

**OPINIONES EN DESARROLLO**  
Programa Turismo Responsable

Artículo núm. 11 | Mayo de 2011

**Turismo en el Municipio de Tola  
(Nicaragua): exclusión y resistencia local**  
*por Alejandro Bonilla y Matilde Mordt*



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

Este artículo fue publicado originalmente en el libro: Ernest Cañada (coord.), *Turismo en Centroamérica, nuevo escenario de conflictividad*, Editorial Enlace, Managua, 2010, pág. 137-169. ISBN: 978-99924-0-958-0. La investigación que dio pie a este artículo se desarrolló fundamentalmente durante el año 2009.

Este documento está bajo una licencia Creative Commons.



## **Turismo en el municipio de Tola (Nicaragua): exclusión y resistencia local**

### **Características generales del Municipio de Tola**

El Municipio de Tola, fundado en 1750, está ubicado en el Departamento de Rivas, al sur de Nicaragua, a 124 kilómetros de Managua. En una extensión de 474 km<sup>2</sup> alberga una población de 26,600 habitantes, de la cual el 86% es rural. El Municipio es considerado con un alto nivel de pobreza, cuenta con escasa infraestructura social y productiva y hay una presencia débil del Gobierno, tanto Central como Municipal. El litoral de Tola alcanza los 54 kilómetros, distribuidos en diecinueve playas que están siendo intervenidas de manera acelerada y desordenada. Su potencial turístico es foco de interés de empresarios turísticos nacionales y extranjeros, quienes han construido equipamiento e infraestructura turística sin mayor planificación; existen unos 20 proyectos turísticos de gran envergadura, aunque actualmente la zona está experimentando una desaceleración en la inversión.

*El litoral de Tola alcanza los 54 kilómetros, distribuidos en diecinueve playas que están siendo intervenidas de manera acelerada y desordenada. Su potencial turístico es foco de interés de empresarios turísticos nacionales y extranjeros.*

**Alejandro Bonilla** (Managua) fue Juez en los municipios de Alta Gracia, Isla de Ometepe y Tola durante los años 2002 al 2006. Ha trabajado como investigador-consultor en temas relacionados con turismo, ley de zonas costeras, derechos territoriales de pueblos indígenas en la Reserva de Biósfera Bosawás (RAAN, Nicaragua) para instituciones como Fundación PRISMA, Asamblea Nacional de Nicaragua y Cooperación Técnica Alemana. Es Licenciado en ciencias jurídicas y sociales y tiene estudios avanzados en la Universidad de Granada, España, donde desarrolla su doctorado sobre "Paz, conflicto y democracia".

**Matilde Mordt** (Madrid) tiene un Doctorado en Geografía Humana y Económica de la Universidad de Gotemburgo, Suecia, Maestría en Economía Internacional y Administración de Empresas, y Licenciatura en Ciencias Sociales de la misma Universidad. Ha trabajado durante 20 años en América Latina y particularmente en Nicaragua, en programas de desarrollo, investigación y docencia. Especialista en desarrollo sostenible, administración municipal, desarrollo rural y gestión ambiental, actualmente trabaja con el Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo en Nicaragua. Las reflexiones y opiniones vertidas en el presente artículo no reflejan las de esta institución.

La tenencia de la propiedad es un tema volátil y fuente de muchos conflictos en el Municipio. La población local y el Gobierno municipal no tienen una referencia objetiva de la situación de la propiedad. Los múltiples conflictos de propiedad, que involucran una amplia gama de actores, han derivado en el uso de la fuerza policial (desalojos), el uso de armas (como el caso de la comunidad indígena de Nahualapa y otros), y sobre todo, en el descontento y falta de confianza de pobladores e inversionistas en las autoridades competentes.

El presente artículo aborda los diferentes conflictos que se suscitan sobre el desarrollo del turismo en Tola, relacionados tanto al modelo de turismo que se está llevando a cabo, donde predomina la inversión inmobiliaria de grandes inversionistas, como a la inseguridad sobre la tenencia, la cual socava una de las bases para el desarrollo de iniciativas en el sector. Se agradece la disponibilidad de todas las instituciones y pobladores que han aportado con sus puntos de vista al estudio, esperando contribuir con elementos de utilidad para un desarrollo más equitativo de este sector económico.

### **La tenencia de la tierra en Tola: en río revuelto, ganancia de pescadores**

El turismo en general y el turismo residencial en particular, se han instalado en Tola sobre una estructura institucional y jurídica de tenencia de tierra, caracterizada por su inseguridad, conflictividad y falta de permanencia en el tiempo, resultado de las transformaciones político-económicas que han modificado la forma de tenencia de la tierra en Nicaragua en los últimos treinta años. Esta estructura presenta contradicciones en las leyes que reglamentan la tenencia y la administración de las tierras costeras y traslapes institucionales, en cuanto a la potestad de administrarlas, teniendo como resultado conflictos sobre la propiedad y una gran inseguridad sobre la inversión, que afectan tanto a la comunidad, las autoridades locales y nacionales, como a los inversionistas.

La historia de la estructura de la tenencia de la tierra en Tola no difiere de la del resto de Nicaragua. Antes de 1979, la forma de tenencia de la tierra en Tola estaba concentrada en grandes terratenientes (entre los principales, las familias de Somoza y Hüeck); existían también dos comunidades indígenas, un grupo pequeño de productores campesinos con economías de subsistencia, tierras ejidales o municipales y tierras estatales. Los procesos de redistribución de la tierra en los años ochenta significaron la desaparición del latifundio (Mayorga, 2004) y beneficiaron a un gran número de campesinos; sólo

*El turismo en general y el turismo residencial en particular, se han instalado en Tola sobre una estructura institucional y jurídica de tenencia de tierra, caracterizada por su inseguridad, conflictividad y falta de permanencia en el tiempo, resultado de las transformaciones político-económicas que han modificado la forma de tenencia de la tierra en Nicaragua en los últimos treinta años.*

en este Municipio se crearon 32 cooperativas agrícolas (Espinoza, 2007). De la misma manera que en el resto del país, en la década de los noventa se generó un proceso de contrarreforma de la tenencia de la tierra, que se ha traducido en una reconcentración de la misma, y la expulsión y marginación de la población local de sus tierras.

Debido a las contradicciones en el régimen legal y en las políticas estructurales aplicadas por el Estado, estos procesos han generado una serie de conflictos sobre la propiedad. Los principales problemas que se observan en Tola son (Espinoza, 2007 y observaciones personales):

- Conflictos sobre límites de propiedad (involucrando particulares, comunidades indígenas, cooperativas, Gobiernos Central y Municipal).
- Rectificación de áreas que implican adjudicación ilegal de tierras, en algunos casos de grandes proporciones.
- Conflictos en las zonas costeras (restricción de acceso a particulares a las costas, cierre de caminos tradicionales y privatización de facto de estas).
- Arrendamiento de un mismo lote costero a dos o más actores.
- Conflicto en la aplicación de la Ley agraria de 1917 y la Ley General de Medio Ambiente y los Recursos Naturales en cuanto al espacio geográfico que pertenece al Estado (2 kms y 30 metros de pleamar, respectivamente).
- Otorgamiento de títulos de propiedad y títulos supletorios sobre zonas costeras y propiedades que ya tenían dueños.
- Compra-venta de manglares y humedales.
- Invasión de tierras y falsificación de títulos.

En estos conflictos se ven involucrados una gran variedad de actores, tales como especuladores de tierra, comunidades locales, comunidades indígenas, invasores de tierras, miembros de partidos políticos, ex miembros del Ejército Popular Sandinista y de la Resistencia Nicaragüense, inversionistas nacionales e internacionales, e instituciones como el Gobierno Municipal, el Poder Judicial (Juzgados y Registro de la Propiedad), Catastro, la Policía Nacional y el Ministerio Público. Los actores locales enfrentan una realidad muy compleja, que tienen poca o ninguna capacidad de solventar, dado que son conflictos provocados por políticas de orden estructural y de dimensión nacional los que se enfrentan. Por lo tanto, se requieren políticas claras desde el nivel central que ayuden a resolver lo particular y local.

*Debido a las contradicciones en el régimen legal y en las políticas estructurales aplicadas por el Estado, estos procesos han generado una serie de conflictos sobre la propiedad. Los actores locales enfrentan una realidad muy compleja, que tienen poca o ninguna capacidad de solventar, dado que son conflictos provocados por políticas de orden estructural y de dimensión nacional los que se enfrentan.*

## El desarrollo turístico en Tola: exclusividad y exclusión

De aproximadamente veinte proyectos turísticos distribuidos en las playas del Municipio, en la actualidad catorce se dedican al llamado “turismo residencial”. Además de estos, existen otros seis proyectos catalogados como Sol y Playa, y un proyecto habitacional. Se espera que con la carretera costanera prevista a construirse a lo largo del litoral del Pacífico de Nicaragua, y que pasará por el Municipio de Tola, las actividades turísticas se vayan a incrementar fuertemente.

