



# El turismo residencial y su impacto sobre el acceso a la tierra y los recursos naturales

Femke van Noorloos  
Estudios de Desarrollo Internacional / Dept. Geografía Humana  
Facultad de Geociencias  
Universidad de Utrecht  
Holanda

[h.j.vannoorloos@uu.nl](mailto:h.j.vannoorloos@uu.nl)



Universiteit Utrecht





# Organización

1. Turismo residencial: Mercado inmobiliario y acceso a la tierra
2. Impacto ambiental
3. Gobernanza, políticas y participación comunal
4. Conclusión



# Mercado inmobiliario y acceso a la tierra – literatura (1)

Debate 'land grab' (acaparamiento de tierras): el gran aumento en las adquisiciones de tierras a gran escala en los países de desarrollo

- Inversión transnacional y doméstico
- Enfoque en cultivos alimentarios y biocombustibles; pero también turismo, especulación y desarrollo inmobiliario
- Causas
- Novedad
- Efectos: desplazamiento, encierro y exclusión de las poblaciones rurales; conflictos; problemas en seguridad alimentaria



# Mercado inmobiliario y acceso a la tierra – literatura (2)

- Turismo residencial / auge inmobiliario > desplazamiento y exclusión; derechos de tierra no reconocidos; conflictos; 'extranjerización'
- Financiarización, especulación y vulnerabilidad
- Globalización y fragmentación local



## Proyectos turísticos-residenciales en Guanacaste: origen de la inversión

PAIS DE ORIGEN	Total	Proyectos grandes	
Costa Rica	<b>17%</b>	4	(21%)
EE.UU.	<b>31%</b>	6	(32%)
Canada	<b>14%</b>	3	(16%)
Europa	<b>9%</b>	0	0
Mezclado	<b>28%</b>	6	(32%)
Otro	<b>1%</b>	0	0
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>19</b>	<b>(100%)</b>
<i>Costa Rica presencia</i>	<b>40%</b>	9	(47%)
<i>EE.UU./Canada presencia</i>	<b>67%</b>	14	(74%)



# Mercado inmobiliario y acceso a la tierra - resumen

- Inflación de los precios de tierra
- Venta de tierra voluntaria
- Tierras no privadas (Zona costera, parques nacionales) y conflictos
- Desarrollo heterogéneo y mercado inmobiliario fragmentado



# Inflación de los precios de tierra (costa de Guanacaste)

Precios de propiedades en \$US por metro cuadrado	2000	2009-10-11	Incremento anual promedio
Lotes residenciales	\$67,70	\$187,50	17,7%
Condominios / casas	\$793,00	\$2717,30	24,3%

Fuentes: investigación propia; RevealEstate n.d., Fernandez Morillo (2002)





# Venta de tierra voluntaria

- *'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.'*
- Presión de parte de inversionistas
- Cambio sociedad
- Analfabetismo
- Deudas
- Etc.



# Guanacaste: Tenencia de tierra

**Mayoría en propiedad privada:** históricamente mucha concentración de tierra en pocas manos, y especulación / inversión en tierras (primero para ganadería y otras cosas, después para turismo)

## **Algunas situaciones más complejas:**

- Zona Marítimo-Terrestre: primeros 50 metros tierra pública inalienable, siguientes 150 metros propiedad del estado que se puede dar en concesión bajo regulaciones estrictas
- Parques Nacionales propiedad del estado



# Problemas con la regulación de la Zona Marítimo-Terrestre

- Marco jurídico y regulatorio fuerte, muy débil implementación y control (instituciones)– estrategia del gobierno de desarrollo desregulado
- Falta de coordinación institucional, marco jurídico muy complejo

## Ejemplos:

- Los desarrolladores turísticos han elaborado y financiado sus propios planes reguladores para extensas áreas costeras
- Regulaciones no se cumplen: tierra dada en concesión a compañías extranjeras; inversionistas han adquirido extensas áreas combinando varias concesiones; se ha formado un mercado inmobiliario para concesiones costeras
- Comunidades con permisos de uso de tierra han reclamado derechos más fuertes sobre sus tierras, los que han sido negados



