

2023

INFORMES EN CONTRASTE

22 TURISMO RESPONSABLE

REACTIVACIÓN TURÍSTICA Y CONFLICTOS SOCIOECOLÓGICOS EN GUANACASTE

ARTURO SILVA LUCAS



Consultado en:
<https://www.albasud.org/publ/docs/117.pdf>

Fecha de consulta: 21/02/2025.



INFORMES EN CONTRASTE
22

Reactivación turística y conflictos socioecológicos en Guanacaste

Arturo Silva Lucas

Alba Sud Editorial

Serie Informes en Contraste, núm. 22, 2023

Este informe se publica en el marco del proyecto “Plataforma de recerca en turisme, drets humans i equitat de gènere sobre Amèrica Llatina. 2a Fase”, ejecutado por Alba Sud con el apoyo de la ACCD (convocatoria 2020).

Este informe ha sido evaluado bajo el sistema de pares ciegos.



Del texto:
Arturo Silva Lucas



De esta edición:
Alba Sud Editorial
info@albasud.org
www.albasud.org

Diseño gráfico: [Boixader & Go](#)

Fotografía de portada: Arturo Silva Lucas

Barcelona, 2023

ISBN: 978-84-09-47597-1



Arturo Silva Lucas

Arturo Silva Lucas es costarricense, licenciado en sociología en la Universidad de Costa Rica. Colabora con Alba Sud desde 2018, donde mantiene el blog [Turismos desde la periferia](#). Actualmente, cursa la Maestría en turismo y desarrollo sostenible de la Universidad Nacional, sede Guanacaste. Está vinculado profesionalmente con las regiones costeras de Costa Rica, tanto del Pacífico como del Caribe, en el estudio del impacto de la actividad turística en términos sociales y ambientales. Su acercamiento al tema lo ha llevado a trabajar junto a organizaciones locales y nacionales en la búsqueda de soluciones a conflictos sociales y ambientales producidos por desarrollos turísticos. Entre sus publicaciones se pueden citar: “Crisis COVID-19 en Costa Rica: un escenario cada vez más complejo” [en E. Cañada e I. Murray (ed.). (2021) [#TourismPostCOVID19. Turistificación confinada](#). Barcelona: Alba Sud Editorial]; “Conflictividad hídrica en Guanacaste como consecuencia del desarrollo turístico: el caso de la comunidad de Sardinal” [en F. Alpízar (ed.). Acciones Colectivas y Contiendas Políticas por el Agua en Costa Rica. San José: PNUD-CIEP].

Agradecimientos

En primer lugar, quiero mostrar mi agradecimiento a todas las personas, hombres y mujeres, que me brindaron su tiempo para conversar y comprender mejor los problemas y retos que tienen como comunidades. También a Ernest Cañada, y a través de él a todo el equipo de Alba Sud, por ser parte de manera directa e indirecta en la redacción de este informe con ideas, discusiones y aportes que han permitido entender mejor el fenómeno del turismo en las zonas costeras de Guanacaste.

RESUMEN

El aumento de inversiones turísticas inmobiliarias en la provincia de Guanacaste, Costa Rica, ha provocado la aparición de nuevos focos de conflicto socioambiental. Este informe es el resultado del seguimiento dado a varias comunidades costeras a lo largo de los últimos tres años en un contexto de intenso crecimiento turístico residencial pospandemia de la COVID-19. Se presentan los casos de las comunidades de Marbella, San Juanillo, Ostional y Nosara. Comunidades vecinas en la costa sur de la provincia que llevan procesos de lucha en defensa de ecosistemas locales y lucha contra la desposesión de recursos naturales. Este informe es un aporte para entender cómo opera el capital turístico residencial en destinos prístinos, qué amenazas presenta y cómo es la respuesta pública e institucional.

Palabras clave: comunidades costeras, conflictos ambientales, desarrollo, Guanacaste, turismo residencial.



Las Catalinas, Pplaya Potrero. Autor: Arturo Silva Lucas

ÍNDICE

pág. 6	1. Introducción
pág. 9	2. Apuntes sobre el turismo en Guanacaste
pág. 21	3. Nueva conflictividad en Guanacaste: cuatro casos para tomar en consideración
pág. 21	3.1. Marbella: realidades del turismo residencial
pág. 24	3.2. San Juanillo: el pasado para entender el presente
pág. 40	3.3. Ostional: un refugio en medio del caos
pág. 44	3.4. Nosara: el debate sobre los límites al desarrollo inmobiliario
pág. 54	4. Conclusiones
pág. 58	Referencias

1. INTRODUCCIÓN

El presente informe pretende ser una contribución a la discusión sobre a las consecuencias sociales y ambientales del **turismo residencial en la provincia costarricense de Guanacaste**. Se trata de un ejercicio de recapitulación que presenta cuatro casos que suceden actualmente en la provincia alrededor de proyectos turísticos inmobiliarios en nuevos destinos costeros. Se expone **cómo surgen los conflictos turísticos** que atraviesan algunas comunidades costeras de Costa Rica ante el avance del capital turístico residencial, en algunas ocasiones antes de que sucedan movilizaciones que captan la atención de los medios de comunicación. **Trata de las inquietudes de las personas que habitan estas comunidades y los problemas públicos que las aquejan en un ejercicio que vincula su experiencia cotidiana con la estructura en la cual están insertos**. Se espera que este documento pueda servir a otras personas interesadas en la investigación crítica del turismo como un material de referencia con fuerte sustento empírico, que contribuya también a una mayor reflexión sobre los potenciales problemas del turismo residencial, así como a personas tomadoras de decisiones responsables de zonas costeras. Pero sobre todo se desea que pueda servir a comunidades que hayan o estén experimentando conflictos por este tipo de inversión turística.

La elección de los casos no es al azar. Las cuatro comunidades que se presentan – **Marbella, San Juanillo, Ostional y Nosara**– están ubicadas en la costa más al sur de la provincia. En ella se ha producido un repunte de inversión turística residencial lo que ha conducido a situaciones conflictivas alrededor de recursos naturales y espacios públicos. Posiblemente, el agotamiento y/o saturación que han experimentado otros destinos con mayor presencia del mercado inmobiliario en Guanacaste, han hecho aparición nuevos nichos de inversión. Esto evidencia una de las principales características del turismo residencial al incluir permanentemente nuevos destinos costeros en sus dinámicas de acumulación.

Las experiencias que se presentan a continuación son valiosas porque permiten reconocer cómo opera el capital turístico residencial en destinos de sol y playa en Guanacaste. Qué lo caracteriza, qué estrategias despliega y cómo es la respuesta pública e institucional. De este modo, abre la oportunidad para dar una primera explicación que englobe las distintas dimensiones que permiten al turismo residencial anclarse en una nueva playa. La pregunta que motivó cada uno de los acercamientos con los casos seleccionados fue: **¿qué sucede dentro de las comunidades costeras cuando su paisaje se modifica por uno de residencias turísticas?** El detalle con

1. INTRODUCCIÓN

el cual se abordan permite apreciar mejor la realidad vivida por comunidades costeras cuando hay un interés manifiesto por parte de desarrolladores inmobiliarios por invertir en estas zonas.

Este informe tiene el objetivo de introducir otras realidades al debate público que escapan al relato oficial de la actividad turística en Guanacaste.

Este informe es parte de una investigación en marcha y más amplia que tiene el objetivo de introducir otras realidades al debate público que escapan al relato oficial de la actividad turística en Guanacaste. Y, porque no, que sea una contribución para plantear los cambios necesarios para un turismo más inclusivo y justo. Un cambio urgente para una provincia que aún guarda grandes disparidades sociales y conflictos ambientales recurrentes, a pesar de las promesas de bienestar local que sobre esta actividad se esgrimen.

El documento se estructura en tres apartados. En el primero se presenta una breve reseña del desarrollo turístico en Guanacaste desde una lectura crítica. Se incluyen algunos aportes considerados relevantes realizados por múltiples investigadores e investigadoras, de modo que permita a la persona lectora comprender el contexto en el cual los casos están insertos. Se incluyen datos oficiales que guardan relación con la actividad turística en la provincia. También, se delimita qué debemos entender por “turismo residencial”, sus riesgos y por qué debe ser tratado de modo distinto a lo que tradicionalmente se identifica como turismo. Finalmente se realiza un breve repaso de los conflictos en **Lorena, Sardinal y Potrero**. Estas tres comunidades se ubican al norte de los conflictos que se abordan en detalle en este informe. Protagonizaron protestas sociales en oposición a desarrolladores inmobiliarios durante el primer periodo de inversión residencial en Guanacaste y constituyen antecedentes directos de la conflictividad que vive hoy la provincia.

En el segundo apartado se abordan los casos de las comunidades de Marbella, San Juanillo, Ostional y Nosara. En los dos primeros casos, **Marbella y San Juanillo**, encontramos comunidades que inician con el primer ciclo de inversión residencial o en el que este aún no ha concluido. En ellos lo primero que se reconoce es la modificación del paisaje costero por uno de proyectos urbanísticos cerrados o *gated communities*, así como la gestión privada de fuentes de agua potable que garantice suficiente afluencia para abastecer dichos proyectos inmobiliarios. Particularmente en San Juanillo, también se incluye la destrucción del patrimonio arqueológico.