El término turismo residencial, aun cuando es de uso común y de forma intuitiva alude a una tipología de turista determinada, no ha sido suficientemente acotado desde una perspectiva conceptual. Una de las razones tras esta indeterminación es que este tipo de actividad no es considerada una verdadera actividad turística, lo que ha generado una marginación en el diseño de las políticas turísticas y las leyes orientadas para incentivar y regir esta actividad.

Beyer (2007) define el turismo residencial como una actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios (principalmente extranjeros, pero también nacionales) las utilizan como alojamiento en propiedad, alquilado, crédito o de multipropiedad para veranear o residir de forma semipermanente-temporal, fuera de los lugares de residencia habitual, que responden a nuevas formas de movilidad y residencialidad de las sociedades adineradas.

Las principales características del turismo residencial en Tola son:

- Concentración de tierra en la franja costera destinada a la construcción de viviendas para compra de clientes nacionales y extranjeros, como segunda residencia. Predomina la demanda de extranjeros, muchos de los cuales invierten en una residencia para su jubilación.
- Privatización de áreas costeras, desplazamiento de la población local, cierre de caminos tradicionales de acceso a las costas, y restricción a la explotación artesanal de recursos naturales por parte de la población local.
- El turista residencial no utiliza servicios ni estructuras turísticas comerciales para su estancia, sino que aprovecha una estructura habitacional que compra o alquila fuera del sistema de alojamiento hotelero, generando un bajo nivel de gastos.
- Crea diversas formas de empleo, caracterizadas por ser temporales y de bajo nivel profesional.

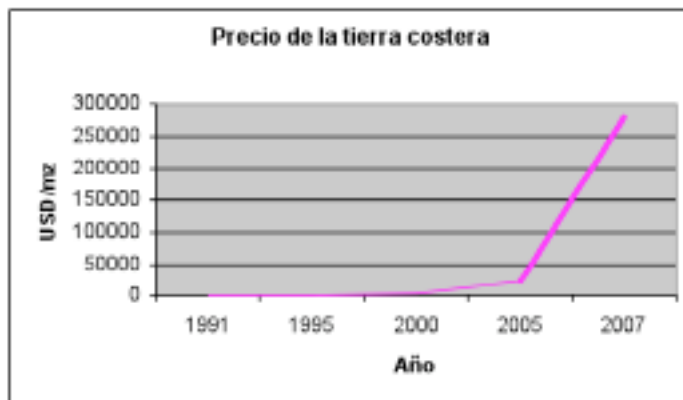
*De aproximadamente veinte proyectos turísticos distribuidos en las playas del Municipio, en la actualidad catorce se dedican al llamado “turismo residencial”.*

- Creación de micro-sociedades integradas por los turistas residenciales con mayor capacidad económica, frente a la población local.
- Contribuye a la economía de la región (pagos de impuestos, gastos de mantenimiento de la vivienda, servicios básicos, alimentación, etc.); sin embargo, los efectos multiplicadores en la economía local hasta la fecha han sido bajos.
- Aumento del gasto público por la necesidad de desarrollar infraestructura y servicios públicos (recolección de basura, mantenimiento de carreteras, entre otros).
- Fuerte participación del sector de la construcción, que monopoliza los espacios geográficos con alto potencial turístico.
- La principal actividad del turista es el descanso que realiza los fines de semana y épocas de vacaciones. Hay poca demanda de actividades turísticas adicionales (cultural, comunitario, ecoturístico).

Un dato indicativo de cómo se ha gestado la reconcentración de la tierra se observa en el precio de las tierras costeras. En este proceso no han faltado elementos especulativos, que se han aprovechado de la vulnerabilidad generada al sector campesino y el desconocimiento e ignorancia del valor real de mercado internacional de las tierras costeras. La siguiente figura refleja el enorme aumento de los precios de las tierras: a mediados de los noventa, 1 manzana de tierra costera costaba US\$ 300; mientras que en la actualidad, calculado por los precios de los lotes ofrecidos en los principales proyectos de turismo residencial, este precio puede alcanzar los US\$ 280,000/mz.

*Un dato indicativo de cómo se ha gestado la reconcentración de la tierra se observa en el precio de las tierras costeras. En este proceso no han faltado elementos especulativos, que se han aprovechado de la vulnerabilidad generada al sector campesino y el desconocimiento e ignorancia del valor real de mercado internacional de las tierras costeras.*

**Gráfico 2: Precio de la tierra costera en Tola, 1990-2007**



Fuente: Mordt, 2007, citado en Bonilla y Mordt 2008.

## Los principales impactos del turismo

Los beneficios que se suelen relacionar al desarrollo del sector turístico en el nivel local, incluyen generalmente la creación de empleo, el aumento de ingresos municipales, la construcción de infraestructura, carreteras y la dinamización de la economía, entre otros. Los desarrolladores en Tola expresan que el turismo residencial que están realizando es beneficioso para la comunidad local, porque genera empleo, desarrolla la zona con nuevas y modernas carreteras, telecomunicaciones, electricidad, agua potable, construcción de basureros y dinamiza la economía del lugar (entrevistas varias, 2007); A continuación se analizan algunas ventajas y desventajas que se perciben del sector turístico en Tola, partiendo del análisis de sus impactos económicos, sociales, ambientales y culturales.

### *Impactos económicos*

Las proyecciones de empleo del sector turismo en Tola han sido optimistas: el plan de Desarrollo Municipal calculaba un aumento del empleo en el sector, de 555 en el 2006, a 2,800 en el 2,010 (Alcaldía de Tola, 2007). Sin embargo hasta la fecha el tipo de empleo creado es de bajo nivel, e incluye principalmente obreros de la construcción temporales y cuidadores de las obras actualmente en desarrollo. En los pocos proyectos que están en marcha, el tipo de trabajo disponible para la población local es de empleadas domésticas, jardineros y vigilantes. Por lo general, el personal administrativo es traído de afuera del Municipio.

Según afirma Loida García, ex alcalde del Municipio 2004-2009, en sus años de administración quedó evidenciado que el desarrollo turístico, aunque generó empleo, no lo hizo en la dimensión esperada y proyectada por los inversionistas. No se logró la absorción de la población local ofreciendo oportunidades laborales que frenaran la migración de la población hacia Costa Rica, en busca de ofertas laborales y mejores condiciones de vida. Además indica que ha habido quejas en relación a que los inversionistas no están cumpliendo con los derechos laborales de los trabajadores, y recomienda una mayor coordinación con los empresarios para que respeten el pago de las prestaciones, horarios establecidos y otros derechos. Como ha sido expresado por algún poblador:

“El desarrollo turístico actual de la zona de Tola yo considero que no nos ha dejado mucho beneficio, el único beneficio que yo veo palpable es un poco de tecnicismo que tal vez algún sector mínimo de la población ha aprendido, como es el caso de la construcción. Por ejemplo,

*Según Loida García, ex alcalde del Municipio 2004-2009, en sus años de administración quedó evidenciado que el desarrollo turístico, aunque generó empleo, no lo hizo en la dimensión esperada y proyectada por los inversionistas.*

algunos maestros de obra que han mejorado mucho en su trabajo, gente que nunca fue a la escuela pero ahora se han convertido en buenos maestros de obra, pero eso es un beneficio social muy poco para un sector muy reducido de la población. Lo otro es un poquito de técnica para los chavalos en materia del surf. Es un trabajo efímero cuando hacen las construcciones, los inversionistas emplean a los pobladores en trabajos que duran 6 meses, pero una vez terminado, sólo se quedan dos personas, la cocinera y el cuidador, porque ni a jardineros llegan debido a que este tipo de trabajo ya incluye un conocimiento que los pobladores locales no tienen” (poblador, 2009).

Una de las razones por la que la inversión turística no emplea más mano de obra local, es debido a que la población no cuenta con el conocimiento técnico exigido por los inversionistas para ejercer los trabajos requeridos, lo que obliga a los contratistas a buscar y emplear mano de obra calificada fuera de la región (Ángel Morales, comunicación personal 2009). Un paso para superar esta debilidad se está dando a través de un programa de formación ocupacional en diferentes oficios como electricistas, fontanería y hostelería, con el fin de que esta mano de obra sea absorbida por los proyectos de inversión. El programa está iniciando con la construcción de un centro de capacitación en la cabecera municipal, con apoyo de la cooperación internacional.

En un contexto de falta de oportunidades laborales, y ante la alternativa de migrar a Costa Rica, las expectativas sobre el sector turismo para la generación de empleo siguen siendo altas, como lo expresado en una de las entrevistas que revela la disminución del potencial pesquero de la zona:

“... yo considero que el Astillero necesita más inversión turística debido a que la pesca, que es el rubro económico más importante de la comunidad, no está generando suficientes ingresos y trabajo, debido a que pescadores de lado de occidente están implementando métodos de pesca a través de bombas, lo que consiste en tirar bombas a los cardúmenes de pescado, logrando obtener cierta pesca con alguna calidad, pero matando a muchos otros y destruyendo el hábitat natural y el recurso” (poblador, 2009).

