

Silva Lucas, Arturo, "Marbella, una frontera abierta", *Alba Sud*, Barcelona, España, 08 de enero de 2020.

Consultado en:

<http://www.albasud.org/noticia/1175/marbella-una-frontera-abierta>

Fecha de consulta: 28/02/2023.

La comunidad guanacasteca de Playa Marbella en Costa Rica vuelve a ser foco de disputa social y ambiental a causa del interés de inversionistas inmobiliarios por control el área. Sin embargo, hay múltiples escenarios posibles en una renovada disputa por el territorio.



Crédito Fotografía: Residencial en Marbella. Imagen de Ernest Cañada | Alba Sud.

La comunidad guanacasteca de **Playa Marbella** vuelve a ser foco de disputa social y ambiental. En un [artículo anterior](#) nos habíamos hecho eco de cómo esa comunidad costera aparece como nueva frontera para la inversión del capital turístico inmobiliario. En ese artículo, publicado en abril de 2019, se quiso evidenciar de qué manera opera el capital turístico en destinos que aún no se han encadenado con los circuitos de inversión inmobiliaria costera en Guanacaste. Para así, poner atención en los conflictos que provocan este tipo de desarrollo turístico.

Estos conflictos tienen que ver con la gestión y aprovechamiento de agua potable para proyectos residenciales privados, violaciones a la Ley de Zona Marítima Terrestre (ZMT) y, en términos amplios, esto deriva en la intención por parte de grupos inmobiliarios de capturar el espacio turístico, incidencia en la toma de decisiones comunales y la polarización del tejido social local.

Ubicada en el litoral más al sur del **cantón de Santa Cruz**, Playa Marbella es “descubierta” por desarrolladores inmobiliarios que reconocen condiciones propicias para llevar a cabo grandes proyectos residenciales. Condiciones como un mercado de la tierra de pequeños propietarios propensos a vender terrenos a bajo precio que, junto a una reducida oferta de empleo local, poco o nulo apoyo institucional y un espacio costero apreciado por el gran capital turístico llevó a que Marbella fuese revalorada como un espacio para la especulación y acumulación en clave inmobiliaria.



Playa Marbella. Imagen de Ernest Cañada | Alba Sud.

A partir de ese primer artículo hemos seguido los acontecimientos desde que el conflicto tomara mayor intensidad. En este nuevo artículo se hace un repaso tanto de la respuesta pública-institucional, así como la discusión que se está llevando dentro de la comunidad para poder llegar a conclusiones que permitan entender en qué momento se encuentra



Marbella. Sabiendo de ante mano que Marbella es también reflejo de las contradicciones que vive Guanacaste, como destino turístico.

### ¿Qué hace la institucionalidad?

Dos elementos que permiten reconocer la existencia de un crecimiento inmobiliario descontrolado en las costas guanacastecas son: la gestión privada de fuentes de agua potable para abastecer proyectos residenciales y violaciones a la **ley de ZMT**.

En el artículo anterior habíamos hecho énfasis en que el acueducto rural local (**ASADA Marbella**) había sido capturado por el desarrollador inmobiliario **Jeffrey Allen** para autoabastecer hasta 800 residenciales privados en la zona costera. Al mismo tiempo el **Ministerio de Ambiente y Energía** (MINAE) había descubierto dos pozos ilegales administrados por un segundo desarrollador inmobiliario, **Antonio Marvez Soto**, dueño de los residenciales Lomas del Sol y Jardines del Sol.

También, hicimos mención de la denuncia interpuesta por algunos pobladores locales a la Municipalidad de Santa Cruz en la cual se pedían los estudios necesarios para corroborar si el Restaurante Tikki Hut propiedad de Jeffrey Allen estaba en violación a la Ley ZMT [1].

Este escenario obliga volver la mirada al **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados** (AyA) y la **Municipalidad de Santa Cruz**. Actores claves que por acción u omisión resultan fundamentales para desentrañar el conflicto. Ambas instituciones han tenido respuestas deficientes para una parte de la comunidad. El AyA luego de asumir el control de la ASADA Marbella y prometer una administración del agua que priorice el consumo comunal en una reunión en el salón comunal el 9 de mayo del 2019 no ha procedido a cerrar los pozos ilegales. De hecho, en un nuevo documento al cual tuvimos acceso pudimos constatar que no son 2 los pozos ilegales, sino 8 pozos ilegales dentro de distintos complejos residenciales [2].