Por otra parte, en **Ostional** se da una situación distinta. Al ser un área silvestre protegida, en la cual la comunidad local forma parte de su gestión, actúa como un termómetro de lo que sucede en sus comunidades vecinas a partir de las amenazas que enfrentan los ecosistemas de la zona. Ostional también fue uno de los poblados que propuso hace casi una década una reforma de ley democrática a la forma como se administran las comunidades costeras en el país. La reacción de grupos políticos ante ese proyecto de ley permite rastrear qué líneas sigue la administración pública en cuanto al manejo de áreas con alta plusvalía.

1. INTRODUCCIÓN

Finalmente, **Nosara** es un destino más maduro a los anteriores, que cuenta con seis décadas de ser un lugar de migración de nuevos residentes, principalmente de los Estados Unidos. Sin embargo, a partir del boom turístico residencial de inicios del siglo XXI, la “exportación” de propiedades a consumidores de países desarrollados ha provocado que se discuta hasta dónde y bajo qué lineamientos debe continuar el ritmo de crecimiento residencial en esa zona. Nosara, a diferencia de los otros casos, registra movilizaciones sociales en defensa del ambiente ante el avance irrestricto de la agenda inmobiliaria. Finalmente, se incluye una conclusión que abarca la problemática general y algunas preguntas que permitan continuar con el tema.

Los casos se presentan de Norte a Sur, como si se tratara de una ruta por la costa. Se inicia con Marbella, que se aborda con mayor detalle dado lo claro que es su experiencia para ejemplificar la transformación de estas comunidades en enclaves residenciales. Luego se prosigue con San Juanillo, Ostional y finalmente Nosara.

Los cuatro casos que se exponen en este documento han tenido un acercamiento que se asemeja a los estudios de caso a lo largo de tres años, con el uso principalmente de entrevistas semiestructuradas en visitas previamente acordadas con las contrapartes. Una estrategia de abordaje que se facilitó gracias al efecto “bola de nieve” en la cual actores locales permitían entrar en contacto con otras personas interesadas en comunicar información relevante, respetando el anonimato cuando así se solicitara. El informe también toma elementos de la crónica periodística, de modo que evidencie una línea histórica que reconoce un modelo de inversión turística coherente en términos territoriales que continuamente provoca conflictos locales. Todo esto se complementó con revisión de medios de comunicación, documentación institucional, leyes y decretos y el apoyo de fotografías.

Los cuatro casos que se exponen han tenido un acercamiento que se asemeja a los estudios de caso a lo largo de tres años, con el uso principalmente de entrevistas semiestructuradas.

2. APUNTES SOBRE EL TURISMO EN GUANACASTE

La actividad turística en la provincia de Guanacaste no ha estado exenta de análisis críticos. La promesa de desarrollo y bienestar que supone la actividad ha tenido resonancia en investigaciones y análisis competentes. Fue durante la segunda mitad del siglo XX que la provincia empieza a ser “descubierta” por el resto de la población costarricense como un destino turístico asociado al sol y la playa. Cordero (2011) ubica Playas del Coco, en el cantón de Carrillo, como uno de los tres centros históricos del turismo costarricense a mediados del siglo XX, junto al cantón de Puntarenas en el Pacífico central y Limón en la costa caribe.

Sobre el final de la década de los noventa el turismo en Guanacaste como actividad moderna parecía más una aspiración que una realidad. De esto ya hacían mención los investigadores Víctor Baltodano y Sandra Muñoz a finales de la década, cuando señalaban el bienestar general que podría traer una economía provincial cimentada en el turismo. Los dos autores, oriundos de Guanacaste, retrataron un presente eminentemente rural vinculado al trabajo agropecuario que ya mostraba cambios hacia una economía de servicios. Baltodano y Muñoz resaltaban la necesidad de mapear y articular iniciativas y emprendimientos locales que fortalecieran la participación comunitaria, capacitación y educación financiera en servicios turísticos, para distanciarse del modelo resort del **Polo Turístico Golfo de Papagayo (PTGP)** ubicado en los cantones de Carrillo y Liberia. El PTGP era para la década de los noventa el principal referente de empresa turística de la provincia (Baltodano y Muñoz, 1998).

El PTGP es un megaproyecto turístico de 1.658 hectáreas en Bahía Culebra, que posee un marco jurídico propio gracias a la ley que lo declara de utilidad pública.

El PTGP es un megaproyecto turístico de 1.658 hectáreas en Bahía Culebra. Posee un marco jurídico propio gracias a la Ley 6370¹ que lo declara de utilidad pública. Es un proyecto de ejecución privada amparado por el Estado costarricense. Su junta directiva únicamente la componen representantes de los desarrollos turísticos

y del Instituto Costarricense de Turismo (ICT). Aún hoy refleja las principales líneas de lo que caracteriza al modelo turístico en Guanacaste en las dos últimas décadas: **una comunión entre el modelo resort de cinco estrellas con la construcción de complejos residenciales privados para su venta o alquiler.** Esto es posible

1 Ley No. 6370 Declaración de Utilidad Pública el Proyecto Polo Turístico Golfo de Papagayo fue firmada el 20 de agosto de 1979. Desde entonces ha tenido cuatro planes maestros, el último aprobado en el 2008. La ley autoriza al ICT a tramitar de manera expedita concesiones, así como la exención de algunos impuestos. A su vez, es la única excepción a la ley de Zona Marítima Terrestre (ZMT) para el desarrollo de grandes proyectos.

2. APUNTES SOBRE EL TURISMO EN GUANACASTE

gracias a una fuerte presencia en la toma de decisiones del sector empresarial, nacional y transnacional, en la oferta y planificación turística de Guanacaste. Esto se constata, por ejemplo, en la construcción de proyectos turísticos inmobiliarios cerrados propios al segmento de sol y playa en regiones estéticamente atractivas de la provincia, que inciden de manera disruptiva a través del control estratégico de los recursos escénicos, naturales, materiales y la participación en espacios de toma de decisiones. En consecuencia, son lugares estandarizados, autosegregados, que tienen al turista del primer mundo como consumidor meta. Esta forma de organizar la actividad turística no solo reduce la convivencia social en espacios de ocio tradicionales, sino que también disminuye el derrame económico al concentrar las ganancias en pocas manos. A grandes rasgos, es lo que se denomina como **economías de enclave turístico** (Cordero, 2006; Baltodano, 2017).

Edgar Blanco, investigador del Centro de Investigaciones Históricas de América Central de la Universidad de Costa Rica (2018), hizo un balance histórico de la actividad turística en la provincia entre 1990 y 2016. Blanco señala que para las condiciones socioeconómicas “el análisis longitudinal de los datos estadísticos realizado, demuestra la persistencia de serias problemáticas que afectan el bienestar de la población guanacasteca, sin que se evidencie una transformación importante de los niveles de vida” (Blanco, 2018: 62). También apunta que, si bien el sector turismo ha incidido en la reducción de la pobreza extrema, la **pobreza convencional siempre se ha mantenido por encima del promedio nacional**. Únicamente con un pico de menor desempleo



Playas del Coco, Cantón de Carrillo. Autor: Archivo de la Familia Silva Loaciga.

2. APUNTES SOBRE EL TURISMO EN GUANACASTE

que el promedio nacional en el año 2016. En la misma línea, afirma que, según los instrumentos de medición oficiales, la **desigualdad ha tendido a incrementarse** en los años de análisis producto de una progresiva concentración del ingreso y pocas oportunidades, a pesar de que Guanacaste ha recibido una cuarta parte de la inversión extranjera directa de Costa Rica focalizada en proyectos turísticos (Blanco, 2018).

Una explicación al incremento de la desigualdad la tiene el **Observatorio de Turismo, Migraciones y Sustentabilidad (OTMS)**, de la Sede Chorotega de la Universidad Nacional de Costa Rica. Datos del Instituto Costarricense de Estadística y Censo (INEC) analizados por el OTMS muestran que la actividad turística en Guanacaste presenta serias disparidades estructurales. De las cinco actividades económicas relacionadas con el turismo, las **labores de Construcción junto a Servicios de Alojamiento y de Comida** generan el 74,15% del empleo turístico en la provincia. También son **las actividades que más población guanacasteca emplean, y son precisamente las que presentan mayor pobreza según el análisis de datos oficiales al 2021**. También son el grupo poblacional que menor porcentaje con educación superior completa presenta en comparación con residentes no-guanacastecos (OTMS, 2022a).

Según el OTMS, **la brecha educativa** entre personas guanacastecas y no-guanacastecas residentes se agranda conforme avanza el nivel de enseñanza. El 70% de los hombres con posgrados en Guanacaste provienen de otras regiones del país, o bien de otros países. De las cinco actividades económicas relacionadas con turismo, **la única que no presenta pobreza es la vinculada a Actividades Inmobiliarias**, y es a su vez la que ocupa mayor población residente no-guanacasteca, un 64,06%



PTGP. Autor: Arturo Silva Lucas.

2. APUNTES SOBRE EL TURISMO EN GUANACASTE

(OTMS, 2022b). A pesar de la crisis provocada por la pandemia COVID-19 la actividad inmobiliaria mostró un crecimiento de un 244% entre el año 2019, previo a la pandemia, y el 2021 (OTMS, 2022c).