En cuanto a la dinamización de la economía a través de efectos multiplicadores, el objetivo del Gobierno Municipal ha sido encadenar los enclaves turísticos a la producción agropecuaria local; sin embargo, los proyectos actualmente en marcha importan la mayor parte de sus productos de afuera del territorio, debido entre otras razones a que la actividad agropecuaria local no tiene capacidad real de cubrir las necesidades y demandas de los inversionistas, y están recién iniciando a adecuar sus actividades a esas necesidades.

*Los proyectos actualmente en marcha importan la mayor parte de sus productos de afuera del territorio, debido entre otras razones a que la actividad agropecuaria local no tiene capacidad real de cubrir las necesidades y demandas de los inversionistas, y están recién iniciando a adecuar sus actividades a esas necesidades.*



Se ha dado un aumento significativo en los ingresos del Gobierno Municipal de Tola en los últimos años, en parte relacionado a rubros donde el sector turístico tiene un peso importante. En el 2006, los grandes proyectos turísticos y de turismo residencial contribuían con un 13.3% del ingreso municipal (Bonilla y Mordt 2008). Sin embargo, los proyectos de desarrollo turístico también obligan a la Municipalidad a incrementar el gasto público para responder a las necesidades de servicios públicos de las nuevas urbanizaciones. Actualmente, la infraestructura básica a lo interno de los territorios que cubren los proyectos de turismo residencial, tal como agua potable y carreteras, está siendo construida directamente por los desarrolladores.

Según los requisitos ambientales, esta inversión debería también incluir rellenos sanitarios, así como la conservación y restauración ambiental. Sin embargo, el Gobierno Municipal enfrenta problemas de mantenimiento de carreteras de acceso, las cuales se ven afectadas y dañadas por vehículos pesados que transportan material de construcción, y un basurero municipal colapsado por no tener capacidad de procesar las grandes cantidades de desperdicios que producen los desarrollos turísticos (García, comunicación personal 2007). Esta situación da lugar a una difícil ecuación donde los altos costos de inversión requeridos por los desarrollos urbanísticos, son contrapuestos a las múltiples necesidades básicas insatisfechas entre la población en general. En palabras de la ex Secretaria del Concejo Municipal:

“...nosotros deberíamos de analizar a ver qué centros de salud han construido, qué escuelas, qué parques, mayor compromiso por parte del inversor, sobre todo del grande. Lo que sí sabemos es que han querido venir a repetir el tiempo del colonialismo donde quieren venir a dar un espejo y nosotros ya no estamos para que nos vengan a cambiar espejitos por nuestras tierras”.

Las entrevistas realizadas con líderes y ciudadanos del Municipio, coinciden en señalar que el turismo desarrollado en Tola ha creado mayores expectativas de desarrollo en la población local, que lo que materialmente ha generado, coincidiendo con investigaciones que concluyen que los efectos económicos del turismo residencial para la reducción de la pobreza, la generación de empleo y el desarrollo económico local muchas veces son sobrevalorados (Beyer, 2007).

Una de las principales razones tras esta falta de efectos económicos se encuentra en el hecho de que la actividad que se está desarrollando en la zona, en realidad no es turismo, sino desarrollo urbanístico, en el cual los especuladores de tierra y los desarrolladores han concentrado

*Los proyectos de desarrollo turístico también obligan a la Municipalidad a incrementar el gasto público para responder a las necesidades de servicios públicos de las nuevas urbanizaciones.*

en sus manos gran parte de la zona costera con mayor potencial de desarrollar verdadera inversión turística hotelera, que dinamizaría la economía local, generando empleo con mejores ingresos y de mayor calidad (Rivas, comunicación personal, 2009).

Una alternativa posible ante esta situación es desarrollar un ordenamiento territorial que zonifique el territorio, identificando dónde se puede hacer inversión inmobiliaria y dónde no, para evitar agotar el espacio geográfico con mayor potencial de inversión de un tipo de desarrollo turístico que genere mayores oportunidades que las que genera la inversión inmobiliaria. En el 2008 el Gobierno Municipal avanzó con el establecimiento de un Reglamento Urbanístico del Municipio de Tola, que incluye una zonificación de la zona costera, delimita los espacios para desarrollo turístico, de protección (reservas, cuerpos de agua, manglares), y otros usos. Así mismo, limita el número de viviendas por hectárea en la zona costera, el número de pisos permitidos de las edificaciones y el tamaño de los lotes y el porcentaje de construcción permitido en los mismos. Sin embargo, la concentración de la tierra ya es un hecho en la zona costera, y los actuales precios de estas tierras excluyen a la población local de una posible participación y desarrollo de un modelo turístico alternativo. En el esfuerzo por democratizar la actividad turística, líderes y autoridades locales están fomentando rutas turísticas alternativas a las de las playas, tales como ruta urbana, arqueológica y ruta indígena (Alcaldía de Tola-UNAN-GTZ, 2007); sin embargo, la infraestructura existente para estos fines es inadecuada, por lo que el desarrollo de estos atractivos es un objetivo de mediano y largo plazo.

*La concentración de la tierra ya es un hecho en la zona costera, y los actuales precios de estas tierras excluyen a la población local de una posible participación y desarrollo de un modelo turístico alternativo.*

### ***Impactos sociales***

Todos los entrevistados en la zona coinciden en que la exclusión de la población local es el principal efecto negativo de la actividad turística-urbanística. Esta exclusión toma diferentes formas: desplazamiento de la población de las áreas costeras debido a la concentración de la tierra, cierre de caminos tradicionales de acceso a las playas y pérdida de posibilidad de beneficiarse con la explotación de recursos naturales obtenidos en las costas. Esta merma en los derechos de acceso y usufructo, produce un creciente rechazo entre los lugareños. Por otro lado, los conflictos sobre la tierra generan una inestabilidad general entre la población, inseguridad sobre la tenencia y hasta inseguridad física debido a algunos actos de violencia que se han registrado. La especulación sobre la tierra que se ha dado evidentemente provoca malestar:

“Ha aumentado el desplazamiento de muchos miembros de la comunidad que a un precio mínimo vendieron sus tierras en las áreas costeras, engañados por los compradores que, aprovechándose de la ignorancia de los campesinos, les compran sus parcelas a bajísimos precios o se las arrebatan con trámites judiciales amañados, y luego esos traficantes se dedican a la especulación con los precios de las tierras sin generar ningún beneficio a los pobladores originales” (poblador, 2009).

“Te quitan la tierra con unos dólares devaluados y ya no podés volver a entrar ni a la costa ni a la tierra que vendiste porque esa gente te lo privatiza todo, porque la visión empresarial del extranjero es esa” (poblador, 2009).

Efectivamente, la creación de guetos residenciales o mini sociedades exclusivas y excluyentes rodeadas de fajas de pobreza extrema, visualizan de forma grotesca la cada vez más creciente brecha entre ricos y pobres, la desigual distribución de la riqueza y de recursos.

Muchos pobladores locales perciben que con la llegada del turismo a su Municipio ha aumentado la criminalidad, el consumo y el trasiego de droga en el Municipio. De hecho, la concentración de la tierra y el cierre de acceso a las playas han provocado que grandes extensiones del litoral se encuentren deshabitadas, posibilitando desembarcos de narcotraficantes, como se ha experimentado en años recientes en algunos casos descubiertos por la Policía. Sólo en 2008 se revelaron tres operaciones de este tipo.

Otros impactos que se perciben entre la población son la transculturización y prostitución:

“El turismo afecta a la juventud porque incide en los cambios de comportamientos tradicionales de la juventud campesina, ahora asumen actitudes americanizadas y es pernicioso porque el joven ya no ayuda al padre, está siempre en la playa con turistas y agarran hábitos dañinos como la droga, el ocio y también la prostitución. Es decir que el turismo trae cosas buenas y malas, por ejemplo ahora una joven campesina ya no quiere casarse con un campesino original, sino que se quiere casar con un extranjero, a veces inducida por la misma madre, en la búsqueda de mejores condiciones de vida” (poblador, 2009).

“...te corrompe la sociedad, especialmente el joven que está aprendiendo a surfear ya anda tatuado, ya anda fumando marihuana, algunos ya son corredores y muleros de droga. Hay una descomposición y algunas mujercitas jóvenes ya también caminan detrás de los extranjeros, no como novias, sino como novias de la noche, se prostituyen y yo siento un malestar” (poblador, 2009).

*La exclusión de la población local es el principal efecto negativo de la actividad turística-urbanística. Esta exclusión toma diferentes formas: desplazamiento de la población de las áreas costeras debido a la concentración de la tierra, cierre de caminos tradicionales de acceso a las playas y pérdida de posibilidad de beneficiarse con la explotación de recursos naturales obtenidos en las costas.*

Si bien se puede afirmar que la cultura es un fenómeno dinámico y que la modificación en las costumbres locales puede ser influido por muchos factores, como la televisión, Internet o el mismo cambio de la sociedad nicaragüense, y que el turismo *per se* no promueve actividades relacionadas a drogas o prostitución (Rivas, comunicación personal 2009), por otro lado el turismo no es de naturaleza neutra, sino que está ligado al incremento de actividades que generan transculturización y aumento en la descomposición social en las comunidades locales receptoras (Buades y Blázquez, comunicación personal 2009). En este sentido se debe ser cuidadoso en el modelo de turismo que se está adoptando y en su adaptación al entorno local.

