políticas públicas y el marco regulatorio. En tercer lugar, el impacto del turismo residencial no se limita al nivel local o regional, sino que también influye directamente en las regiones más lejanas por medio de los flujos de capital, bienes, personas, etcétera. Tomando en cuenta estos flujos se puede llegar a una comprensión más amplia, lo que no sería posible con una evaluación de impacto estática y local. El hecho de que cada vez más las dinámicas locales sean determinadas en otras áreas (a distancia) también conlleva una gran fragmentación y desigualdad social, económica y espacial a nivel local; esto es un efecto conocido de la globalización.

En el debate sobre 'acaparamiento de tierras' el turismo residencial (y de corto plazo) recibe poca atención. Sin embargo, esta investigación ha demostrado que el turismo residencial causa una alta presión sobre los mercados de tierra y puede amenazar los derechos a las tierras de la población local. El debate no debería enfocarse exclusivamente en el desplazamiento directo, sino que también debería tomar en cuenta los efectos a largo plazo y los procesos más amplios de exclusión, por ejemplo por medio del aumento en los precios de tierras y la especulación. En el actual debate algunas formas de regulación y gobernanza reciben mucha atención: las reglas voluntarias para la responsabilidad del sector privado, y el fortalecimiento de las instituciones nacionales para mejorar el balance de poderes. Sin embargo, estas medidas podrían no ser efectivas si no se hace frente a los desarrollos subyacentes más amplios. Por otro lado este estudio también ha enseñado que es muy importante pero también sumamente complejo involucrar a la población local (por ejemplo en la toma de decisiones sobre las tierras, o en procedimientos de compensación).

En conclusión, el gobierno debería trabajar en por lo menos tres aspectos: mejorar en gran medida la implementación de las regulaciones ambientales y relacionadas, y el control sobre estas; democratizar la toma de decisiones sobre asuntos locales y recursos naturales, en vez de re-centralizar y privatizar el control; y reflexionar sobre el tipo de turismo que desea atraer.

### **Referencias bibliográficas citadas:**

Aledo, A. (2008). De la tierra al suelo: la transformación del paisaje y el Nuevo Turismo Residencial. *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura* 729, 99-113.

Anseeuw, W., Alden Wily, L., Cotula, L., and Taylor, M. (2012). *Land rights and the rush for land: Findings of the Global Commercial Pressures on Land Research Project*. Rome: International Land Coalition. Available from [http://www.landcoalition.org/sites/default/files/publication/1205/ILC%20GSR%20report\\_ENG.pdf](http://www.landcoalition.org/sites/default/files/publication/1205/ILC%20GSR%20report_ENG.pdf) (accessed 19 August 2012).

Argos, T.T. (2010). Dinámica Territorial del Desarrollo Turístico Costero: Desarrollo Ocupación del Espacio. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).

Barrantes-Reynolds, M.P. (2010). "Costa Rica –no artificial ingredients": the "green" State's challenge in the management of the residential tourism sector in the coastal area. Unpublished Mphil thesis, St Antony's College.

Baumeister, E., Fernández, E. and Acuña, G. (2008). *Estudios sobre las migraciones regionales de los Nicaragüenses*. Guatemala: Editorial de Ciencias Sociales.

Baxter-Neal, L. (2008). Costa Rica's Hyatt Regency among hotels probed for environmental violations. *Tico Times*, 9 May 2008.

BCCR (Banco Central de Costa Rica, Grupo Interinstitucional de Inversión Extranjera Directa) (2008). *Inversión extranjera directa en Costa Rica 2007-2008 – preliminar*. San José (Costa Rica): Banco Central de Costa Rica. Available from [http://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica\\_cambiaria\\_sector\\_externo/Inversion\\_Extranjera\\_Directa\\_CR\\_2007-2008.pdf](http://www.bccr.fi.cr/publicaciones/politica_cambiaria_sector_externo/Inversion_Extranjera_Directa_CR_2007-2008.pdf) (accessed August 2008).

Benson, M. and O'Reilly, K. (2009). Migration and the search for a better way of life: a critical exploration of lifestyle migration. *The Sociological Review* 57:4, 608-625.