Esto puede indicar que el trabajo turístico en Guanacaste se apoya mayoritariamente sobre fuerza laboral local poco remunerada y precaria en tareas de construcción y servicios vinculados a hotelería. Mientras que el sector más dinámico y rentable es la Actividad Inmobiliaria, que está en manos de residentes no-guanacastecos con mayor formación académica y profesional.

Resultado de la pandemia por el COVID-19, Guanacaste **tuvo la tasa de desempleo más alta del país y fue la única provincia en duplicar sus números prepandemia**, hasta alcanzar un 30,5% en el peor momento de la crisis en el año 2020 (INEC, 2020). Las microempresas provinciales dedicadas al comercio pasaron de representar un 19,49% en 2019 a un 10,7% en 2021 del total de las microempresas en Guanacaste, lo que las convierte en las más afectadas durante la pandemia². Por otro lado, a pesar de que la caída más significativa del empleo turístico lo tuvo el segmento de Servicios de Alojamiento y de Comida, ya para el año 2021 presentaba cifras de empleabilidad superiores a las del 2019 (OTMS, 2022c).



Turistas residentes en Playa del Coco. Autor: Arturo Silva Lucas.

² Durante el peor momento de la pandemia el empresariado tuvo gran protagonismo en la creación de programas asistencialistas. Un ejemplo fue “Reactivemos la Esperanza” cuya cara visible era el excandidato a vicepresidente José Berrocal por el Partido Liberal Progresista. Una iniciativa impulsada por los principales resorts de la provincia, la Cámara Costarricense Norteamericana de Comercio (AMCHAM) y La Unión Costarricense de Cámaras y Asociaciones del Sector Empresarial Privado (UCCAEP)

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

La conversión de destinos
en espacios turísticos
bajo la lógica exclusiva del
capital conlleva a una mono
funcionalidad del territorio.

Esto último es característico del proceso de **turistificación**. La conversión de destinos en espacios turísticos bajo la lógica exclusiva del capital conlleva a una mono funcionalidad del territorio. La sobre especialización turística deja poco margen para economías locales más diversificadas y por ende otras formas de organizar el trabajo turístico que no sean a partir del modelo resort y turístico residencial. Lo que contribuye al desplazamiento paulatino de la fuerza laboral local a ese sector y el desplome periódico de las tasas de empleo, especialmente en momentos de crisis (Cañada y Murray, 2019).

El último Índice de Progreso Social del ICT en el año 2019 evidencia que Guanacaste presenta un atraso con el resto de los destinos turísticos del país. Según el Índice, justo antes de la pandemia COVID-19 **los siete centros de desarrollo turístico guanacastecos que concentran inversión pública y privada estaban en promedio por debajo del resto de 25 centros turísticos del país en cuanto bienestar social**. El Índice incluye aspectos como necesidades humanas básicas, oportunidades económicas, acceso a vivienda, calidad del ambiente, agua y saneamiento. Los siete destinos son las playas de **Papagayo** en Carrillo y Liberia, **Playas del Coco** en Carrillo, **Punta Islita** en Nandayure, **Samara** en Nicoya y **Flamingo, Conchal, Tamarindo** en Santa Cruz. Todos estos destinos se caracterizan por tener una fuerte presencia de proyectos turísticos residenciales y los principales resorts de la provincia (ICT, 2019). El Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos de Costa Rica (CFIA), responsable de certificar toda obra de construcción, apunta que entre los años 2014 y 2022 la provincia de Guanacaste se han otorgado un total 7.047.690m² solo en nuevos permisos de



Playa Tamarindo, Santa Cruz. Autor: Arturo Silva Lucas.

2. APUNTES SOBRE EL TURISMO EN GUANACASTE

construcción. Lo que la sitúa como la tercera provincia con mayor inversión inmobiliaria del país en los últimos ocho años, únicamente detrás de la capital nacional, San José, y Alajuela, ambas en el Valle Central de Costa Rica (CFIA, 2022).

Los cuatro cantones guanacastecos que concentran nuevas obras son los costeros Santa Cruz, Nicoya, Carrillo y la capital provincial Liberia. Un **80% de esta inversión corresponde en primer lugar a proyectos urbanísticos, en segundo lugar habitacionales (incluye hoteles o vivienda privada y excluye vivienda social) y, por último, en menor medida, comerciales** (CFIA, 2022). Estos datos son afines con estudios privados del mercado inmobiliario. Según un estudio reciente publicado en abril del 2022 por la revista *Inversión Inmobiliaria*, el crecimiento sostenido en residencias turísticas muestra gran dinamismo y rentabilidad desde hace casi una década, en especial los que están asociados a una marca-hotel. Esto significa que actualmente el metro cuadrado (m²) residencial en proyectos afines a Reserva Conchal en Playa Conchal o Four Season en el PTGP alcanza los 14.748 dólares frente a los 3.870 dólares que puede alcanzar en otras playas provinciales sin presencia de resorts de marca (Chartier, 2022).

¿Pero qué es el turismo residencial? Fundamentalmente, es la financiarización de suelo rural en destinos con valor turístico en favor de nuevo suelo urbano. Se cristaliza en una suerte de autosegregación espacial dirigida a personas con mayor poder adquisitivo en relación con las que residen históricamente en un determinado destino. Involucra tanto la aspiración individual de tener una residencia en la playa, como la



Proyectos inmobiliarios en playa Marbella. Autor: Arturo Silva Lucas.

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

oportunidad de percibir un ingreso extra a través del alquiler de la propiedad. Este proceso es posible mediante la acción en el territorio de intermediarios financieros que se ocupan de capturar ganancias resultado de la ecuación “compre barato, venda caro”. Para que sea un modelo de negocios rentable, el turismo residencial debe consumir nuevos espacios de manera continua, procurando vender a un precio que le permita tener un margen de ganancia siempre ascendente. En el caso de Guanacaste, el intermediario financiero se reconoce en la figura de la persona **agente de bienes raíces**. Esta, a su vez, recoloca lotes y propiedades en circuitos de compra ajenos al mercado local.

La investigadora María Paula Barrantes-Reynolds (2011) en un análisis inédito hasta la fecha, presenta una tipología de agente de bienes raíces con enorme incidencia en la provincia a partir de entrevistas a personas vinculadas con agencias de *real estate*. Para la autora, los desarrolladores inmobiliarios emergieron a inicios del año 2000 como **agentes con mucha libertad** gracias a que en Guanacaste abundaba la tierra y mano de obra barata junto a un marco y cultura jurídica favorable. Entre los perfiles que identificaba la autora están los que están asociados a marcas de resorts y los **free riders**. Estos últimos se definen como aventureros capitalistas nacionales, extranjeros y de empresas conjuntas con poca o ninguna experiencia en el mercado de bienes raíces. Estas personas tienden a construir con poca conciencia o apreciación de los estándares necesarios y prácticas socioambientales responsables y gracias al acceso a crédito o capital, identifican oportunidades de ganancias rápidas y abundantes. Entre sus conclusiones, Barrantes-Reynolds señala que el crecimiento de segundas residencias turísticas en Guanacaste durante la década del 2000 al 2010 es más el resultado de la especulación; y no necesariamente de la satisfacción de demanda turística.

El desarrollo el crecimiento de segundas residencias turísticas en Guanacaste durante la década del 2000 al 2010 es más el resultado de la especulación; y no necesariamente de la satisfacción de demanda turística.

Los casos de Marbella, San Juanillo y Nosara que se analizan en este informe sugieren que **este tipo de free riders opera fuera de los siete nichos de inversión turística que reconoce el ICT en Guanacaste**. Esto se explica por su búsqueda de precios de compra de tierra por debajo de los circuitos consolidados de bienes raíces y que les permita tener un retorno de ganancias alto.

La investigadora Femke Van Noorloos (2012), hizo un aporte clave para entender el fenómeno de manera que involucre la demanda de estos espacios. Van Noorloos abordó las características que tienen los turistas permanentes o estacionales que ocupan estas residencias turísticas en Guanacaste. Para ello utilizó tanto entrevistas como cuestionarios a ocupantes de complejos residenciales o *gated communities*. La investigación abarcó un periodo de tres años en las costas que se ubican más al norte, entre las cuales se incluyen Papagayo, Playas del Coco, Potrero, Flamingo, Conchal y Tamarindo. Entre sus conclusiones más destacables, señalaba que mayoritariamente eran **personas extranjeras del Norte Global que pretenden mantener pautas de consumo alto a partir de ingresos generados fuera de Costa Rica**. Además, son personas que migran o visitan la provincia motivadas por anhelos de realización personal fuera del ajetreo del mundo desarrollado, **junto a la posibilidad de**

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

participar en inversiones costeras. En un trabajo posterior, Van Noorloos (2013) describió esta realidad provincial como una **progresiva extranjerización y elitización** de las costas provinciales mediante la desposesión y comercialización apresurada de grandes extensiones de tierra para adecuarlas a una única función en detrimento de poblaciones rurales pobres. La autora llama a esto **acaparamiento de tierras o land rush**. A escala provincial se explica, señala Van Noorloos, por una gobernanza política y democracia económica deficientes. Mientras que a escala nacional es posible por “la fama de Costa Rica como un destino ecológico complementada por la imagen de un país ‘en venta’, un ‘paraíso’ de migración y inversión inmobiliaria para grandes cantidades de norteamericanos” (Van Noorloos, 2013: 3)

En años más recientes, el trabajo de Barboza (2020) sobre la **construcción de los imaginarios del espacio turístico** en Guanacaste permite ampliar el análisis de Van Noorloos. El autor hace un análisis de cómo es representada la provincia a partir de la revisión de discursos e imágenes utilizadas en redes sociales, cámaras de turismo provinciales, instituciones públicas, marketing hotelero y turístico residencial. Barboza demuestra que Guanacaste es presentada como una provincia dicotómica. Por un lado, una **población local ausente en las imágenes publicitarias de resorts y residenciales** de playa o una cultura local folclorizada y subordinada a ser personal de servicio o de entretenimiento. Junto a esto, resalta la promoción de imágenes utópicas que entremezclan la exageración de una naturaleza virgen y exotizada con **entornos exclusivos a la espera de ser ocupados por turistas extranjeros**. Barboza afirma que estos imaginarios turísticos son síntesis de las prácticas y relaciones sociales desiguales que sobre el turismo en Guanacaste existen, en la cual, resalta la abundancia de una experiencia interior con la marginalidad exterior. Esto, como una expresión de neocolonialidad Norte-Sur que hace eco a la idea de enclaves turísticos.