Sin embargo entre la población no hay una imagen negativa de toda la actividad turística, sino que se rechaza sobre todo el turismo residencial que se considera el mayor causante de los problemas. Los entrevistados piden que se estimulen y promuevan otras actividades turísticas, como por ejemplo, el turismo comunitario que implica que otros sectores como el campesino puedan beneficiarse de los ingresos que produce el turismo. Como fue comentado en el apartado anterior, esta opción requiere de un apoyo decidido por parte de las autoridades, a fin de apoyar la inversión necesaria, el acceso a recursos y la capacitación de la población para este fin.

### **Impactos ambientales**

Los principales impactos ambientales que se han detectado en relación a los proyectos de desarrollo turístico-urbanístico hasta el momento, han sido la destrucción de manglares y el aprovechamiento no regulado e indiscriminado de insumos o recursos que son utilizados para la construcción, como madera, piedras de ríos y arena (Gazo, comunicación personal, 2007). Se han deforestado grandes extensiones de tierra para utilizar la madera preciosa en la construcción de la infraestructura turística (García, comunicación personal 2009). Estudios sobre la disponibilidad de agua (CIRA/UNAN/GTZ 2007) muestran que hay disponibilidad de agua subterránea para poblaciones pequeñas; no hay datos sobre la afectación del consumo de villas y condominios con un alto nivel de gasto para jardines, piscinas y residencias. En un contexto donde las comunidades colindantes sufren escasez de este vital recurso, es cuestionable el uso de agua para riego de campos de golf, como el caso de varios desarrollos turístico-urbanísticos de la zona. Uno de los casos más notorios de impacto ambiental negativo, que entre otros afecta la microcuenca del Río Escalante, es el del hotel condominio Astillero Resort, ubicado en el Refugio de Vida Silvestre Río Escalante-Chacocente, el cual será analizado en el siguiente apartado.

*Entre la población no hay una imagen negativa de toda la actividad turística, sino que se rechaza sobre todo el turismo residencial que se considera el mayor causante de los problemas. Los entrevistados piden que se estimulen y promuevan otras actividades turísticas, como por ejemplo, el turismo comunitario que implica que otros sectores como el campesino puedan beneficiarse de los ingresos que produce el turismo.*

El creciente desarrollo de las actividades y proyectos turísticos en el Municipio está fomentando cambios en el uso de la tierra de relevante magnitud, por lo que se considera urgente establecer las normas y regulaciones oportunas para prevenir problemas ambientales, para fomentar la articulación de esas inversiones con la economía local y para ofrecer un cuadro normativo y transparente a los mismos inversionistas. Todavía falta mucho esfuerzo por parte de las instituciones nacionales encargadas de velar por esos recursos, y mayor conciencia de los inversionistas para respetar y cumplir las normas ambientales; también hace falta mejorar la comunicación entre los inversionistas y las instituciones para crear planes estratégicos de desarrollo en conjunto (García, comunicación personal 2009). En el 2008, de todos los proyectos turísticos en el Municipio, según los datos que maneja la Alcaldía, únicamente cuatro habían realizado Estudios de Impacto Ambiental según el Decreto 45-94, el cual es requerido para obtener el Permiso Ambiental correspondiente por parte de MARENA: Río Dulce (Iguana Beach) y Astillero Resort; estaban pendientes de obtener el permiso ambiental Arena Beach y Seagate (Rancho Santana). La Alcaldía ha sido consultada únicamente en relación a estos dos últimos casos, emitiendo las recomendaciones correspondientes. Solamente a partir del 2007 la autoridad central ha cumplido con el mandato obligatorio de consultar con la Comunidad y el Gobierno Municipal como parte integral de estos estudios (Bonilla y Mordt 2008).

La inexistencia de planes reguladores urbanísticos y territoriales ha sido una debilidad en detrimento de un desarrollo turístico ordenado. El principal instrumento con el que ha contado el Gobierno municipal para regular los proyectos turísticos ha sido la constancia de uso de suelo y el permiso de construcción; los cuales en muchos casos no han sido solicitados debidamente. Como fue mencionado en el acápite anterior, en el 2008 se avanzó con el establecimiento de un Reglamento Urbanístico del Municipio de Tola, el cual es un importante instrumento para ordenar el desarrollo turístico.

### **Algunos conflictos relacionados al desarrollo de proyectos turísticos**

El desarrollo del sector turístico-inmobiliario en las zonas costeras de Tola ha generado una serie de resistencias entre la población local, que toma diferentes formas. Muchos de los conflictos tienen que ver con la inseguridad y los conflictos sobre la tenencia de la tierra, y han tenido un seguimiento cercano por parte de los medios de comunicación, en los cuales se han denunciado tráfico de influencias, sobornos y escándalos políticos. En este apartado se resaltan dos conflictos donde la población local se ha movilizado para defender sus intereses ante inversionistas, y un conflicto ambiental, en el cual las autoridades nacionales y locales se han enfrentado a un desarrollo hotelero.

*Los principales impactos ambientales que se han detectado en relación a los proyectos de desarrollo turístico-urbanístico hasta el momento, han sido la destrucción de manglares y el aprovechamiento no regulado e indiscriminado de insumos o recursos que son utilizados para la construcción, como madera, piedras de ríos y arena.*

### *Playa Amarillo: la inseguridad sobre las tierras confiscadas en los 80*

El caso de Playa Amarillo, denominada por los medios de comunicación “la playa más codiciada de Tola”, muestra el conflicto provocado por el desorden jurídico y de los registros del Estado después de las confiscaciones de los años 80 y la posterior devolución, repartición y venta de estas propiedades. El caso involucra a una amplia gama de actores, incluyendo inversionistas privados, pobladores y ex miembros de la Resistencia Nicaragüense y el Ejército Popular Sandinista.

La finca Güiscoyol, que perteneció a la familia Somoza, fue obtenida por el Estado en 1979 a través del proceso confiscatorio que se ejecutó contra los bienes de Somoza, su familia y allegados. En 1993 parte de esta finca fue comprada por un empresario a la Corporación Nacional del Sector Público (CORNAP), entidad encargada de la privatización de los bienes del Estado en los noventa. De esta compra quedó un remanente de 71 manzanas de terreno que colinda con el Océano Pacífico. El comprador mandó a hacer una medición de la propiedad, según la cual la finca tenía mayor número de manzanas de las que estaban establecidas en su escritura, por lo cual amplió la propiedad, anexándose estas 71 manzanas y expulsando a pobladores locales asentados en la franja costera.

El desarrollo turístico y el aumento en el precio de las tierras provocó un gran interés en adueñarse de esta propiedad por diferentes sectores de la población, tanto local como foránea; supuestamente para evitar posibles tomas de tierra el empresario cerró los caminos tradicionales de acceso y tránsito por donde circulaba la población local, provocando la marginación de los pobladores a recursos y terrenos costeros.

Como respuesta, los pobladores se organizaron en un movimiento integrado por personas de diferentes ideologías políticas, religiosas y origen social, para rechazar las medidas impuestas por el inversionista. Rompiendo los cercos, se tomaron las 71 manzanas en disputa y restablecieron los caminos, argumentando que ni en tiempos de Somoza, con los guardias custodiando las propiedades, se habían cerrado estas vías de comunicación. En palabras del líder local organizador original del movimiento:

“El Gobierno de Doña Violeta le quita a las cooperativas 400 manzanas de tierra para repartirla entre los desmovilizados del Ejército Sandinista y el empresario compra a los desmovilizados esas 400 manzanas; luego el señor se va adjudicando más extensiones de propiedad de la finca, demandando al Estado de Nicaragua, realizando rectificaciones de

*El desarrollo del sector turístico-inmobiliario en las zonas costeras de Tola ha generado una serie de resistencias entre la población local, que toma diferentes formas. Muchos de los conflictos tienen que ver con la inseguridad y los conflictos sobre la tenencia de la tierra.*

linderos, expulsando a personas que tenían posesión sobre áreas costeras y comprándoles a otros, agregándole más de 600 manzanas a sus originales 400 manzanas, incluyendo toda la costa de Playa Amarillo. Cuando llega hasta la Playa de Amarillo, cierra el camino tradicional por donde circulaban los pobladores originales, y manda a construir un cerco que llega hasta el límite de mi propiedad. ....Después de que sus hombres de confianza llegan a mi propiedad a decirme que me vaya porque estoy en tierras ajenas, comienzo a organizar a la gente de todas las comunidades de Tola, y en unos 2 meses se logra reunir a unas 800 personas con el objetivo primero de exigirle al inversionista que respete el camino tradicional y abra el acceso a los pobladores y, segundo, tomarnos la Playa Amarillo por considerar que son tierras del Estado y es mejor que queden en manos de la población pobre y no de un solo inversionista”.