Reunión del AyA en Marbella. Imagen de Arturo Silva | Alba Sud.

En cuanto a la violación a la ZMT, la **Municipalidad de Santa Cruz** y concretamente la oficina encargada de velar por la aplicación de la ley, han hecho caso omiso a la denuncia puesta. El caso ya fue elevado a la **Sala Constitucional** y, según consta en la resolución N° 2019014390 del primero de agosto de 2019, la municipalidad está en la obligación de dar respuesta a la denuncia de violación a la **Ley ZMT**. Al día de hoy la municipalidad no ha hecho el estudio pertinente para decretar si el restaurante está en ZMT o no.

### ¿Qué se dice en la comunidad?

La fractura en la comunidad es palpable. Los esfuerzos del sector inmobiliario por incidir en la opinión de la comunidad se reconocen en dos argumentos principales. En primer lugar, la promesa de empleo que la construcción de proyectos residenciales traerá, particularmente ligada a construcción y labores de limpieza. En segundo lugar, la pretensión de llegar a un acuerdo público-privado con el AyA para realizar obra gris y ampliar el servicio agua potable a más proyectos inmobiliarios como a la comunidad de ser necesario.

Acciones propias a la responsabilidad social empresarial también se han hecho visibles desde que la problemática tomara resonancia en medios. Tal es el caso de la donación de un

parque infantil a cargo del residencial **Costa Dorada** y **Marbella Group Developer S.A.**  
El primero propiedad de Jeffrey Allen.



Parque infantil en Marbella. Imagen de Arturo Silva | Alba Sud.

Por el otro lado, sectores opuestos a estos proyectos plantean la necesidad de primero resolver las denuncias legales antes que continuar con mas proyectos residenciales. Al mismo tiempo la presión del sector inmobiliario ha provocado la necesidad en algunos miembros de la comunidad de repensar que tipo de desarrollo turístico y trabajo local se quiere para Marbella. Para de esta manera evitar conflictos vistos en otros destinos costeros relevantes en la provincia.

Siguiendo esta línea y con el apoyo de profesionales que trabajan en la **Universidad Estatal a Distancia** entre los días 28 de setiembre y 5 y 12 de octubre del 2019 se realizaron talleres de emprendimiento social. El objetivo era brindar capacitación en cultura emprendedora, ecosistema emprendedor, generación de microemprendimientos turísticos y encadenamientos productivos locales. Se quería también fortalecer la identidad local que



reconociera el caudal de atractivos turísticos de la zona en aras de propiciar una oferta turística local.



Taller en Marbella. Imagen de Arturo Silva | Alba Sud.

El último episodio se dio el 9 de diciembre del 2019. En una reunión abierta en el salón comunal funcionarios de la Municipalidad de Santa Cruz, AyA y representantes de los desarrollos inmobiliarios junto a varios habitantes de la comunidad tanto los opuestos a los proyectos inmobiliarios como los que están a favor presentaron sus argumentos. La agenda de la reunión era conocer con cabalidad que oferta hídrica hay en la zona, que respuesta tiene la municipalidad a la denuncia puesta con relación a la ZMT y qué proyectos tiene para el desarrollo de la comunidad. Para el final de la reunión no hubo respuesta concreta a ninguna de las interrogantes.

**ALBA SUD** tuvo la oportunidad de presenciar la reunión. Se pudo constatar que, lejos de ser un espacio para el dialogo, la reunión sirvió para que grupos a favor del crecimiento inmobiliario recriminaran a los que están en contra que estos últimos atentan contra el

bienestar de la comunidad. Particularmente estas recriminaciones vinieron de algunos funcionarios de la municipalidad, algunos empleados de los proyectos y mayoritariamente de obreros de la construcción.