Para ayudar a explicar el fenómeno, Antonio Aledo y Antonio Miguel Nogués-Pedregal (2019), a partir de experiencias en otros contextos, afirman que el turismo residencial es posible cuando hay políticas débiles de planificación o políticas de gestión territorial neoliberales. Para estos autores, el turismo residencial se explica por el trinomio **“turismo – urbanismo – migraciones”**. En este esquema el turismo es el eje con menor peso, porque su principal actividad es la construcción de viviendas para nuevos residentes o visitantes estacionales con un débil sentido de pertinencia local. Por eso es usual reconocer en nichos de inversión turística residencial una cantidad importante de extranjeros con mayor poder adquisitivo. Además, estos autores sostienen que el turismo residencial no es un instrumento de desarrollo local, ya que precisamente se constituye sobre desigualdades espaciales en el territorio. Más bien, permite evidenciar viejas vulnerabilidades mientras crea otras nuevas.

Es común que estas nuevas vulnerabilidades deriven en conflictos por el uso y/o gestión de recursos y espacios naturales. Alonso Ramírez (2008) analizó la conflictividad ambiental en Guanacaste durante la primera década de inversión turística hasta la crisis financiera global del 2008. El autor realizó un mapeo de conflictos a partir de la revisión de denuncias tramitadas en varias instancias judiciales. Ramírez señaló que el **70% de conflictos ambientales registrados se vincularon a disputas entre**

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

El desarrollo urbanístico costero en la provincia sigue “un uso intensivo de las tierras y una reducida planificación urbana del desarrollo, lo que lleva a un uso insostenible de los recursos presentes...”.

desarrollos turísticos inmobiliarios frente a agrupaciones de adscripción comunal y vecinal por el uso y gestión del agua en los cantones costeros de Nicoya, Carrillo y Santa Cruz (Ramírez, 2008). Entre sus conclusiones destaca que el desarrollo urbanístico costero en la provincia sigue “un uso intensivo de las tierras y una reducida planificación urbana del desarrollo, lo que lleva a un uso insostenible de los recursos presentes...” (Ramírez, 2008: 367). La acción estatal, en los 65 conflictos mapeados, “...se ve determinada por una mezcla entre negligencia, incapacidad y contradicción de la aplicación de las protecciones jurídicas de los recursos” (Ramírez, 2008: 376).

Entre los conflictos más importantes y que captaron la atención nacional fueron los de las comunidades de La Lorena y Potrero en Santa Cruz y Sardinal en Carrillo entre los años 2000 y 2014. En el año 2000 la comunidad de **La Lorena** inició un fuerte movimiento en contra de la extracción de agua del acuífero Nimboyores en beneficio de proyectos turísticos residenciales del entonces Hotel Meliá Conchal, ante el agotamiento por sobreexplotación del acuífero Huacas-Tamarindo. El conflicto provocó la movilización y cierre de vías por parte de la comunidad que fueron reprimidas por la policía. Finalmente, gracias a la presión mediática y el amparo de medidas judiciales, el proyecto fue suspendido hasta que en el año 2013 fue reactivado. Esta vez fue desde la dirección técnica del **Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados** (AyA), ante la grave situación de desabastecimiento que empezaron a sufrir los proyectos turísticos y varias comunidades locales (Silva, 2018; Cañada, 2019).

El conflicto en **Sardinal** del año 2007 tiene su origen en la sobreexplotación de los acuíferos costeros de Playas del Coco y Playa Ocotol en Carrillo a raíz de un intensivo crecimiento residencial. Ante la situación de escasez hídrica, un conglomerado de 23 desarrollos inmobiliarios costeros aglutinados bajo la sociedad anónima CocoWater S.A. inició la financiación privada de un acueducto y tanque de captación que tenía por objetivo trasladar agua del acuífero de Sardinal a la zona costera. Entre el 2007 y 2009 sucedieron tres de movilizaciones que incluyeron bloqueo de vías y represión policial, así como denuncias judiciales llevadas a cabo por la comunidad de Sardinal y otros actores sociales que, en respaldo de la comunidad, pedían detener la construcción del acueducto. La comunidad se organizó alrededor del **Comité de Defensa del Agua de Sardinal** bajo una frase que aglutinaba gran parte de las demandas de la comunidad “**¿Agua para qué y agua para quién?**”. Después de que el conflicto tuviera ciclos de estancamiento y reactivación, el proyecto fue asumido en su totalidad por el AyA. En la inauguración del acueducto Coco-Ocotol, en marzo del 2019, asistió el presidente de la república, la presidencia ejecutiva AyA y otros representantes institucionales (Silva, 2019; Cañada, 2019).

Finalmente, destaca el conflicto del 2014 en la comunidad costera de **Potrero** en Santa Cruz. En este episodio, cuatro proyectos residenciales (Villagio Flor del Pacifico, Casa del Sol, Pacific Heights y Las Catalinas) acusaron de administración deficiente al

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

acueducto rural local, también llamado ASADAS³. Los cuatro desarrollos inmobiliarios exigían que el agua fuera gestionada directamente por el AyA. En este caso la comunidad organizada se movilizó en defensa de continuar con la administración local del agua y en contra de la intención del AyA de desarticular la ASADA de Potrero. La comunidad utilizó recursos tanto por vías institucionales como acampadas en las oficinas de la ASADA y hasta encadenarse a las bombas de agua que abastecían a toda la población local. En un desenlace positivo para las demandas de la comunidad, los juzgados reafirmaron que la gestión del agua debía continuar en manos de la comunidad por no haber ninguna sanción o vicio administrativo. La resolución judicial fue contraria a la petición del AyA de gestionar de manera directa el recurso hídrico, como si había sucedido en La Lorena y Sardinal (Bolaños, 2019; Comunicación para el Desarrollo y el Cambio Social, 2016).



Foto de movilización en Sardinal, 2017. Autor: Instituto de Oceanografía.

3 Las ASADAS son formas comunitarias de administración de agua potable para consumo humano bajo convenio de delegación con el AyA que asesora de manera técnica a comunidades. Así lo establece artículo 2 inciso G la ley Constitutiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados. Este tipo de gestión es usual en poblaciones rurales de Costa Rica.

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

PRIMERAS CONCLUSIONES

En este primer apartado del informe se presentaron otras realidades que atraviesan el modelo turístico predominante en Guanacaste. Desde finales de la década de los noventa la provincia ha sido recipiente para la atracción de inversiones inmobiliarias acordes al modelo enclave de resorts y turismo residencial. Este modelo, afín a lo ya visto en el caribe antillano o la costa atlántica mexicana, cuenta con un claro respaldo de los distintos gobiernos costarricenses. En unas declaraciones recientes a la prensa, el ministro de turismo, William Rodríguez, dijo que [“el Polo Turístico de Papagayo es el proyecto de inversión turística más importante que tiene Costa Rica, tiene 30 años de tratarse de desarrollar y no hemos hecho la tarea, la verdad es que hay espacio para crecer”](#). A pesar de que el 80% de la oferta turística del país corresponde a pequeñas, medianas empresas y fueron las que sufrieron la peor parte de la destrucción del empleo turístico y del tejido empresarial por la pandemia COVID-19 según el propio ICT (ICT, 2022). Las declaraciones del ministro se dan en contexto de bienvenida a una nueva inversión de los Emiratos Árabes en el PTGP que promete ser el primer resort siete estrellas del país.

Los beneficios materiales y en la mejora de los niveles de vida no terminan de llegar a la población guanacasteca.

Las expectativas que sobre el turismo en Guanacaste se proyecta dista de lo que sucede en la provincia. Los beneficios materiales y en la mejora de los niveles de vida no terminan de llegar a la población guanacasteca. El desempleo puntea entre los más altos del país de manera sostenida desde varias décadas atrás. A pesar de que se evidencia un progresivo desplazamiento de la población nativa a

actividades vinculadas a servicios turísticos, este se caracteriza por ser precario con bajos niveles de formación según el OTMS. Frente a estos, se encuentran las Actividades Inmobiliarias, que han mostrado un enorme dinamismo durante las últimas décadas, con inexistentes indicadores de pobreza, conducido por residentes no-guanacastecos con mayor formación profesional.