Bonilla, A. and Mordt, M. (2008). *Turismo y conflictos territoriales en el Pacífico de Nicaragua: El caso de Tola, más allá de los titulares*. San Salvador: PRISMA. Available from [http://www.turismoresponsable.org/denuncia/0803\\_tolainforme\\_nicaragua.pdf](http://www.turismoresponsable.org/denuncia/0803_tolainforme_nicaragua.pdf) (accessed 1 August 2012).

Borras, S. and Franco, J. (2010). *Towards a broader view of the politics of global land grab: rethinking land issues, reframing resistance*. Working paper, ICAS Review Paper Series No. 1. Available at [http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Documents/Academic\\_publications/Borras\\_Franco\\_ICAS\\_WP1\\_English.pdf](http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Documents/Academic_publications/Borras_Franco_ICAS_WP1_English.pdf) (accessed 1 August 2012).

Borras, S.M., Franco, J.C., Gómez, S., Kay, C. and Spoor, M. (2012). Land grabbing in Latin America and the Caribbean. *Journal of Peasant Studies* 39 (3-4), 845-872.

Bosques Nuestrós (n.d.). *Parque Nacional Baulas. Entre el sobrevivir y los negocios de tierras*. Report. Available from <http://www.bosquesnuestrós.org/Casos/Parque%20Nacional%20Baulas.pdf> (accessed 1 August 2012)

Butler, R.W. (1980). The concept of the tourist area cycle of evolution: Implications for management of resources. *Canadian Geographer* 24: 5-12.

- Cabrera, J. and Sánchez, S. (2009). Marco Legal y Estructura Institucional del Desarrollo Turístico e Inmobiliario en la Costa Pacífica de Costa Rica. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).
- Calvo-Alvarado, J., McLennan, B., Sánchez-Azofeifa, A., and Garvin, T. (2009). Deforestation and forest restoration in Guanacaste, Costa Rica: Putting conservation policies in context. *Forest Ecology and Management* 258, 931-940.
- Cañada, E. (2010). *Turismo en Centroamérica: Nuevo escenario de conflicto social*. Report for Informes en Contraste - Programa Turismo Responsable 1 (April 2010). Barcelona: Alba Sud. Available from [www.albasud.org/publ/docs/32.low.pdf](http://www.albasud.org/publ/docs/32.low.pdf) (accessed 1 September 2010).
- CGR (Contraloría General de la República de Costa Rica) (2007). *Memoria Anual 2007*. San José, Costa Rica: CGR. Available from: [http://cgrw01.cgr.go.cr/portal/page?\\_pageid=434,1958054&\\_dad=portal&\\_schema=PORTAL](http://cgrw01.cgr.go.cr/portal/page?_pageid=434,1958054&_dad=portal&_schema=PORTAL) (accessed 18 March 2012).
- Cordero, A. (2011). La vertiente social de los centros históricos del turismo. Los casos de Playas del Coco, Limón y Puntarenas (Costa Rica). In M. Blázquez and E. Cañada (Eds.), *Turismo Placebo. Nueva colonización turística: del Mediterráneo a Mesoamérica y El Caribe. Lógicas espaciales del capital turístico*. Managua, Nicaragua: EDISA (pp.135-162).
- Cottyn, I. (2011). *The spatial and socio cultural impacts of second home development. A case study on Franschoek, South Africa*. Unpublished MA thesis, Utrecht University.
- Cotula, L. (2012). The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *Journal of Peasant Studies* 39 (3-4), 649-680.
- Cotula, L., Vermeulen, S., Leonard, R. and Keeley, J. (2009). *Land grab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa*. London/Rome: IIED/FAO/IFAD.
- Croes, R.H. (2007). *The impact of tourism on the economy and population of small islands: The case of Aruba*. PhD dissertation Utrecht University.

Deloitte - Exeltur (Alianza para la Excelencia Turística) (2005). *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral Mediterráneo Español, Baleares y Canarias – Resumen Ejecutivo*. Madrid: Exeltur. Available from [http://www.exeltur.org/excel01/contenido/portal/encuentro/Sumario\\_residencial\\_completo.pdf](http://www.exeltur.org/excel01/contenido/portal/encuentro/Sumario_residencial_completo.pdf) (accessed 20 October 2010).