El movimiento de Playa Amarrillo se organizó en siete grupos integrados por 60 y 90 miembros cada uno, haciendo un total de 540 miembros; cada grupo estaba compuesto por personas que vivían cerca entre sí o que pertenecían a la misma comarca de origen, situación que permitía una mejor organización y rápida movilización hacia la propiedad si hacía falta. Cada uno de los grupos se encargaba de permanecer en posesión de la propiedad un día a la semana, quedando cubiertos los siete días de la semana. Todos los grupos tenían una junta directiva integrada por cinco miembros, a la cual se le asignó un área de la propiedad costera. El tamaño o la dimensión del área asignada estaba definido en dependencia de la cantidad de personas que componían el grupo, de tal manera que cuando se ganara la lucha cada grupo sabía la ubicación y cantidad de terreno que le correspondería, evitando posibles contradicciones internas o conflictos que debilitarían la cohesión y fortaleza del movimiento. La ventaja de que cada grupo tuviera una junta directiva era que si algunos líderes caían presos o morían, o se retiraban de la lucha como efectivamente sucedió, otros asumirían el mando evitando el descabezamiento del movimiento y garantizando su continuidad y fortaleza (Comunicaciones personales con líderes, 2009).

Durante una década el inversionista interpuso una serie de denuncias y acusaciones en contra de los toma tierras, abriéndose un sinnúmero de causas civiles y penales en los juzgados para presionar a los miembros del movimiento, lo que resultó en varios desalojos de la gente que se había introducido dentro de la propiedad, evitando que los toma tierras adquirieran derechos de posesión que luego podían ser esgrimidos para permanecer en la propiedad. Se mantuvo una creciente tensión generada entre las partes, inflexibilidad permanente de los demandantes, y una enorme cantidad de acciones policiales y demandas, que provocaron la inseguridad física y jurídica a todas las partes involucradas y a la población de la zona en general.

*El caso de Playa Amarillo, denominada por los medios de comunicación “la playa más codiciada de Tola”, muestra el conflicto provocado por el desorden jurídico y de los registros del Estado después de las confiscaciones de los años 80 y la posterior devolución, repartición y venta de estas propiedades.*

En el 2005 la población asentada en las tierras exigió a la administración municipal que emitiera títulos de arriendo a su favor. El Gobierno Municipal se dirigió a la Contraloría General de la República para consultar si debía emitir estos títulos, que eran considerados tierras del Estado y en consecuencia podían ser administrados por costumbre por la alcaldía; siendo la respuesta de la Contraloría a esta solicitud negativa. Esto provocó protestas en contra del Gobierno Municipal, incluyendo intentos de toma de la Alcaldía y amenazas directas a sus funcionarios, generando también una división interna entre los concejales y la alcaldesa.

La situación antes descrita provocó que la autoridad judicial del Municipio junto a la alcaldesa de Tola, impulsara una mediación entre las partes para llegar a un acuerdo satisfactorio. Después de más de un año de negociación, se logró un acuerdo verbal, entre cuyas cláusulas se acordaba el desistimiento de juicios penales en contra de pobladores que guardaban prisión, para que estos fueran liberados, y la entrega por parte del empresario de treinta manzanas de tierra a favor de la municipalidad, que luego serían repartidas en lotes urbanizados a los pobladores. De haberse cumplido estos arreglos se hubiese puesto fin al conflicto que ya llevaba más de diez años, y en el cual se habían invertido una gran cantidad de recursos económicos y humanos. Sin embargo, el acuerdo nunca se cumplió, persistiendo el conflicto en la zona.

En el 2006 el conflicto se agravó aún más con la aparición de diferentes títulos de Reforma Agraria sobre las mismas tierras en disputa: unos supuestamente otorgados en 1988 e inscritos en el 2005 a favor de un ex militar del Ejército Popular Sandinista y otras nueve personas, el cual les cedió 30 manzanas a los toma tierras; y otros, supuestamente otorgados en 1993 a miembros de la Resistencia Nicaragüense, y sobre los cuales el entonces Intendente de la Propiedad adjudicó 14 títulos de propiedad en noviembre del 2006, que fueron inscritos en el Registro de la Propiedad en Rivas (*El Nuevo Diario*, 2 y 4 de octubre 2007).

En el 2007 bajo un nuevo Gobierno estos títulos, tanto los de Reforma Agraria como los catorce títulos otorgados en el 2006, fueron declarados, los primeros, falsos por los juzgados de Rivas, y, los segundos, nulos por la Intendencia de la Propiedad. En noviembre del 2007 el Procurador General de la República orientó que se procediera con la anulación de los títulos otorgados, la cancelación registral y la inscripción de la propiedad de 71 manzanas bajo el dominio del Estado. Parecía que con esta medida el Estado finalmente estaba asumiendo su responsabilidad en la resolución de este conflicto.

*Durante una década el inversionista interpuso una serie de denuncias y acusaciones en contra de los toma tierras, abriéndose un sinnúmero de causas civiles y penales en los juzgados para presionar a los miembros del movimiento, lo que resultó en varios desalojos de la gente que se había introducido dentro de la propiedad, evitando que los toma tierras adquirieran derechos de posesión que luego podían ser esgrimidos para permanecer en la propiedad.*



Seguidamente el Estado libró siete títulos agrarios a nombre de los líderes de cada uno de los grupos que componen el movimiento de Playa Amarillo para que realizaran las desmembraciones correspondientes, beneficiando a la totalidad de los integrantes del movimiento. Sin embargo, estos siete títulos sólo abarcan la extensión de 30 de las 71 manzanas en disputa, dado que las restantes 41 manzanas fueron reconocidas al grupo de ex militares del Ejército por su Título de Reforma Agraria de 1988.

Otro problema es que se dice que el procedimiento realizado por el Estado para reivindicar las 71 manzanas, anular los títulos y cancelar los asientos registrales fue realizado de forma incorrecta y que debe anularse, porque se hizo a través de procedimientos administrativos que no garantizan la legalidad de los actos (minuta descriptiva) y que las cancelaciones registrales sólo se podían realizar por medio de una orden judicial a través de un proceso legal que diera como resultado la nulidad de los títulos y en consecuencia la cancelación de los asientos registrales para finalmente el Estado poder inscribir la propiedad a su nombre.

El Estado tratando de corregir estos señalamientos, pretende en la actualidad cancelar la minuta descriptiva y en consecuencia los siete títulos que se desprenden de la misma y que emitió a favor de los beneficiados, para posteriormente reconocer nuevamente la legalidad del título de Reforma Agraria entregado a nombre del ex militar y que sea él el que desmiembre de su título las 30 manzanas a favor de los miembros del movimiento. Este desorden judicial en donde también intervienen intereses políticos, continúa generando mayor incertidumbre e inseguridad en la tenencia de la tierra, y merma las expectativas positivas que tenía la población en la intervención del Estado para resolver estos conflictos.

Incluso después de la intervención del Estado y el aparente triunfo del movimiento de Playa Amarrillo frente al inversionista, otros dos grupos de pobladores locales junto a gente proveniente de todo el país, han ingresado a la propiedad y se han tomado más tierras que el inversionista sostenía como suyas, profundizando aún más el problema. De esta manera, otros grupos han interpretado la actuación del Estado como un incentivo para tomarse estas tierras, agudizando la inseguridad sobre la propiedad.

Por su parte, los inversionistas sostienen que estos movimientos que dicen ser de orden social, en realidad encubren intereses de operadores políticos y económicos que persiguen continuar con la especulación de lotes y que financian a los movimientos para utilizar a la gente de las localidades en su contra y tomarse las propiedades a cambio de

*Incluso después de la intervención del Estado y el aparente triunfo del movimiento de Playa Amarrillo frente al inversionista, otros dos grupos de pobladores locales junto a gente proveniente de todo el país, han ingresado a la propiedad y se han tomado más tierras que el inversionista sostenía como suyas, profundizando aún más el problema.*

entregarles una parte pequeña del total de terreno. Estos argumentos deslegitiman los movimientos sociales organizados y levantados en contra de los grandes inversionistas, aduciendo que la verdadera motivación es la posibilidad de vender el lote entregado a su favor. Efectivamente, entre los futuros beneficiados hay quienes están esperando sacar una ganancia: actualmente se están ofertando lotes de Playa Amarillo vía Internet, por un valor de entre USD 10 a 15,000.

Cabe destacar que antes del caso de Playa Amarrillo no existían antecedentes en donde el Estado haya reivindicado áreas costeras bajo su administración, poniendo en práctica lo establecido por la Ley Agraria de 1917 y la Ley General del Ambiente y los Recursos Naturales, razón por la cual los inversionistas tienen aún mayor inseguridad de la inversión al constatar que, efectivamente, el Estado podría en cualquier tiempo reivindicar las costas como suyas. En este contexto urge la aprobación por parte de la Asamblea Nacional de la Ley de Costas que dilucidaría el marco institucional de la administración de las Costas, lo que generaría un mejor clima de inversión para todos los actores. \*

### *Playa Sardina: conflicto entre comunidad indígena e inversionistas*

El conflicto entre la comunidad Indígena de las Salinas de Nahualapa y la empresa Flor de Mayo, atañe el derecho al acceso de los recursos naturales que tradicionalmente han sido utilizados por la población local. El conflicto incluye deficiencias en el manejo del Registro de propiedades y la falta de actuación del Estado, y está todavía dirimiéndose en los juzgados de distrito, causando perjuicios tanto a los inversionistas como a la población.