Junto a esto resalta una conflictividad alrededor del recurso hídrico que se expresa en disputas entre actores públicos, organizaciones locales y proyectos inmobiliarios. Esto no debería de ser sorpresa, la provincia de Guanacaste cuenta con el mayor número de acueductos rurales, ASADAS, del país administrados directamente por las propias comunidades (Alpízar, 2014). Esto conlleva una tensión entre formas de gestión del agua históricamente tradicionales y orgánicas frente a un contexto de crecimiento constante y acelerado de proyectos turísticos que demandan cuotas grandes de agua, así como una administración más gerencial y vertical, con un respaldo por momentos implícito y en otros explícito por parte del Estado costarricense. Los conflictos en La Lorena, Sardinal y playa Potrero evidenciaron la importancia clave del recurso hídrico para la puesta en marcha de nuevos proyectos inmobiliarios. También, muestran una cualidad anárquica del crecimiento turístico residencial al desarrollar en algunos casos sin garantía de agua, lo cual conduce a episodios de estrés social en esos focos de conflicto. Por último, se muestra el rol estatal como garante institucional de llevar agua a los proyectos.

2.
APUNTES SOBRE
EL TURISMO EN
GUANACASTE

Como parte de la lógica espacial del proceso de turistificación, el capital turístico inmobiliario necesita alcanzar nuevos territorios para continuar con sus mecanismos de acumulación. El sur de la provincia aparece como una frontera abierta a nuevas disputas.

Mural en playa Potrero. Autor del mural: André Bazan. Autor de la foto: Arturo Silva Lucas.



3.

NUEVA CONFLICTIVIDAD EN GUANACASTE: CUATRO CASOS PARA TOMAR EN CONSIDERACIÓN

Los conflictos por el agua continúan siendo un común denominador en la zona sur de Guanacaste. Sin embargo, los casos de Marbella, San Juanillo, Ostional y Nosara presentan nuevas aristas que problematizan el escenario ya descrito gracias a un acercamiento más detallado a las dinámicas que viven estas cuatro comunidades. La deforestación, la amenaza a las áreas silvestres protegidas, la destrucción de patrimonio histórico, la especulación inmobiliaria, y su consecuente impacto en el mercado de la tierra y la vivienda, se abordan a continuación.

3.1. MARBELLA: REALIDADES DEL TURISMO RESIDENCIAL

Marbella es un foco reciente de conflictividad turística en la provincia de Guanacaste. La comunidad, ubicada al sur del cantón de Santa Cruz, resume la problemática entre desarrollos turísticos e inmobiliarios y comunidades costeras que históricamente se han producido en la provincia. El crecimiento poco regulado de condominios y segundas

La desidia institucional junto a la intromisión en los asuntos comunales ha permitido que la agenda inmobiliaria prime por encima del resto de la comunidad.

residencias para turistas una vez más ha supuesto presión sobre el agua y espacios de dominio público como la Zona Marítima Terrestre (ZMT), al mismo tiempo que evidencia una beligerancia de los desarrolladores inmobiliarios por controlar la comunidad local. Con una correlación de fuerzas desigual, estos han tenido libertad para imponer sus intereses en la comunidad. La desidia institucional junto a la intromisión en los asuntos comunales ha permitido que la agenda inmobiliaria prime por encima del resto de la comunidad.

¿Qué es lo que está pasando?

La comunidad de Marbella está ubicada a 46 kilómetros al sur de Tamarindo, uno de los siete centros de desarrollo turístico que reconoce el ICT. Cuenta con una población de menos de 200 familias (CCSS, 2016). La poca población, su ubicación geográfica, sumado a atributos como una amplia costa y belleza escénica, son un imán para inversiones inmobiliarias costeras. La comunidad entró en el radar de los inversionistas durante la explosión turística inmobiliaria durante la primera década de los años 2000.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

A pesar de haber iniciado el primer ciclo de inversiones hace ya casi veinte años, este aún no se ha cerrado. Marbella ejemplifica no solo de qué manera el capital turístico residencial invade destinos prístinos, sino que muestra qué está en disputa cuando aún no se ha dado una total reconversión del territorio.

Tomando Marbella como ejemplo, el primer ciclo de inversiones inmobiliarias se caracteriza por: 1) un acelerado proceso de acaparamiento de tierra por agencias de bienes raíces; 2) gestión privada del agua para abastecer residenciales; 3) irresolución de instituciones públicas y 4) Injerencia y reestructuración del tejido comunal.

Mientras que las dos primeras características van de la mano, las últimas se hacen evidentes una vez que hay una intención manifiesta de invertir en grandes complejos residenciales. Es en este contexto que dos grupos inmobiliarios han sido protagonistas del devenir de la comunidad en los últimos años. El primero es **Marbella Group Developers**, presidido por **Jeffrey Allen**, propietario de los residenciales Posada del Sol, Vista Bella, Ruta del Sol, Costa Dorada y el restaurante Tikki Hutt ubicado en ZMT. El segundo grupo inmobiliario es **Dbio Developers** que tuvo a su cargo la construcción de Lomas del Sol y Jardines del Sol, y en cuya representación actúa **Antonio Márvez**. Los dos han sido objeto de denuncias presentadas ante el AyA, la Municipalidad de Santa Cruz, la Sala Constitucional, el Ministerio Público y la Fiscalía Ambiental de Guanacaste.

Acaparamiento de tierra por agencias de bienes raíces

La posesión de la tierra es necesaria para iniciar la construcción de complejos residenciales. El cambio de suelo rural a urbano se da a través de la venta de propiedades de habitantes provinciales a manos de agencias inmobiliarias. Uno de los pobladores locales, con más de 60 años de vivir en Marbella, relataba que los primeros lotes se vendieron a finales de la década del noventa entre 1 y 5 dólares el m². En la actualidad, una vez que las agencias inmobiliarias se han hecho con la propiedad de la tierra, el valor de reventa en Marbella alcanza entre los 600 y 4.000 dólares el m². El precio depende de si es un lote con obras ya construidas, de los servicios y amenidades que incluye y de las fluctuaciones del mercado. **La concentración de grandes extensiones de terrenos en pocas manos es un requisito fundamental para controlar el precio en el mercado inmobiliario.** Por la propia naturaleza especulativa del turismo residencial la promesa de inversión es muchas veces mayor a lo que realmente se haya construido.

El cambio de suelo rural a urbano se da a través de la venta de propiedades de habitantes provinciales a manos de agencias inmobiliarias.

En Marbella la ZMT está también bajo presión inmobiliaria. La ZMT es patrimonio inalienable del Estado costarricense, y la componen los primeros 200 metros a partir de marea alta. Los últimos 150 metros, si bien se pueden dar en concesión por votación del Consejo Municipal, deben primar criterios ambientales que respondan a un beneficio para el cantón y las comunidades. Actualmente, hay dos casos que se encuentran en investigación por presunto uso ilegal del espacio costero. El primero tiene que ver con el restaurante Tikki Hut, propiedad de Jeffrey Allen, la construcción de caminos y

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

alumbrado eléctrico en la ZMT. Como se muestra en el Oficio DGA-0597-2018 del 30 de agosto⁴, desde el año 2018 vecinos y vecinas han hecho la consulta a la municipalidad de Santa Cruz para que explique qué criterios se han utilizado para la existencia de caminos, alumbrado eléctrico y un local privado en la ZMT.

El segundo caso es una investigación independiente llevada a cabo por la Procuraduría General de República (PGR), institución encargada de velar por el patrimonio estatal. Como se detalla en el expediente judicial 18-3974-1027-CA⁵, en la ZMT de Marbella se han titulado 19 planos registrales a nombres privados que violan el principio de interés público. El tamaño de los lotes titulados oscila entre media y dos hectáreas. El proceso de recuperación de tierras estatales se ha visto interrumpido por la imposibilidad de notificar a la totalidad de los titulares. Algunos de estos no residen en Costa Rica y otras tierras se encuentran a nombre de sociedades anónimas disueltas. Una vez que inicie el periodo de audiencias se pretende conocer de qué manera se pudieron registrar terrenos que por principio administrativo no están sujetos a venta y quienes son los involucrados.



Lomas del Sol, Marbella. Autor: Arturo Silva Lucas.

4 Oficio DGA-0597-2018 del jueves 30 de agosto de 2018. Asesoría Legal del Departamento de Gestión Ambiental de la Municipalidad de Santa Cruz. Lic. Jeancarlos Hernández Cabalceta Asunto: Atención de Denuncia-Marbella.

5 Expediente judicial 18-3974-1027-CA del Tribunal Procesal Contencioso Administrativo. Circuito Judicial Goicoechea en contra de 12 sociedades anónimas por delitos de lesividad contra bienes del Estado con fecha del 28 de marzo del 2016.

3. NUEVA CONFLICTIVIDAD EN GUANACASTE: CUATRO CASOS PARA TOMAR EN CONSIDERACIÓN

En ambos casos la primera institución señalada es la municipalidad de Santa Cruz. Como administrador cantonal de bienes del Estado su responsabilidad es velar por el resguardo de tierras de dominio público. En segundo lugar, se puede cuestionar si los permisos de construcción otorgados en ZMT realmente obedecen al interés general, de lo contrario se violaría el principio jurídico de lesividad en la gestión pública.