Edelman, M. (1998). *La lógica del latifundio. Las grandes propiedades del noroeste de Costa Rica desde fines del siglo XIX*. Translation of 1992 "The logic of the latifundio: the large estates of northwestern Costa Rica since the late nineteenth century". San José, Costa Rica: Editorial de la Universidad de Costa Rica.

Edelman, M. (2005). *Campesinos contra la globalización. Movimientos sociales rurales en Costa Rica*. Translation of 1999 "Peasants Against Globalization: Rural Social Movements in Costa Rica." San José, Costa Rica: Editorial de la Universidad de Costa Rica.

Fernández Morillo, M.T. (2002). Dinámica de uso y tenencia de la tierra en la zona marítimo terrestre de dos áreas del Pacífico de Costa Rica. In E. Fürst & W. Hein (Eds.), *Turismo de larga distancia y desarrollo regional en Costa Rica*. San José, Costa Rica: DEI (Asociación Departamento Ecueménico de Investigaciones) (pp. 347-374).

German, L., Schoneveld, G. and Mwangi, E. (2011). Contemporary processes of largescale land acquisition by investors. Case studies from sub-Saharan Africa. *Cifor Occasional Paper 68*. Available from [http://www.cifor.org/publications/pdf\\_files/OccPapers/OP-68.pdf](http://www.cifor.org/publications/pdf_files/OccPapers/OP-68.pdf) (accessed 2 January 2012).

Giddens, A. (1990). *The Consequences of Modernity*. Stanford: Stanford University Press.

Global Witness (2012). *Dealing with disclosure: improving transparency in decision-making over large-scale land acquisitions, allocations and investments*. London: Global Witness / Oakland Institute / International Land Coalition. Available from [http://www.oaklandinstitute.org/sites/oaklandinstitute.org/files/Dealing\\_with\\_disclosure.pdf](http://www.oaklandinstitute.org/sites/oaklandinstitute.org/files/Dealing_with_disclosure.pdf) (accessed 1 August 2012)

Gómez, I., Kandel, S. & Morán, W. (2009). *Conflictos y respuestas territoriales frente al auge inmobiliario del turismo. El caso del Archipiélago de Bocas del Toro*. San Salvador: PRISMA. Available from <http://www.prisma.org.sv/uploads/media/BocasdelToro.pdf> (accessed 2 January 2010).

Gormsen, E. (1997). The impact of tourism on coastal areas. *GeoJournal* 42 (1), 39-54.

GRAIN (2009). *Land grabbing and the global food crisis*. Presentation (November 2009). Available from [http://www.grain.org/o\\_files/landgrabbing-presentation-11-2009.pdf](http://www.grain.org/o_files/landgrabbing-presentation-11-2009.pdf) (accessed 1 September 2010).

Hall, R. (2011). *The many faces of the investor rush in Southern Africa: towards a typology of commercial land deals*. Working paper, ICAS Review Paper Series No. 2. Available from [http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Documents/Academic\\_publications/Hall\\_ICAS\\_WP\\_2-1.pdf](http://www.iss.nl/fileadmin/ASSETS/iss/Documents/Academic_publications/Hall_ICAS_WP_2-1.pdf) (accessed 1 August 2012).

Harvey, D. (1990). *The Condition of Postmodernity: An Enquiry into the Origins of Cultural Change*. Oxford: Blackwell.

Harvey, D. (2003). *The new imperialism*. Oxford: Oxford University Press.

Hein, W. (2002). Posfordismo y desarrollo regional sostenible con base en el turismo: visión de conjunto de los resultados. In E. Fürst & W. Hein (Eds.), *Turismo de larga distancia y desarrollo regional en Costa Rica*. San Jose, Costa Rica: DEI (Asociación Departamento Ecuménico de Investigaciones) (pp. 25-82).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2005). *Anuario Estadístico 2005*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/BBF3\\_Anuario\\_de\\_Turismo\\_2005.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/BBF3_Anuario_de_Turismo_2005.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2006). *Anuario Estadístico 2006*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/8A02\\_Anuario%20de%20Turismo%202006.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/8A02_Anuario%20de%20Turismo%202006.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2007). *Anuario Estadístico 2007*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/CABB\\_Anuario%20de%20Turismo%202007.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/CABB_Anuario%20de%20Turismo%202007.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2008). *Anuario Estadístico 2008*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/6733\\_Anuario%20de%20Turismo%202008.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/6733_Anuario%20de%20Turismo%202008.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2009). *Anuario Estadístico 2009*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/FE6A\\_Anuario%20de%20Turismo%202009.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/FE6A_Anuario%20de%20Turismo%202009.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2010a). *Anuario Estadístico 2010*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/6F96\\_Anuario\\_de\\_Turismo\\_2010.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/6F96_Anuario_de_Turismo_2010.pdf) (accessed 1 February 2012).