# Mercado inmobiliario: desarrollo fragmentado y heterogéneo



# Mercado inmobiliario y acceso a la tierra - resumen

- Inflación de los precios de tierra
- Venta de tierra voluntaria
- Tierras no privadas (Zona costera, parques nacionales) y conflictos
- Desarrollo heterogéneo y mercado inmobiliario fragmentado
- *Estrategias de adaptación*



# Impacto ambiental

## Problemas ambientales del sector turístico-residencial en Guanacaste:

- sobreexplotación de acuíferos
- contaminación del mar y aguas
- daño a manglares y humedales
- erosión
- contaminación paisajística
- parques nacionales y conservación (Playa Grande)
- deforestación (??)



# Turismo residencial y conservación

## Caso de Playa Grande – Parque Nacional Las Baulas de Guanacaste:

Conservación más difícil debido al turismo residencial:

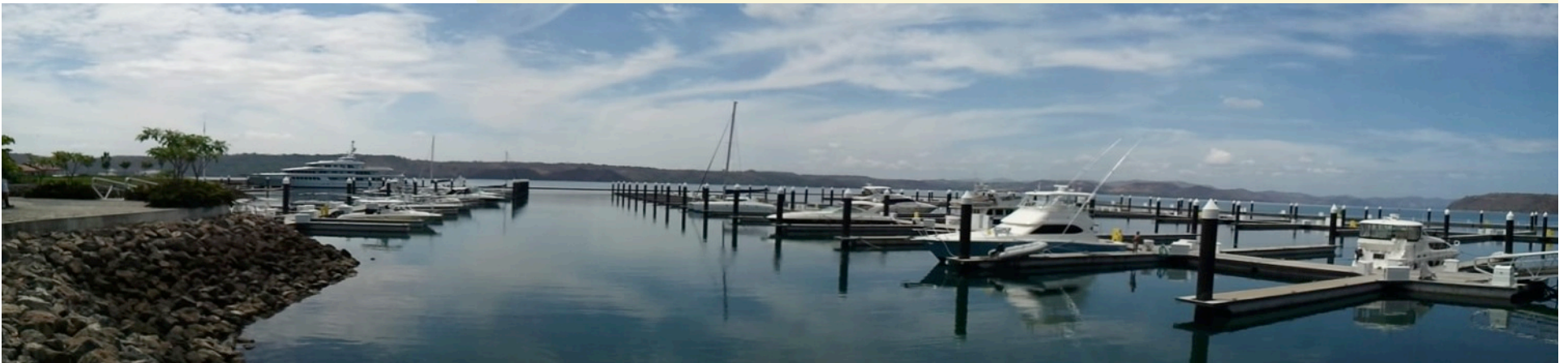
- Altos precios de tierra
- Presiones de inversionistas
- Desorientación de tortugas por construcciones en la playa

De otro lado: más conservación en áreas de naturaleza privadas como parte de desarrollos residenciales