Pero el control de terrenos para fines turístico-residenciales no es suficiente si no se garantizan abundantes cuotas de agua potable. Las necesidades de agua no solo son para uso doméstico, también jardines, áreas verdes en común, piscinas y otras amenidades que son parte del menú que ofertan agencias de bienes raíces a segundos residentes en estos destinos. De ahí que resulte de especial importancia conocer de qué manera se ha venido gestionando el agua de la comunidad.

Gestión privada del agua para abastecer residenciales

La gestión del agua fue la primera arista por la cual tuvo visibilidad el conflicto en Marbella. La intención de administrar de manera privada el agua potable fue posible por la existencia de pozos ilegales y por gestión fraudulenta de acueductos rurales o ASADAS.

Antonio Márvez, responsable de los residenciales Lomas del Sol y Jardines del Sol, fue investigado por el delito de usurpación de aguas por la Fiscalía Ambiental de Guanacaste. Así consta en el [expediente 17-001221-0412-PE de la Fiscalía](#). Este caso



Manifestación a favor de la Ley Tecosos, en Nicoya. Autor: Ernest Cañadas

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

aún se encuentra en instancias judiciales. Se le imputó abastecerse con pozos ilegales dentro de los complejos residenciales mencionados. El hecho es tipificado como delito penal por el ordenamiento jurídico costarricense. En declaraciones a la prensa sobre el caso en Marbella el director jurídico del AyA, Rodolfo Lizano afirmó [“que aparte del delito imputado, este tipo de infracciones apuntan a otras faltas. Por ejemplo, uso de documentación falsa y corrupción en los permisos de construcción municipales”](#). Como medida cautelar se le prohibió continuar la extracción de agua de pozos ilegales, aunque según la comunidad no hay seguridad que la medida se esté llevando a cabo.

Por su parte, el estadounidense Jeffrey Allen utilizó el recurso de otorgarse a sí mismo y sus proyectos residenciales cartas de disponibilidad de agua. Esto fue posible porque Allen llegó a presidir al mismo tiempo la ASADA de la comunidad, ASADA Marbella, y una segunda ASADA, la de su complejo residencial Posada del Sol. Allen presidió la ASADA Marbella durante los años 2007 al 2015, y la segunda del 2009 al 2019. Presidir dos ASADAS no es una violación a la ley de administración de acueductos rurales, lo que se señala es que Allen facilitaba cartas de disponibilidad de agua sin sustento técnico a proyectos y sociedades en el que él figuraba en algún puesto.

Por nuestra parte, somos testigos de la copia de un oficio fechado el 18 de abril del 2017⁶, donde la junta directiva de ASADA Posada del Sol otorgó carta de disponibilidad hídrica a una de las propiedades, precisamente en Posada del Sol, sin mayor detalle técnico. Finalmente, en denuncia formal a Jeffrey Allen, el AyA solicitó la intervención de las ASADAS Marbella y Posada del Sol ante el cúmulo de denuncias de usuarios del servicio.

En la denuncia penal, de la cual también se dispone de copia, entregada a la Fiscalía de Santa Cruz el 22 de marzo de 2019⁷, se detalla como Allen operaba a través de redes de sociedades anónimas y testaferros en beneficio propio. Los posibles delitos que el AyA señaló son once, entre los que se identifica como más graves los de enriquecimiento ilícito, tráfico de influencias, uso de documentos falsos y encubrimiento de bienes en contra de Hacienda. En una solución que no termina por satisfacer a toda la comunidad, el AyA ha tomado la decisión de administrar directamente el agua en Marbella, así consta en el acta de Acuerdo de Junta Directiva de la sesión del 3 de octubre 2018⁸. Esta es una decisión ya vista en otras comunidades costeras con conflictos similares, por la cual la administración del recurso deja de ser comunitario y pasa a ser centralizado en el AyA.

6 OFICIO-APSM-09-2016 del 18 de abril del 2017 Certificación de Disponibilidad de Agua. Asociación Administradora del Acueducto y Alcantarillado Sanitario Posada del Sol de Marbella para el señor Jeffrey James Allen hace constatar la disponibilidad de agua potable para la propiedad que indica el plano catastrado #G-552296-1984.

7 Denuncia Penal del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados a Jeffrey James Allen ante el Ministerio Público de Santa Cruz. Con fecha de recibido el 22 de marzo del 2019 a las 13:07 horas.

8 Acuerdo de Junta Directiva del AyA. Sesión No. 2018-056 Ordinaria, Acuerdo No. 2018-323. Asunto Intervención ASADA Marbella. Ejecución del Artículo 3.2-Intervención a la ASADA de Marbella. Memorando PRE-J-2018-04173.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

En Costa Rica, y por supuesto Guanacaste, han sido los grupos comunales y asociaciones de vecinos quienes han cuestionado recurrentemente el manejo inadecuado de recursos naturales. Estos grupos a su vez tienen una inclinación por buscar una salida institucional a los conflictos (Alpízar, 2019). Por lo que es necesario conocer qué respuesta ha habido de las distintas instituciones que han tenido participación hasta el momento.

Irresolución de instituciones públicas

Al igual que en otros países, la administración de la justicia en Costa Rica es lenta a la espera de las primeras audiencias. Interesa el papel que han tenido instituciones públicas en el manejo del conflicto y cómo esto ha permitido que el camino sea llano para los desarrolladores señalados. En primer lugar, el AyA por ser el principal ente rector en materia hídrica, ya sea por prestar servicio de manera directa o por principio de delegación con ASADAS. En el caso de Marbella, el cambio en la administración del recurso hídrico al AyA parece que no ha interrumpido la satisfacción del servicio a los desarrollos inmobiliarios. A esta conclusión han llegado vecinos de la comunidad, quienes afirman que el número de residentes residenciales no ha tenido grandes variaciones desde que la institución administra el agua.

Durante una sesión extraordinaria celebrada el 20 de mayo del 2020⁹, la junta directiva del AyA, en ejercicio de autocrítica, hizo mención del hecho que, a pesar de tener las potestades legales sobre la gestión del agua, no tiene capacidad de resolver conflictos como el de Marbella. Así, cita de manera puntual el caso de Marbella:

Hay muchos intereses y nosotros hemos venido tratando de ordenar aquellos proyectos privados que hace cerca de 10 años se constituyeron y que siguen casi que a la libre: el caso de Marbella, por ejemplo, que lo tomamos pero que aún no ha sido fácil resolver. (ACTA EXTRAORDINARIA 2020-29, 202: 9)

El cambio en la dotación del servicio no interrumpió la afluencia de agua a proyectos inmobiliarios que desde un principio fue ilegal.

A lo largo del acta se reafirma que es prioridad del AyA fortalecer la gestión comunitaria del agua a través de ASADAS, por ser los primeros beneficiarios del servicio. Sin embargo, el caso de Marbella parece que va en dirección opuesta. Lo que plantea la urgencia de preguntarse si centralizar el servicio realmente resuelve el conflicto. Lo que sí vemos en Marbella es que el usufructo de desarrolladores inmobiliarios, resultado del control estratégico del agua, al margen de la ley por más de una década, no tiene mayor consecuencia. El cambio en la dotación del servicio no interrumpió la afluencia de agua a proyectos inmobiliarios que desde un principio fue ilegal.

9 Acta de la sesión extraordinaria número dos mil veinte-veintinueve, celebrada por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), a 14:04 del 20 de mayo del año 2020. ACTA EXTRAORDINARIA 2020-29.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

En cuanto a la ZMT, la municipalidad de Santa Cruz peca de no tener capacidad de respuesta a los cuestionamientos que se le han realizado. Desde el año 2018 se le ha solicitado de manera reiterada que determine con medición topográfica si el camino, alumbrado eléctrico y el restaurante propiedad de Jeffrey Allen se encuentran en violación de la ley de ZMT. La primera solicitud de estudios fue realizada por la organización no gubernamental de adscripción local Marbella Verde. Por ausencia de respuesta se presentó un recurso de amparo a la Sala Constitucional. En resolución N.º 2019014390¹⁰ la Sala declara con lugar el recurso y obliga a la municipalidad de Santa Cruz dar respuesta a las consultas hechas. En respuesta municipal, en el oficio ZMT-1184-2018¹¹, el gobierno local adujo que a falta de mojones que demarquen donde inician los 200 metros no se puede llegar a una conclusión y será necesario realizar un estudio topográfico.

Injerencia y reestructuración del tejido comunal

El papel de las instituciones en algunos casos es reflejo de lo que acontece a escala comunal. Este tipo de conflictos no se pueden entender sin su dimensión social. Las comunidades con presión inmobiliaria se vuelven un escenario donde las intenciones de



Parque infantil pagado por Jeff Allen. Autor: Arturo Silva Lucas.

10 Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia Resolución. N.º 2019014390, Exp: 19-011632-0007-CO, 14:20 horas del 01 de agosto de 2019. Recurso de amparo presentado contra la Municipalidad de Santa Cruz, Guanacaste.