ICT (Instituto Costarricense de Turismo) (2010b). *Resumen Plan Nacional de Turismo Sostenible 2010-2016*. Available from [http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/59A5\\_Resumen%20del%20plan%20%20julio%202011.pdf](http://www.visitcostarica.com/ict/backoffice/treeDoc/files/59A5_Resumen%20del%20plan%20%20julio%202011.pdf) (accessed 1 February 2012).

IPS (Instituto de Políticas para la Sostenibilidad) (2004). *Informe Final: Plan Alternativo para Desarrollo de las comunidades del Cantón de Santa Cruz basado en el Manejo Integral y Sostenible del Recurso Hídrico*. San José: IPS. Available from <http://www.acds.ips.or.cr/doc/Plan%20de%20desarrollo%20Santa%20Cruz.pdf> (accessed 1 August 2010).

Janoschka, M. (2009). The contested spaces of lifestyle mobilities: regime analysis as a tool to study political claims in Latin American retirement destinations. *Die Erde* 140, 251-274.

Janoschka, M. (2010). Between mobility and mobilization - lifestyle migration and the practice of European identity in political struggles. *The Sociological Review* 58 (Issue Supplement s2), 270- 291.

Kool, J. (2012). *Residential tourists in Guanacaste, Costa Rica – who are they, and what is their local involvement?* MSc thesis Utrecht University.

Land Research Action Network (2011). Introduction: Global land grabs: investments, risks and dangerous legacies. *Development* 54 (1), 5-11.

Landolt, P. (2001). Salvadoran economic transnationalism: embedded strategies for household maintenance, immigrant incorporation, and entrepreneurial expansion. *Global Networks* 1 (3), 217-241.

Lemmen, A. (2011). *Second home development in South Africa*. MSc thesis Utrecht University.

Loloum, T. (2010). *Con-Dominium. Turismo residencial internacional y desarrollo inmobiliario en el Nordeste Brasileño*. MA thesis Universidad de Alicante.

Magno-Ballesteros, M. (2000). *The urban land and real estate market in Metro Manila: a socioeconomic analysis*. PhD dissertation Katholieke Universiteit Nijmegen.

Massey, D. (2005). *For Space*. London: Sage.

McElroy, J.L. and De Albuquerque, K. (1992). The economic impact of retirement tourism in Montserrat: some provisional evidence. *Social and economic studies* (41), 127-152.

McIntyre, N. (2009). Rethinking amenity migration: integrating mobility, lifestyle and socialecological systems. *Die Erde* 140 (3), 229-250.

McWatters, M.R. (2009). *Residential tourism. (De)constructing paradise*. Bristol: Channel View.

Ministerio de Hacienda (Órgano de Normalización Técnica - ONT) (2010). *Mapas de valores de terreno por zonas homogéneas*. San José, Costa Rica: Ministerio de Hacienda. Available from <http://dgt.hacienda.go.cr/valoraciones/Normativavaloraciontribadm/Parametrosdevaloracion/Paginas/Reglasparaelpuestosalidario.aspx> (accessed 2 January 2012).

Morales, L. and Pratt, L. (2010). Analysis of the Daniel Oduber Quirós International Airport, Liberia, Guanacaste. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).

Oxfam (2011). *Land and power: the growing scandal surrounding the new wave of investments in land*. Oxford: Oxfam. Available from <http://www.oxfam.org/sites/www.oxfam.org/files/bp151-land-power-rights-acquisitions-220911-en.pdf> (accessed July 2012).

Pattullo, P. (1996). *Last resorts: the cost of tourism in the Caribbean*. London: Cassell.