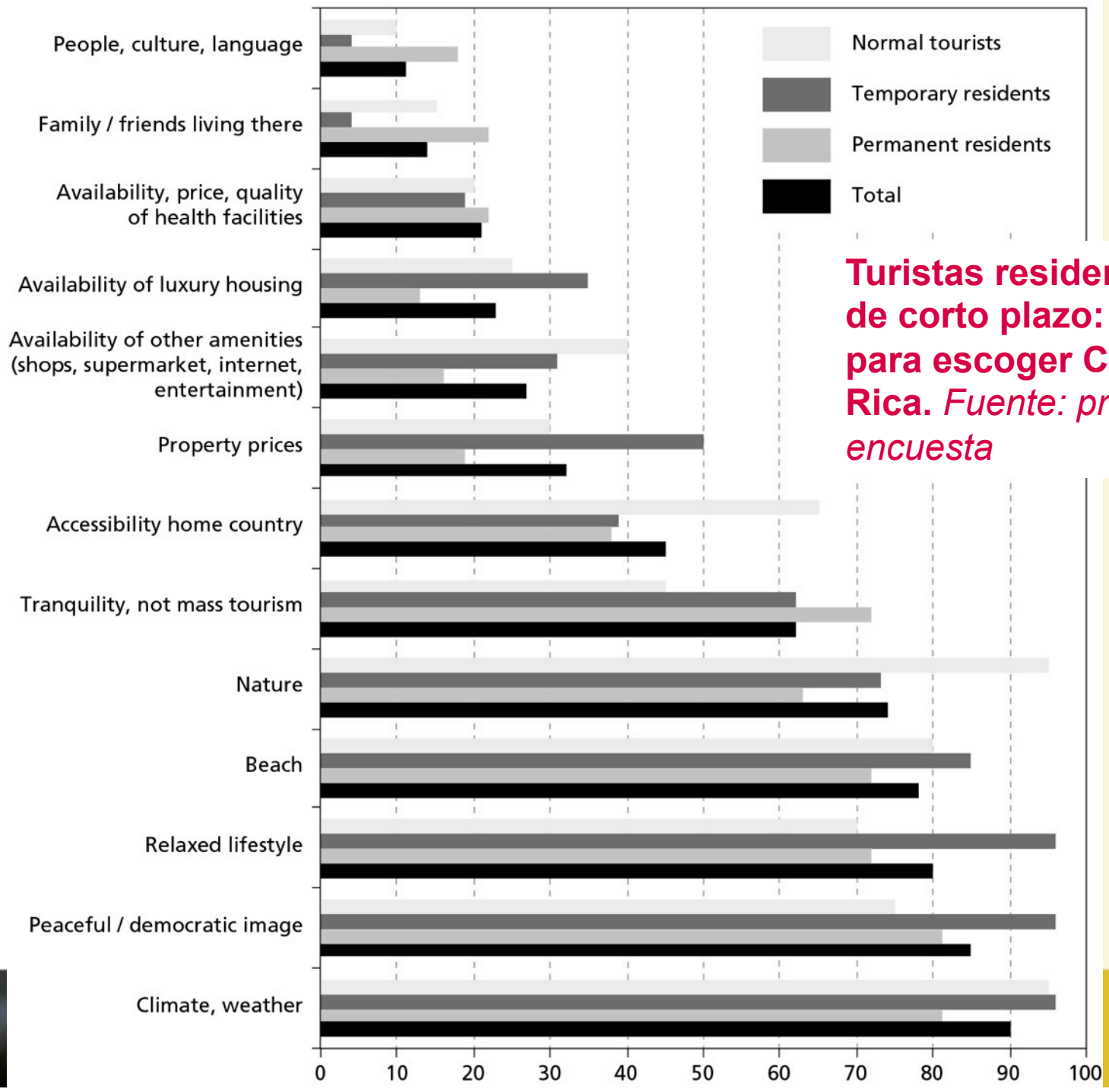


# Impacto ambiental

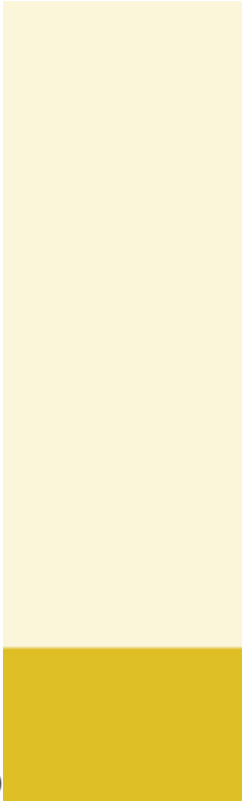
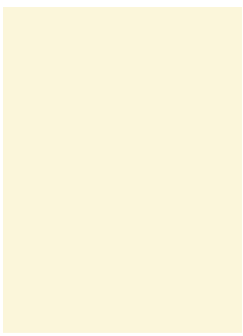
- Paradoja del turismo: naturaleza es principal atractivo para el turismo (de corto plazo y residencial) pero también está amenazada por el. Imagen y ventaja comparativa Costa Rica basado en naturaleza y ecoturismo
- Esto se complica más con turismo residencial: nuevos riesgos para el medio ambiente (canchas golf, marinas, construcción, etc.), pero también oportunidades de conservación: turistas residenciales más concientes y activos en protección del ambiente