La comunidad Indígena de las Salinas de Nahualapa cuenta con un título de uso y goce del suelo de ocho caballerías con 34 manzanas, otorgado en el año de 1817 por el Estado de Nicaragua, dejando 5 caballerías de la playa a nombre del Estado. De acuerdo a entrevistas realizadas a líderes comunitarios, incluyendo el Presidente de la comunidad Indígena, el vicepresidente del consejo de ancianos y coordinador de comunidades Indígenas de Rivas y el representante de la defensoría del territorio de la comunidad indígena, en el año de 1947 y 48 les fueron otorgados a dos miembros de la comunidad indígena, dos títulos de arriendo de 4 manzanas de tierra a cada uno, dentro de las tierras de la comunidad. En 1956 estas dos asignaciones de arriendo fueron compradas por un tercero, quien aprovechándose de la debilidad administrativa indígena, en vez de 8 manzanas se apoderó de 50 manzanas y logró que el Juzgado de Distrito de Rivas le concediera un título supletorio sobre esta propiedad. En el año 1972 ocurre una nueva venta de 47 de las 50 manzanas, elaborándose en

\* El día 04 de Junio del año 2009 la Asamblea Nacional, después de seis años de deliberación, finalmente aprobó la Ley No. 690, *Ley para el desarrollo de las zonas costeras*, con el objeto de “regular el uso y aprovechamiento sostenible y garantizar el acceso de la población a las zonas costeras”. En la misma se establecen 50 metros en los mares como zona de dominio público, sustituyendo de esta manera la legislación de inicios del siglo XX que establecía una zona de 2 kms de dominio público, legalizando por tanto la privatización de esta franja que a lo largo de los años de facto había venido produciéndose. Uno de los aspectos más importantes de esta ley a los que se debe dar seguimiento, es el cumplimiento de la apertura de caminos de acceso tradicional, a fin de revertir la exclusión de la población local de las playas y sus recursos naturales.

este momento la primera escritura pública que otorga dominio de la propiedad, e inscribiéndose en el Registro del departamento de Rivas con el primer asiento (comunicaciones personales López, Guzmán y Loaisiga).

Esta propiedad es la que el 17 de noviembre 2004 es vendida a la sociedad anónima Flor de Mayo, representada por dos inversionistas estadounidenses. Dado el tiempo transcurrido desde el otorgamiento del título supletorio y la inscripción del primer título en el registro de la propiedad, se considera a los compradores adquirientes de buena fe.

Según relatan los representantes de la comunidad indígena, los nuevos dueños de Flor de Mayo botaron el viejo cerco que delimitaba la propiedad y los separaba de la costa llamada Sardinas y se la anexaron a su propiedad, ampliando sus linderos de 47 a 55 manzanas. Los pobladores de la comunidad utilizaban tradicionalmente las costas de esta playa para la recreación y manutención con la pesca, recolección de conchas y otras especies marinas. Al cercarse la costa, 280 pobladores se organizaron para rechazar las intenciones de los inversionistas, alegando la defensa de su derecho patrimonial y ancestral. A solicitud de los pobladores, el presidente de la comunidad indígena otorgó un título de arriendo de 12 manzanas sobre esta franja costera a nombre de los que la defienden. En palabras de dos miembros de la junta directiva de la comunidad indígena:

“La estrategia de la comunidad para enfrentar la intención de despojo por parte de la Empresa Flor de Mayo de nuestro patrimonio histórico, ha sido organizarnos, crear comisiones y tomar posesión de la costa. Hemos solicitado el apoyo económico de todos los miembros de la comunidad para poder sufragar los gastos que ocasiona el conflicto, como el pago de los honorarios de abogados, y así poder defendernos de los juicios que el representante de la Empresa Flor de Mayo ha entablado en contra de los líderes de la comunidad indígena y los líderes del movimiento de protección del patrimonio, es decir que el movimiento de playa Sardina se financia con recursos propios provenientes de los mismos miembros de la comunidad indígena”.

“La organización del movimiento consistía en defender el área no tocándole su tierra; nos organizarnos para defender la tierra frente a las demandas y camiones de soldados y policías de Managua que fueron enviados para repelerlos de la propiedad. Nosotros sabíamos que estábamos frente a un problema serio porque el inversionista ya estaba comprando a la policía, hablando con consejos municipales entre otros, entonces nosotros lo que hicimos fue organizarnos mejor. Comenzamos a buscar a la Comisión étnica de la Asamblea Nacional, comenzamos a mandar papeles y cartas al Presidente de la República... iniciamos a desarrollar acciones en los medios de comunicación, también teníamos permanente en el terreno una cámara de video para que grabara los

*El conflicto entre la comunidad Indígena de las Salinas de Nahualapa y la empresa Flor de Mayo, atañe el derecho al acceso de los recursos naturales que tradicionalmente han sido utilizados por la población local.*

actos que el gringo hacia en el terreno, como cortar el cerco, cortar madera, trajo pandilleros de los más malos de Managua para echarle a la comunidad. Hizo de todo, le tiraba balazos a la gente y la gente se organizaba para enfrentarlo en grupos, se crearon comisiones, una para que saliera fuera del territorio que iba a Managua y Rivas a todos lados, y el resto apoyando a la gente en la posesión de la tierra.”

Sin embargo esta organización se ha encontrado también con obstáculos a nivel interno de la comunidad. Por un lado, al inicio del conflicto había acusaciones entre los líderes comunitarios de que estaban siendo comprados por el inversionista, situación que en la actualidad se ha superado. Por otro lado, existen títulos privados entre los pobladores, los cuales en realidad son ilegales dado que pertenecen a tierras comunitarias. De esta manera, si al inversionista de Flor de Mayo se le cancela su inscripción registral, algunos miembros de la comunidad y otros inversionistas en la zona, se verían igualmente afectados, razón por la cual la junta directiva no termina de tomar las medidas jurídicas necesarias para dilucidar el conflicto (deslinde y amojonamiento y cancelación de todos los títulos individuales que se han librado sobre las tierras).

La comunidad indígena reconoce el hecho de que los inversionistas compraron de buena fe; sin embargo, solicita que se inscriba la propiedad en los registros de la comunidad y que se pague un canon de arriendo anual. Los inversionistas no reconocen que la propiedad esté dentro de los límites de la comunidad indígena.

Actualmente se encuentra en el juzgado de Rivas un Juicio de Amparo en la Posesión a favor de los pobladores comunitarios, pero el litigio continúa vivo entre la comunidad y los inversionistas. Los pobladores están en espera de la intervención del Estado en el conflicto para que a través de su mediación se le ponga fin, y puedan beneficiarse de la resolución.

De igual manera que en el caso de Playa Amarillo, el representante de la sociedad Flor de Mayo argumenta que los pobladores que tienen tomada la Playa Sardina no lo hacen para defender su derecho ancestral, sino para obtener dinero a través de la venta del lote que le corresponda después de que la playa se reparta entre los miembros del movimiento. Es importante destacar que tanto en este caso como en el de Playa Amarillo, la embajada de EE.UU da seguimiento y ejerce presión al Gobierno Central para una resolución de los casos a favor de sus ciudadanos, y en contra de los intereses de las comunidades locales originales.

*La comunidad indígena reconoce el hecho de que los inversionistas compraron de buena fe; sin embargo, solicita que se inscriba la propiedad en los registros de la comunidad y que se pague un canon de arriendo anual.*

### *Astillero Resort: conflicto entre intereses ambientales y de desarrollo local*

Según el Plan de Manejo del Refugio de Vida Silvestre Chacocente, la zona donde se ubica el Astillero Resort es área protegida, y el uso permitido es de conservación de la biodiversidad. Sin embargo, entre la población local y el mismo inversionista, se aduce que el proyecto se encuentra en la zona de amortiguamiento del mismo. MARENA otorgó a los inversionistas permiso ambiental para construcción de la infraestructura turística prevista en la primera fase del proyecto, bajo ciertas condiciones. En el 2006, el proyecto incumplió estas condiciones, destruyó mangles para el establecimiento de un campo de golf, y levantó un muro perimetral y un rancho que obstaculizó a los lugareños el paso a la playa (*El Nuevo Diario*, 2006). MARENA detuvo el proyecto, retiró el permiso de construcción, emitió una multa y ordenó restablecer los daños. Según entrevistas realizadas en la zona, los inversionistas han cumplido con todo lo ordenado y se han comprometido a cumplir con todos los requerimientos que les impongan las instituciones. Se ha firmado un acuerdo con la UNAN para la construcción de una estación biológica. También se han comprometido a instalar un sistema de tratamiento de aguas residuales que permite la separación de los desechos, y para aprovechar el lodo producido en el proceso para abono orgánico (Gazo y Prudente, comunicaciones personales, 2007).