Peluso, N. and Lund, C. (2011). New frontiers of land control: introduction. *Journal of Peasant Studies* 38 (4), 667-681.

Pera, J.L. (2008). *Tamagringo: citizenship and community change in Tamarindo, Costa Rica*. MA thesis University of Oregon.

Pike, A. and Pollard, J. (2010). Economic geographies of financialization. *Economic Geography* 86 (1), 29-51.

Polanyi, K. (1944). *The great transformation*. New York: Rinehart.

Portes, A. (2009). Migration and development: reconciling opposite views. *Ethnic and racial studies* 32 (1), 5-22.

Programa Estado de la Nación (2000). Capítulo 6. Los desafíos de la Región Chorotega. In Programa Estado de la Nación, *Informe Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible 6*. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación (pp.307-360).

Programa Estado de la Nación (2007). Aporte especial: Diversidad de destinos y desafíos del turismo en Costa Rica: los casos de Tamarindo y La Fortuna. In Programa Estado de la Nación, *Informe Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible 13*. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación (pp. 193-224).

Programa Estado de la Nación (2008). *Informe Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible 14*. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación.

Programa Estado de la Nación (2010). *Informe Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible 16*. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación.

Ramírez Cover, A. (2008). Conflictos socioambientales y recursos hídricos en Guanacaste; una descripción desde el cambio en el estilo de desarrollo (1997-2006). *Anuario de Estudios Centroamericanos* 33-34, 359-385.

RevealEstate (2009). The 2009 Annual Central America International Real Estate PriceRank. Blog post, 16 October 2009. Available from <http://www.revealrealestate.com/blog/how-to-understand-the-real-estate-market-in-central-america-in-10-seconds/> (Accessed 1 June 2011).

Robinson, W.I. (2001). Transnational processes, development studies and changing social hierarchies in the world system: a Central American case study. *Third World Quarterly* 22 (4), 529-563.

Román, M. (2007). Acelerado crecimiento del mercado inmobiliario. *Dinámica inmobiliaria* 1, 22-27. San José, Costa Rica: Cámara Costarricense de corredores de bienes raíces. Available from [http://www.camara.cr/new/images/revista\\_digital/revista1/](http://www.camara.cr/new/images/revista_digital/revista1/) (accessed 1 August 2008).

Román (2008a). *Análisis del Mercado inmobiliario-hipotecario de Costa Rica – Parte II. Problemas fiscales derivados de la mala declaración del valor de las propiedades: Estudio de caso en ocho cantones*. San José, Costa Rica: Programa de Regularización de Catastro y Registro.

Román, M. (2008b), *Turismo y desarrollo inmobiliario en la región Centroamericana: elementos conceptuales y metodológicos para abordar su investigación*. San Salvador, El Salvador: PRISMA. Available from <http://www.prisma.org.sv/uploads/media/Inmobiliario.pdf> (accessed 1 August 2012).

- Román, M. (2009). Dinámica del mercado inmobiliario en la costa pacífica de Costa Rica. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html>
- Salas Roiz, A. (2008). *Desarrollo hotelero e inmobiliario en zonas costeras de Guanacaste*. Presentation. San José, Costa Rica: Cámara Costarricense de Hoteles. Available from [http://www.turismoresponsable.org/denuncia/0805\\_inmobiliario\\_costarica.pdf](http://www.turismoresponsable.org/denuncia/0805_inmobiliario_costarica.pdf) (accessed 1 August 2008).
- Salazar, C. (2009). Detrás de Cabuyal hay una inversión de dos mil millones de dólares. *El País*, 16 September 2009.
- Salazar, C. (2010). Fiscalía Ambiental ordenó paralizar obras en proyecto turístico de Guanacaste. *El País*, 30 October 2010.
- Selwyn, T. and Boissevain, J. (2004). Introduction. In J. Boissevain & T. Selwyn (Eds.), *Contesting the foreshore: tourism, society, and politics on the coast*. Amsterdam University Press (pp.11- 34).
- Serow, W. (2003). Economic Consequences of Retiree Concentrations: A Review of North American Studies. *The Gerontologist* 43 (6), 897-903.
- Stonich, S.C. (1998). Political ecology of tourism. *Annals of tourism research* 25 (1), 25-54.
- Torres, R.M. and Momsen, J.D. (2005). Gringolandia: The construction of a new tourist space in Mexico. *Annals of the Association of American Geographers* 95, 314-335.
- Tsing, A. L. (2005). *Friction. An ethnography of global connection*. Princeton / Oxford: Princeton University Press.
- UNWTO (UN World Tourism Organization) (2012). *UNWTO Tourism Highlights 2012 edition*. Madrid: UNWTO. Available from <http://www.unwto.org/facts/menu.html> (accessed 1 August 2012).
- USAID (2004). *Costa Rica Country Report. Trends in Decentralization, Municipal Strengthening, and Citizen Participation in Central America, 1995-2003*. Report, June 2004. Available from <http://icma.org/Documents/Document/Document/8519> (accessed 1 February 2012).
- van Eeghen, S. (2011). *Water conflicts in Costa Rica? Sardinal: a case study on the emergence of a water conflict in the context of high speed growth in real estate and tourism*. MSc thesis, Utrecht University.