11 Oficio ZMT-1184-2018, del 10 de octubre de 2018. Departamento de Zona Marítimo Terrestre de la Municipalidad de Santa Cruz.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

desarrolladores inmobiliarios no son del todo claras. El acaparamiento de tierra, el uso privado del agua para fines residenciales y uso ilegal de la ZMT son acompañadas por campañas, donaciones y otros gestos que parecen buscar desviar la atención sobre los agravios cometidos. Uno de los antiguos miembros de la ya desaparecida ASADA Marbella, que nos pidió no ser identificado, comentó que “cuando Jeff (Allen) llegó a Marbella, él pagaba todo. Las fiestas de aquí del pueblo, por ejemplo, todo lo que hiciera falta para caerle bien al pueblo”.

Se faltaría a la verdad si no se reconoce que Allen y Marvez cuentan con el respaldo de algunas personas en Marbella. Estos usualmente tienen un vínculo laboral o, de alguna manera, familiares dependen económicamente de ellos. La función de estas personas se asemeja a la del capataz de finca, aquella figura que se encarga de administrar el territorio de otros. Esto es comprensible si se toma en cuenta que las comunidades costeras arrastran condiciones económicas difíciles. Lo que es necesario subrayar es que son relaciones verticales pautadas por la dependencia y subordinación al interés de otros. Se puede decir que son de otros porque en declaraciones recogidas por la prensa, [Allen llegó a afirmar que “Marbella es mío”](#) en una publicación en sus redes sociales que posteriormente eliminó por recomendación de su abogado. Las más de mil hectáreas que posee, los proyectos, y el haber tenido el control del agua de Marbella por más de una década, soportan tal afirmación.

A partir del año 2016, cuando la prensa empezó a hacer eco de las irregularidades en el manejo del agua y la ZMT, Allen y Marvez iniciaron una campaña de autopromoción a escala comunitaria. Adolescentes locales con tablas de surf nuevas o donaciones de parques infantiles por Marbella Group Developers empezaron aparecer en la comunidad. Marvez por su parte pasó de una posición intransigente que reclamaba el agua para sus proyectos como su [“derecho humano”](#), a una más reposada en la que afirma que nunca se han negado a colaborar con el AyA. A pesar de que, según vecinos, el abastecimiento de agua potable a menos de las 200 familias de Marbella no fue tema de discusión hasta que grandes desarrollos inmobiliarios llegaron a la comunidad.

Los gestos conciliatorios o donaciones locales no son suficientes, también es necesario anular cualquier tipo de disidencia. Por ejemplo, la **ONG Marbella Verde** fue objeto de acoso hasta que en reunión abierta en el salón comunal el 9 de diciembre del 2019 el acoso pasó a agresiones verbales. La reunión contó con la participación de funcionarios de la municipalidad de Santa Cruz y del AyA. El objetivo era ventilar y resolver las

En Marbella la conducción y toma decisiones de interés local ha sido capturado por desarrolladores inmobiliarios.

denuncias interpuestas en relación con la gestión del agua y la ZMT. Alba Sud, presente en la reunión, pudo constatar que las agresiones venían del encargado de la oficina de ZMT de la municipalidad¹², representantes de los desarrolladores inmobiliarios mencionados y un grupo que fue identificado como trabajadores migrantes de construcción de los proyectos inmobiliarios. Cabe mencionar que Jeffrey Allen y Antonio Marvez no participaron de la reunión abierta.

12 Luego de las elecciones municipales del 2 de febrero del 2020 el encargado de la ZMT en la municipalidad de Santa Cruz fue despedido. El proceso aún se encuentra en trámite administrativo.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

¿Qué ha perdido Marbella en estos años? En primer lugar, Marbella ha cedido terreno para uso turístico residencial. En segundo lugar, como resultado de la administración de Jeffrey Allen y la ineficiencia del AyA, Marbella perdió su ASADA, un espacio de gestión y participación comunitaria que tiene un carácter central en comunidades costeras. Se puede decir que en Marbella la conducción y toma decisiones de interés local ha sido capturado por desarrolladores inmobiliarios.

Participación de nuevos actores y actualidad de conflicto

Luego de las situaciones de acoso y denuncias, la **Federación Costarricense para la Conservación del Ambiente (FECON)** y el **Sistema Nacional de Áreas de Conservación** a través de su oficina en el **Área Conservación Tempisque (ACT)** [hicieron público un comunicado en julio del 2020](#) en el que hacen saber que se presentó documentación a la Municipalidad de Santa Cruz en la que solicita resolver las irregularidades en la ZMT lo antes posible apegado al ordenamiento jurídico costarricense (FECON, 2020). Las demandas presentadas por FECON solicitan:

- Anular un Acuerdo Municipal aprobado sin fundamento técnico-ambiental en diciembre del 2019, que autorizó la instalación de un alumbrado eléctrico que estaría afectando el ciclo de reproducción de las tortugas en esta zona, de forma que sea eliminada.
- Investigar extralimitaciones en el uso de los permisos de construcción otorgados a un bar-restaurant que ha establecido infraestructuras ilegales usurpando la ZMT.
- Demoler una casa de madera dentro de la ZMT, que fue construida en el área sin contar con la licencia ambiental como lo establece la Ley de Construcciones.
- Demoler un puente construido sin licencia ambiental, permisos de obra en cauce por Dirección de Aguas en playa del Coco de Marbella.
- Solicitar información al ACT sobre una denuncia por tala dentro del manglar de playa del Coco, que presentó la propia ACT, con el fin de sumar a FECON como parte denunciante.

La participación de FECON y el SINAC no es casualidad. Responde a la necesidad de buscar apoyo fuera de las fronteras comunales. La dinámica de enclave turístico que sigue Marbella restringe las posibilidades de incidir en la comunidad por los mecanismos tradicionales de participación cantonal. Ese componente de aislamiento contribuye a la inoperancia institucional y es uno de los retos que comunidades rurales alejadas contrarrestan con la búsqueda de apoyo externo.

En este contexto local, junto a la urgencia de vecinos de las barriadas Manzanillo y Veracruz que no cuentan con servicio de agua potable, fue el motivo por el cual la comunidad sostuvo una nueva reunión con el AyA. La cita se realizó el 12 de marzo del

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

2021 en el Salón Comunal de Marbella. Por el AyA asistieron **Alejandro Contreras**, de la Oficina Regional, y **Andrea Chacón**, de la Dirección Jurídica. Alba Sud estuvo también presente a petición de la Asociación de Desarrollo Integral de Marbella (ADIM).

La comunidad de Marbella, representada por la ADIM, fue enfática en señalar cómo a pesar de que en los complejos residenciales hay suministro de agua para piscinas, no haya para uso comunal. La ADIM propuso que, de ser necesario, habría vecinos dispuestos a donar terrenos para pozos y mano de obra para satisfacer la necesidad hídrica. Sin embargo, esta opción no es viable por el momento, ya que como explicó Andrea Chacón dependen de condiciones hidrológicas idóneas, riesgos de salinización y sobre todo porque "...la gran mayoría de terrenos en Marbella son privados, en algunos casos es gente que no reside en el país y no es como que la gente quiera ceder su terreno para dar agua". El problema radica en que actualmente los terrenos idóneos son aquellos donde están los desarrollos inmobiliarios, lo que obliga al AyA a tener que negociar y, de ser necesario, comprar terrenos a dueños ausentes.

Así, por ejemplo, en uno de los pozos en el residencial Lomas del Sol, vinculado a Antonio Marvez, el AyA reconoce que es ilegal, pero solo se utiliza para abastecer a ese residencial. Chacón explicó que "nosotros, como AyA, también tenemos que resolverle a esas personas que tienen casas construidas ahí por una situación que no es nuestra sino de quien construyó...". Cuando la comunidad le preguntó qué iba a suceder con todos los otros pozos ilegales, Chacón respondió: "El AyA no tiene la competencia legal para cerrar pozos, solo la Dirección de Aguas"¹³. Otro ejemplo es un pozo en Posada del Sol, propiedad de Jeffrey Allen, a quien el AyA ha denunciado por manejo irregular de las ASADAS comunales durante más de diez años, que, según dijeron en la misma reunión, fue una donación al AyA y es el único pozo que por el momento abastece a la población local. Chacón en esa reunión fue explícita en afirmar que "en este momento el AyA no tiene agua para ampliar el servicio a Manzanillo y Veracruz", pero están buscando otras fuentes de agua. En la reunión se llegó al acuerdo de conformar una comisión de trabajo entre comunidad y AyA para darle seguimiento al tema. A la fecha de la publicación de este documento no ha habido avance en la conformación de dicha comisión.

Otro de los temas discutidos en la reunión fue, el papel que juega la municipalidad de Santa Cruz en esta situación. Alejandro Contreras, de la Oficina Regional del AyA, luego de hacer referencia a la promesa de trabajo que traería el turismo residencial, sostuvo que "es urgente su participación dada la ausencia de planificación en el cantón". Contreras mencionó que, para estimar la demanda hídrica de la comunidad, en el 2019 el AyA solicitó los permisos de construcción a la municipalidad y aseguró que "encontramos un equivalente a 7 veces la población real de Marbella". Lo que evidencia uno de los rasgos más contradictorios del turismo residencial: la **presencia de residencias vacías u ocupadas por periodos cortos**, pero que demandan el mantenimiento de áreas verdes y espacios comunes, al mismo tiempo que existen problemas de satisfacción de agua potable para la comunidad local. Montos de

13 En Costa Rica hay más de 13 instituciones públicas que inciden en el manejo del agua. La Dirección de Aguas es la instancia centralizada que corre con los procesos judiciales.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

manutención residencial que son cobrados mes a mes por los desarrolladores inmobiliarios independientemente de no estén ocupadas hasta por meses.