Algunos marbellanos asistentes a la reunión, que prefieren guardar el anonimato y tienen una posición pasiva, reconocieron que esos obreros de la construcción están en situación ilegal. Lamentablemente esto se ha visto en diversas ocasiones en la provincia, la construcción de nuevos proyectos inmobiliarios corre mayoritariamente a cargo de trabajadores extranjeros en condición irregular para que, de esta manera, el empleador pueda evadir las cargas sociales correspondientes.



Reunión en Marbella. Imagen de Arturo Silva | Alba Sud.

Así, el escenario local social es complejo. Lo que podemos reconocer es que en Marbella se confrontan esencialmente dos posiciones. Una cortoplacista y otra de largo plazo. La de corto plazo apela a finalizar los proyectos residenciales y encuentra eco en algunos pobladores locales que se han beneficiado de puestos elementales derivados del sector construcción y algunos empleos de servicio. A pesar de que esto suponga tener que negociar el agua y sacrificar espacios naturales. Mientras, la de largo plazo busca



aprovechar el potencial turístico mediante una estrategia que le de sostenibilidad ambiental y social al área durante mayor tiempo. En puestos de trabajo que realmente se ocupen y se beneficien del turismo de costa.

### ¿Qué queda?

El crecimiento del modelo turístico residencial en Marbella parece que no encuentra límite dentro del marco normativo institucional. Tanto las instituciones vinculadas a la gestión hídrica como la Municipalidad de Santa Cruz han hecho poco por conducir un crecimiento inmobiliario sensato. Vuelve a resurgir la idea de que la institucionalidad costarricense es facilitadora de procesos de apropiación de recursos y segregación espacial en las costas guanacastecas en beneficio del capital turístico inmobiliario.

Dado el abandono institucional en proyectos de desarrollo local y las pocas oportunidades laborales el sector inmobiliario ha encontrado terreno fértil para proyectar sus aspiraciones en Marbella. Esto deja pocas alternativas para un desarrollo turístico de sello local.



Proyectos residenciales en Marbella. Imagen de Ernest Cañada | Alba Sud.

Los argumentos que apelan a que el modelo turístico residencial subsana la necesidad de empleo local son comprensibles, cuando vienen de grupos comunales. Sin embargo, se hace necesario mencionar que la curva de crecimiento de ese sector es corta. Lo que opera es un



mercado de compra y venta de terrenos y residencias amuralladas que una vez que cierra su ciclo de inversión deja pocas posibilidades de movilidad social ascendente para la población local. Puesto que el principal activo de la población local no es su fuerza de trabajo, sino el territorio en el cual han residido por años.

La comunidad costera de Marbella está en un momento de reconfiguración social y espacial. La presión del sector inmobiliario viene abanderada con frases hechas como “desarrollo e inversión local”. En una suerte de derrame económico que llegara en el corto tiempo a los sectores más marginados de la comunidad, sin embargo, algunas experiencias pasadas en la provincia suponen diferente.

Casos como **Tamarindo** o **Playas del Coco** son ejemplos vivos que evidencian que en un mercado de bienes raíces poco regulado el espacio costero y el recurso hídrico están sujetos a los vaivenes del sector inmobiliario. A diferencia de esos dos casos, Marbella está en los primeros estadios de inversión y evidencia como ingresa el interés inmobiliario en destinos atractivos estéticamente, pero con rezagado social y económico. La riqueza escénica y natural de Marbella es su principal atractivo. Lo que cabe preguntarse es si hay posibilidad para repensar el desarrollo comunal a partir de un modelo de gestión local del espacio y recursos turísticos. Marbella no es un capítulo cerrado, sino que aún queda la puerta abierta para proponer alternativas.

#### **Notas:**

[1] La documentación que respalda estas denuncias se pueden encontrar en el primer artículo, citado al inicio.

[2] Ministerio de Ambiente y Energía, Oficina de Dirección de Agua, Unidad Hidrológica Tempisque Pacifico Norte. Oficio # DA-UHTPNOL-0003-2018. Fecha del 8 de enero de 2018.

Este artículo se publica en el marco del proyecto «Campaña internacional de visibilización de las vulneraciones de derechos humanos para la inversión turística en América Central» desarrollado por **Alba Sud** con el apoyo de la **Dirección de Relaciones Internacionales de la Diputación de Barcelona** (convocatoria Derechos Humanos 2017).