van Fossen, A. and Lafferty, G. (2001). Contrasting models of land use regulation: community, government and tourism development. *Community Development Journal* 36 (3), 198-211.

van Noorloos, F. (2011a). A transnational networked space: tracing residential tourism and its multi-local implications in Costa Rica. *International Development Planning Review* 33 (4), 429-444.

van Noorloos, F. (2011b). Residential tourism causing land privatization and alienation: new pressures on Costa Rica's coasts. *Development* 54 (1), 85-90.

van Noorloos, F. (2012). *Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica*. Delft, the Netherlands: Eburon. PhD thesis Utrecht University.

van Noorloos, F. (2013). Residential tourism and multiple mobilities: local citizenship and community fragmentation in Costa Rica. *Sustainability* 5 (2), 570-589.

Vargas, E. (2010). Impactos ambientales de los desarrollos turísticos y residenciales. Identificación y análisis de impactos ambientales relevantes de los desarrollos turísticos y residenciales en la costa pacífica de Costa Rica. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).

Von Braun, J. and Meinzen-Dick, R. (2009). Land grabbing by foreign investors in developing countries: risks and opportunities. *IFPRI Policy Brief*, 13 April 2009. Available from <http://www.ifpri.org/sites/default/files/publications/bp013all.pdf> (accessed 1 August 2012).

Williams, A.M. and Hall, C.M. (2000): Tourism and migration: New relationships between production and consumption. *Tourism Geographies*, 2 (1), 5-27.

Woods, M. (2007). Engaging the global countryside: globalization, hybridity and the reconstitution of rural place. *Progress in Human Geography* 31, 485-507.

World Bank (2010). *Rising global interest in farmland. Can it yield sustainable and equitable benefits?* Washington, DC: World Bank. Available from [http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/ESW\\_Sept7\\_final\\_final.pdf](http://siteresources.worldbank.org/INTARD/Resources/ESW_Sept7_final_final.pdf) (accessed 1 August 2012).

Zoomers, A. (2010). Globalisation and the foreignisation of space: seven processes driving the current global land grab. *Journal of Peasant Studies* 37 (2), 429-447.

Zoomers, A. (2011). Introduction: Rushing for land: Equitable and sustainable development in Africa, Asia and Latin America. *Development* 54 (1),12-20.

Zoomers, A. (2012). *Land Grabbing? A critical review of the policy debate*. Unpublished paper.

Zoomers, A. and Van Westen, G. (2011). Introduction: Translocal development, development corridors and development chains. *International Development Planning Review* 33 (4), 377-388.

**ALBA SUD** es una organización catalana especializada en investigación y comunicación para el desarrollo. Su sede social se encuentra en Barcelona, pero mantiene presencia permanente en Nicaragua, El Salvador y México, y su ámbito geográfico de actuación prioritario es el área de Centroamérica y el Caribe. Fundamentalmente lleva a cabo investigaciones y producciones audiovisuales en base a una serie de áreas temáticas: Turismo Responsable; Soberanía Alimentaria; Recursos Naturales y Cambio Climático; Migraciones y Mundo del Trabajo, Comunicación para el Desarrollo y Educación para el Desarrollo; Construcción de Paz y Derechos Humanos.