A lo interno de la comunidad hubo una resistencia inicial al proyecto debido a los daños ambientales provocados. Además, la mano de obra era traída por contratistas foráneos, sin dejar un beneficio a la población local.

Esta situación cambió cuando el Comité de Desarrollo Municipal puso condiciones para otorgar su apoyo para reabrir el proyecto, a raíz de lo cual los inversionistas se comprometieron, además de asumir las obligaciones de protección ambiental, a una serie de compromisos sociales, entre ellos, la de capacitar a las personas de la comunidad en las diferentes áreas de trabajo que se emplearán dentro del mismo proyecto para poder contratar a pobladores locales; en coordinación con la Alcaldía, hacer un vertedero; y llevar el agua potable a la comunidad. Hasta ahora, los desarrolladores de este proyecto han colaborado con la comunidad reparando y reactivando las calles, y ha apoyado con becas a estudiantes y jóvenes de escasos recursos económicos, apoyo que se ha suspendido debido al paro del proyecto (Bonilla y Prudente, comunicaciones personales 2007).

A partir de estos compromisos la población local ha venido apoyando el proyecto, con la perspectiva de que creará empleo en el nivel local, y

*A lo interno de la comunidad hubo una resistencia inicial al proyecto debido a los daños ambientales provocados. Además, la mano de obra era traída por contratistas foráneos, sin dejar un beneficio a la población local.*

contribuirá en la mejoría de la Comunidad. La Vicepresidenta del Comité de Desarrollo Municipal manifestó que el Comité de Pobladores del Astillero apoya al proyecto Astillero Resort: se han recogido 370 firmas y se ha dirigido una petición a MARENA para que la institución restituya el permiso de construcción, y se pueda continuar con la construcción de la segunda fase del proyecto. Según las entrevistas, en la Comunidad el Astillero se están desarrollando cinco proyectos turísticos, pero únicamente el Astillero Resort goza del apoyo de la población debido al compromiso social empresarial asumido (Prudente, comunicación personal, 2007).

“Nosotros como comunidad queremos que el proyecto continúe para poder materializar los compromisos adquiridos, continuando con las mejoras que nosotros hemos visto este proyecto ha traído a la zona; incluso, los desarrolladores del proyecto se comprometieron a mejorar las viviendas de pobladores aledaños a su propiedad.” (poblador, 2007).

Sin embargo hay una preocupación por el impacto que pueda tener el desarrollo de este proyecto a largo plazo, así como por sus posibles efectos sobre otras áreas protegidas del país: “Si se permite la construcción de este hotel-condominio, se desatará un desarrollo sobre el cual no habrá opción para pararlo. Con aprobar un hotel dentro del refugio no habrá cómo o por qué no aprobar a los demás proyectos hoteleros que vienen presentándose. Sin habilidad de restringir las construcciones, el Refugio colapsará. La degradación de las áreas protegidas de Nicaragua, con el visto bueno de las mismas instituciones del Estado encargadas de cuidarlas, desprestigia al país” (Otterstrom, citada en *El Nuevo Diario*, 2006).

La construcción de un campo de golf previsto en los terrenos del proyecto es una de las preocupaciones ambientales, por sus eventuales efectos sobre la disponibilidad de agua para la comunidad local. Una alternativa que propone el responsable de la unidad ambiental de la Alcaldía es el establecimiento de un arreglo de pago por servicios ambientales, para el cuidado de los nacientes de agua (Gazo, comunicación personal, 2007).

Otro de los problemas ambientales de la comunidad del Astillero se relaciona a la contaminación ambiental producida por los desechos sólidos. La comunidad es una de las que mayores problemas tienen en el manejo de desechos sólidos en el Municipio, no contando con soluciones de recolección ni disposición de los mismos. La construcción de un vertedero en la zona, que beneficiaría al proyecto pero también a la comunidad y otras zonas aledañas, es un compromiso hecho por los inversionistas.

*La construcción de un campo de golf previsto en los terrenos del proyecto es una de las preocupaciones ambientales, por sus eventuales efectos sobre la disponibilidad de agua para la comunidad local.*

Este caso muestra la responsabilidad compartida entre los inversionistas y las instituciones responsables, las cuales deben ser más beligerantes en el seguimiento de las normas y recomendaciones ambientales que se hacen a los proyectos para garantizar su cumplimiento.

### **Conclusiones y valoración de las resistencias locales**

El desarrollo del sector turístico en Tola ha implicado para la población local un doble proceso: por un lado, se abre la posibilidad de creación de empleo, se han aumentado los ingresos del Gobierno municipal, y se han dado algunas inversiones en infraestructura básica en las comunidades costeras, abriéndose así una puerta para la reducción de la pobreza en el Municipio.

Sin embargo, los beneficios económicos son aún escasos y totalmente dependientes de la inversión foránea. El proceso de reconcentración de la tierra está al mismo tiempo excluyendo a la población, no solamente de sus recursos tradicionales, sino también de la posibilidad de fomentar un turismo autóctono, basado en pequeñas y medianas iniciativas, con base en las capacidades locales. Es notorio el hecho de que únicamente 9 kms de playa de los 54 kms de costa que tiene Tola tengan acceso abierto al público. Consecuentemente, salvo algunos casos donde los pobladores apoyan la inversión por sus perspectivas de desarrollo comunitario (caso el Astillero), hay una resistencia entre la población hacia el turismo residencial. Los múltiples conflictos sobre la propiedad, además de ser una expresión de las reformas estructurales en la tenencia de tierra en los últimos 30 años, son también una expresión de la resistencia local que existe ante este proceso de exclusión.

A continuación se mencionan algunos factores que han resaltado en las entrevistas realizadas en la zona, y en el análisis de los casos de resistencia presentados:

- **La organización social:** Como primera conclusión, los entrevistados expresan que la organización social por parte de los vecinos de una comarca o comunidad, es lo que les ha permitido tener éxito en las diferentes demandas que han sostenido frente a intereses de inversionistas extranjeros y nacionales. Resaltan los casos de los conflictos de las playas Amarillo y Sardina, donde esta movilización alcanza altos niveles de estructura organizativa, que incluso permiten mantener una cohesión interna en caso de abandonos de integrantes del movimiento o contradicciones. Así mismo, estas organizaciones alcanzan un alto nivel de incidencia en diferentes estructuras institucionales, como la Intendencia de la Propiedad,

*El proceso de reconcentración de la tierra está excluyendo a la población, no solamente de sus recursos tradicionales, sino también de la posibilidad de fomentar un turismo autóctono, basado en pequeñas y medianas iniciativas, con base en las capacidades locales.*

Asamblea Nacional, Gobierno Municipal y medios de comunicación, entre otros.

- **El rol de las instituciones y el marco legal:** Otra valoración que hacen los consultados, es que se requiere de la voluntad por parte del Estado y sus instituciones de intervenir para lograr beneficiar a la población local frente a la presión que ejercen los inversionistas, en casos de extranjeros respaldados por sus embajadas. Las principales causas tras los conflictos sobre la propiedad son estructurales (inseguridad jurídica sobre la tenencia de la tierra, falta de reglas del juego claras, desconocimiento y falta de aplicación de las normas y leyes que rigen el desarrollo turístico-urbanístico), y han generado una gran complejidad en el desarrollo turístico-inmobiliario en la zona. Ante esta situación, el Estado debe asumir una responsabilidad más allá del sistema judicial, para la solución de los conflictos existentes, así como para garantizar la democratización de la actividad y el respeto a los derechos de las comunidades locales. Entre otras, se deben establecer y garantizar reglas del juego claras y el cumplimiento de las mismas. Un ejemplo es la Ley de Costas, pendiente de aprobación desde hace años en la Asamblea Nacional. Otro es el cumplimiento del Reglamento Urbanístico del Municipio de Tola. En este sentido, es interesante notar que los consultados sostienen que los únicos inversionistas nacionales y extranjeros que tienen problemas de propiedad en el Municipio, son los que tomaron dominio y posesión de tierras de formas dudosas, y que a los inversionistas que lo han hecho apegados al régimen legal, se les respeta tanto su tierra como su inversión.
- **La búsqueda de consensos:** Para que se encuentre solución a los conflictos derivados del tráfico de tierras en zonas de alto interés turístico, y garantizar la inversión sin el desplazamiento masivo de la población local y alcanzando su consentimiento, es necesario la intervención más activa de las instituciones centrales y locales, en coordinación con los inversionistas, y la participación de la sociedad, que tiene derecho a opinar sobre el rumbo que se le quiere dar a su Municipio. Es decir que estos problemas sólo pueden ser resueltos con el consenso de todos los actores e interesados.
- **La democratización de la actividad turística:** La población de la zona coincide en señalar la necesidad de desarrollar otros tipos de turismo más incluyentes, que les permita permanecer en posesión y dominio de sus propiedades y recibir ingresos de la actividad turística. A pesar de los esfuerzos realizados por algunos líderes y autoridades municipales para promover otro tipo de desarrollo turístico en la zona, distinto al residencial, como por ejemplo el turismo

*Únicamente 9 kms de playa de los 54 kms de costa que tiene Tola tengan acceso abierto al público.  
Consecuentemente, salvo algunos casos donde los pobladores apoyan la inversión por sus perspectivas de desarrollo comunitario (caso el Astillero), hay una resistencia entre la población hacia el turismo residencial.*



comunitario, y tomando en cuenta el giro económico que la mayoría de los desarrolladores ya le han dado a sus proyectos en la zona, las enormes ganancias que genera la inversión urbanística y que la mayor cantidad del territorio con potencial turístico está concentrado en manos de estos inversionistas, es muy difícil que se dé una transformación de esta actividad a favor de otro tipo de modelo. Sin embargo, existen posibilidades de establecer políticas que favorezcan este desarrollo, relatadas en el apartado siguiente.