**Turistas residenciales y de corto plazo: razones para escoger Costa Rica. Fuente: propia encuesta**



# Gobernanza, políticas y participación comunal - 1

- Gobierno central no ha desarrollado una política coherente, los gobiernos locales son débiles, y del sector privado no se puede esperar todo el mejoramiento. **Ciudadanos y sociedad civil** juegan un papel importante
- Oportunidades para participación comunal en la toma de decisiones sobre turismo residencial:
  - ordenamiento territorial
  - planificación turística
  - evaluación ambiental
  - manejo de agua (Asociaciones Administradoras de Acueductos y Alcantarillados Comunales - ASADAs)



# Gobernanza, políticas y participación comunal - 2

## Problemas de participación de las comunidades y organizaciones:

- Participación superficial y no vinculante
- Gobierno central y inversionistas están re-centralizando y privatizando el control sobre los recursos naturales
- Influencia de los grupos organizados y locales a menudo es *ex post* (por ejemplo en casos judiciales) y no preventiva
- Conexión entre la sociedad civil y los gobiernos locales es débil
- Población diversa y fragmentada



# Gobernanza, políticas y participación comunal - 3

## Gobierno debería:

- 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
- Reflexionar sobre el tipo de turismo que desea atraer

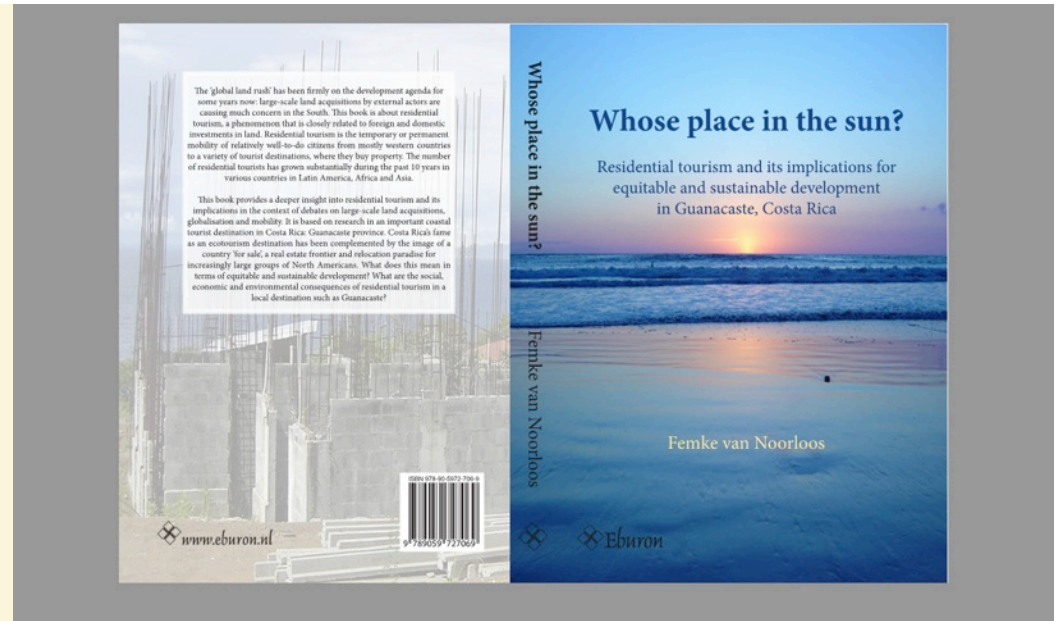


# Conclusiones: desarrollo sostenible?

- Interconexión entre los aspectos sociales, económicos y ecológicos del desarrollo sostenible
- Aspecto temporal y efectos a largo plazo  
*Riesgos para futuro: desplazamiento a mayor escala de la población local; escasez de agua; polarización social*
- Efectos no solamente locales sino también 'trans-locales' en lugares lejanos (globalización)



# Más información



**Libro:** Femke van Noorloos (2012) 'Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica' (Eburon publisher)

*Amazon; bibliotecas; versión digital en biblioteca [www.uu.nl](http://www.uu.nl) próximamente*

**Artículos:** varias revistas académicas, y en español en la página [www.albasud.org](http://www.albasud.org)

**Email:** [h.j.vannoorloos@uu.nl](mailto:h.j.vannoorloos@uu.nl)



Universiteit Utrecht