- **La necesidad de políticas diferenciadas a favor de la población local:** Existen una serie de políticas públicas y otras medidas que permiten proteger a la población local ante la inversión foránea. Estas medidas se han aplicado en otras regiones con resultados favorables, y entre otras, incluyen (Boadez y Blázquez, comunicación personal 2009):
  - Restringir la venta de propiedades a ciudadanos extranjeros.
  - Establecer acuerdos entre vecinos y comunitarios para imponer límites de venta de ciertas propiedades, en conjunto con autoridades locales.
  - Zonificación del territorio para desarrollar diferentes alternativas turísticas.
  - Establecer reglas diferenciadas para aplicar a los inversionistas que construyen residencias de los que desarrollan otra actividad como la hotelería,
  - Diferenciar los impuestos y pago de servicios (agua, electricidad y otra infraestructura) entre las personas que habitan residencias turísticas de forma temporal y los pobladores locales que viven de manera permanente en el territorio,
  - Favorecer el pequeño y mediano comercio local mediante medidas fiscales y otras.
  - Vincular los permisos de inversión con el compromiso de la construcción de infraestructura social como escuelas y centros de salud, o el apoyo a actividades económicas como la agricultura local para que una parte de los beneficios sean retributivos a la población local.
  - Fortalecer otros sectores económicos alternativos al turismo, o encadenados al mismo, por ejemplo la pesca y la agricultura, para desarrollo equilibrado de las comunidades.
  - Promoción de la formación profesional y técnica junto compromisos de los inversionistas para contratar a pobladores locales en diferentes puestos de trabajo.

*La población de la zona coincide en señalar la necesidad de desarrollar otros tipos de turismo más incluyentes, que les permita permanecer en posesión y dominio de sus propiedades y recibir ingresos de la actividad turística.*

- **El poder de la información:** La falta de información de las poblaciones locales sobre el desarrollo turístico-urbanístico les ha afectado negativamente. Por un lado, el desconocimiento del valor real de la tierra en el mercado internacional ha permitido que los especuladores de tierra e inversionistas se aprovechen de las comunidades locales, las cuales han vendido sus propiedades a precios mínimos. Por otro lado, las instituciones y comunidades no cuentan con información sobre el impacto que esta actividad ha generado en otras regiones del mundo. Esta información aportaría un insumo importante para definir políticas que promuevan modelos de turismo sostenible e incluyente o los proteja de posibles impactos negativos.

Las campañas publicitarias promocionadas por los impulsores de esta actividad a través de medios de comunicación e instituciones incluso de orden estatal como el Instituto de Turismo, no contribuyen en la formación de una idea clara del turismo, presentándose la actividad como una panacea capaz de sacar de la pobreza a las comunidades, generar empleo y activar las economías locales. De esta manera, las comunidades carecen de una visión de conjunto y equilibrada que les permita prepararse para enfrentar los impactos y retos en mejores condiciones.

Este artículo ha realizado un diagnóstico de un sector económico que está experimentando un desarrollo pujante en Nicaragua y en Centroamérica en general. Se pretende poder aportar a un mayor entendimiento de las dinámicas de conflicto que se encuentran entre poblaciones locales e inversionistas, y se han planteado una serie de recomendaciones para los tomadores de decisión y otros actores, a fin de lograr un desarrollo más equitativo, incluyente y democrático de este sector.

*La falta de información de las poblaciones locales sobre el desarrollo turístico-urbanístico les ha afectado negativamente.*

## **Bibliografía:**

- Alcaldía de Tola (2007a): *Plan de Desarrollo Municipal*, presentación en power point.
- Alcaldía de Tola (2007b): Registros financieros, mimeo/excel
- Alcaldía de Tola (2007c): Información sobre proyectos EIA y constancias de uso de suelo. Mimeo.
- Alcaldía de Tola (2007d): Registros y mapas de Catastro físico. Mimeo/archivos pdf
- Alcaldía Municipal (2007 e): Inventario de Atractivos Turísticos y Culturales del Municipio de Tola. UNAN Managua/MASRENACE/GTZ.
- Bonilla, A. y Mordt, M. (2008): *Turismo y conflictos territoriales en el Pacífico de Nicaragua: el caso de Tola, más allá de los titulares*, Fundación PRISMA.

- Beyer, M. (2007): *Investigación y evaluación de los posibles impactos del Turismo Residencial en el Litoral Marino del pacífico sur de Nicaragua*.
- CIRA/UNAN/GTZ (2006): *Evaluación del estado actual (calidad y cantidad) y estimación de la dinámica de recarga de los mantos freáticos en la franja costera del Municipios de Tola*, MASRENACE/GTZ.
- El Nuevo Diario (7 de octubre 2006): "Concesión hotelera amenaza Chacocente".
- Espinosa, F. / GTZ (2007): *Consultoría para la elaboración de un estudio catastral en el litoral marino de Tola*. MASENACE-GTZ.
- Gobierno Municipal de Tola. (2008): *Plan Reglamento Urbanístico de Tola*, (GTZ/GFA/AMUR).
- Mayorga, A. (2004): "Diagnóstico participativo rural, Maniguas y Tola", *Cuadernos de Investigación*, 21, Nitlapán, UCA.
- Rodríguez, N. (2007)/Alcaldía de Tola: Mapa de desarrollos turísticos, conflictos y accesos a playas. Mimeo/archivos pdf.

## Entrevistas:

- Alan Vilchez, Gerente de desarrollo de Infraestructura Rancho Santana.
- Alexis Gazo Álvarez, Responsable de la unidad ambiental, Alcaldía de Tola.
- Ana Joaquina Siezar Bolaños, Miembro fundador de Cooperativa Pedro Joaquín Chamorro Cardenal.
- Ángel Morales Mairena, Actual Alcalde electo del Municipio de Tola Rivas.
- Bartolomé López Castillo, Presidente de la junta directiva de la comunidad indígena de las salinas de Nahualapa.
- Carlos Arturo Guzmán Mairena, poblador originario de las Salinas de Nahualapa, Vice Coordinador del Consejo de ancianos de las Salinas, Coordinador del movimiento indígena de Nicaragua en Rivas y miembro del movimiento indígena de Nicaragua.
- Cony Chamorro, administradora del proyecto Marina de Guacalito.
- Giovanni Loáisiga, representante de la defensoría del territorio de la comunidad indígena de las Salinas de Nahualapa, nombrado por los comunitarios, defensor del derecho de uso y goce de la Playa Sardina.
- Joaquín Céspedes, Coordinador General del Movimiento comunal de playa Amarillo Tola, Rivas.
- José Manuel Bonilla, poblador de la comunidad Astillero y Concejal del Municipio de Tola.
- José Salinas, Responsable de Planificación y Urbanismo, Alcaldía de Tola.
- Julio Flores, Director Médico, Clínica Roberto Clemente, Rancho Santana.
- Loida García Obando, ex Alcaldesa del Municipio de Tola, Rivas.
- Luis Carazo, Poblador de Tola.
- María Nelly Rivas, ex Directora General del Instituto de Turismo de Nicaragua.
- Maricruz Jaén Cabeza, Administradora Financiera, Alcaldía de Tola.
- Norlan Rodríguez, Responsable de la Unidad de Catastro, Alcaldía de Tola.
- Omar Barahona, ex director departamento legal INTUR.
- Orlando Medina González, Coordinador Nacional del CEPA Centro de

educación promocional agrario, ex secretario Político Municipal del partido FSLN entre las fechas 2004-2008, renunció al cargo para postularse como candidato a Alcalde del Municipio de Tola.

- Petrona Angélica Prudente Reyes, Maestra en la Comunidad Astillero y Vicepresidenta del Comité de Desarrollo Municipal (CDM).
- Rita Medina Pérez, ex Concejal y ex secretaria del Consejo de Gobierno Municipal del Municipio de Tola, electa para el periodo 2005-2008.
- Sergio Baldelomar Estrada, ex coordinador del movimiento de Playa Amarillo y actual jefe del grupo número siete.

**ALBA SUD** es una organización catalana especializada en investigación y comunicación para el desarrollo. Su sede social se encuentra en Barcelona, pero tiene 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 programas temáticos: Turismo Responsable; Soberanía Alimentaria; Recursos Naturales y Cambio Climático; Comunicación para el Desarrollo y Educación para el Desarrollo; Construcción de Paz y los Derechos Humanos.