En el más reciente capítulo sobre la administración del agua, habitantes de la comunidad han tenido acceso al memorando UEN-PC-2022-00417¹⁴ del AyA fechado el 1 de marzo del 2022 dirigido a Alejandro Contreras de la oficina regional. El documento, del cual se tiene copia, es una **orden de indemnización** a nombre de una sociedad anónima llamada “CASA VERDE MIS SUEÑOS SON REALIDAD S.A.” ubicada en Marbella por un **monto de casi cuatrocientos sesenta mil dólares**. La indemnización es para realizar obras de infraestructura hídrica y la compra de un lote con un pozo ya perforado. No solo no deja ser contradictorio con lo que se dijo en la última reunión con el AyA en la comunidad sobre una supuesta donación, sino que el esquema que utilizan algunos de los desarrolladores inmobiliarios investigados en Marbella era precisamente el de sociedades anónimas y testaferros.

A lo largo de los años a la municipalidad de Santa Cruz no solo se le han señalado deficiencias en planificación y manejo territorial, también en materia administrativa. La sensación de impunidad es perenne en Marbella. Existe gran inquietud, principalmente porque no se sientan responsabilidades en el manejo del agua, y esto se extiende a la capacidad de reacción del gobierno local. Una de las personas, que pidió no ser identificada, afirmó: “meter papeles a la municipalidad es como meterlos en el Laberinto del Fauno. Qué va a saber uno si lo van a atender hoy, mañana o en un año, o si lo van a engavetar. Hay mucho huevo (dinero), intereses... cosas que uno no sabe bien cómo funciona”.

Tal es el caso del restaurante Tikki Hut, construido por Jeffrey Allen, que por estar ubicado en los primeros 200 metros de costa, la concesión municipal debe seguir un protocolo administrativo que certifique el resguardo ambiental y beneficio directo para las comunidades. Desde que FECON presentó las tres denuncias en relación con el restaurante Tikki Hut en el 2020, no ha habido reacción de la municipalidad. En el último pronunciamiento de la Sala Constitucional sobre el tema, expediente 21-003356-0007-CO del 12 de marzo de 2021, señala que las acciones de la municipalidad representan una “violación del derecho a una justicia administrativa pronta, acceso a la información y de petición y pronta respuesta, en perjuicio del ambiente”. Del pronunciamiento de la Sala se desprende que la municipalidad de manera deliberada esconde información detrás de consultas innecesarias a sus departamentos legal, ambiental y de ZMT, como si se trataran de instituciones aparte.

La municipalidad de manera deliberada esconde información detrás de consultas innecesarias a sus departamentos legal, ambiental y de ZMT, como si se trataran de instituciones aparte.

En el documento se indica que la denuncia debía “tramitarse en algún departamento específico en atención al principio de coordinación, debió trasladarse de oficio a lo interno de la propia municipalidad y no simplemente indicarle al denunciante a quien

14 Memorando UEN-PC-2022-00417 del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados, Fecha del 01 de marzo 2022. Asunto: Avalúo de lotes y servidumbre, Marbella Santa Cruz. REF: GSP-RCHO-2022-00751.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

correspondía.” Desde que iniciaron los cuestionamientos, la Sala evidencia que “no se indica si se ha realizado alguna actuación municipal en áreas de constatar o descartar las supuestas irregularidades denunciadas -construcciones-.” También señala el silencio de la municipalidad “no se pronunciaron en cuanto a la solicitud de orden de clausura y demolición de obras, ni tampoco, si se entregaron los documentos pretendidos”. A la fecha de publicación de este informe la municipalidad de Santa Cruz no ha comunicado, ni tomado acciones concretas sobre el caso de la ZMT.

Dialogo con habitantes históricos de la comunidad

Don Roberto Gómez y don Pablo Gutiérrez son dos marbellanos de cuna. En Costa Rica es costumbre utilizar “don” para referirse a personas mayores como muestra de respeto. Don Roberto, de 63 años, antes de iniciar la entrevista nos advierte que su tez blanca y ojos azules vienen de una cepa española que se resiste a desaparecer. Don Pablo, de 75 años, nos cuenta que su familia lo trajo del cantón vecino de Nicoya cuando tenía siete meses, aunque nunca supo por qué. Con la ayuda de un mapa de Marbella conversamos con ellos sobre los cambios que han sucedido en los últimos veinte años. Cómo era Marbella antes, cómo empezó la fiebre por la tierra y qué relación hay con el sector inmobiliario.

Antes de la explosión turístico-inmobiliaria Marbella era tierra de latifundios, propiedad de algunas familias guanacastecas que no residían en el pueblo. Las pocas familias residentes, como las de don Roberto y don Pablo, vivían de pequeñas explotaciones para el autoconsumo: “cuando yo tenía como quince años vivíamos de sembrar maíz,



Don Roberto y Don Pablo, Marbella. Autor: Arturo Silva Lucas.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

hacer desmonte, volar hacha, sembrar arroz, frijoles y engordar cerdos”, recordó don Pablo. A continuación, don Roberto explicó su vinculación con el ganado en estas tierras: “nací entre ganado por herencia, tradición, pero terminándome yo, esto del ganado se termina, porque mis hijos ya están en otra cosa.”

Como en el resto de la provincia, en Marbella el boom turístico residencial hizo su aparición a inicios del siglo XXI. Don Roberto recuerda bien ese momento no tan lejano: “como del 2000 para acá fue que ya comenzó...Jeff [Jeffrey Allen] fue el primero, fue el que llegó a explotar la riqueza turística que tenía Marbella. ¿Por qué? Porque Jeff compró por aquí, compro por allá, compró todo”. Más tarde, algunos obreros de la construcción nos comentaron que el terreno donde hoy esta **Posada del Sol de Jeffrey Allen es una propiedad de 120 hectáreas comprada a 160.000 dólares, es decir 0.50 dólares el m²**. En los inicios de siglo XXI, Marbella era una mina si se contaba con acceso a un poco de capital, y don Pablo recuerda que “era una cochinateda lo que se les daba por la tierra. Imagínese que una finca él la compraba a 18.000 dólares y luego vendía cada lote al mismo monto”.

Durante la conversación que sostuvimos con estos dos pobladores les preguntamos por la relación que establecen con segundos residentes. Según don Roberto es distante, “ahí dentro de los proyectos hay gente que uno no conoce, ahí pasan echando polvo, si pueden le echan el carro a uno..jaja. Pero el desarrollador sí busca cómo hablar con uno”. Por el tipo de oferta, es común que un número importante de residencias pasen vacías la mayor parte del año, pero eso no significa que el propietario no siga cobrando la manutención y gastos de alquiler. Un monto que puede rondar los 500 y 1.500 dólares mensuales para cada residencia dentro de los proyectos. Don Roberto y don Pablo han tenido algunas experiencias con extranjeros que querían comprar sus tierras. Pero ellos no han querido vender porque han visto la tragedia que ha supuesto para algunos de sus vecinos que anteriormente vendieron sus terrenos, y que luego no han sabido qué hacer con el dinero. “Entonces uno ve que venden, se van a vivir a otro lado y al tiempito uno los ve volver sin plata, a vivir donde algún familiar”, nos cuenta don Pablo.

A juicio de los dos hombres, reconocen que algunas cosas buenas han traído los desarrolladores, como, por ejemplo, donaciones que de tanto en tanto aparecen en la comunidad. Sobre todo, a partir de que la prensa hizo eco de todas las irregularidades ya mencionadas. También la oferta de empleo ha mejorado, en específico la que tiene que ver con mano de obra para la construcción.

¿Por qué importa lo que sucede en Marbella?

En Marbella se evidencia el proceso al cual son sometidas numerosas comunidades locales en los primeros estadios de inversión turística residencial. Como en la mayoría de la costa provincial, se evidencia una dinámica de especulación en el mercado de la tierra que tienen como principal, y tal vez único beneficiario, al sector inmobiliario personificado por agentes de bienes raíces o desarrolladores inmobiliarios. Por eso

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

Para que este modelo de negocios sea posible es fundamental ejercer un control estratégico del agua, ya sea por medios legales o ilegales.

es posible reconocer continuas prácticas que apuntan a una gestión monopólica del espacio local que contradicen cualquier dogma o receta.

El principal generador de renta no son los servicios turísticos, sino la concentración de tierra en manos inmobiliarias, ya sea por venta o alquiler de lotes y propiedades dirigida a consumidores del primer mundo. El cambio en el uso de la tierra es posible por la existencia de grandes latifundios de personas guanacastecas que no residen en Marbella junto a pequeñas parcelas de residentes nativos con pocas oportunidades laborales. Para que este modelo de negocios sea posible es fundamental ejercer un control estratégico del agua, ya sea por medios legales o ilegales. Todo esto a la par de donaciones y gestos que de tanto en tanto suceden.

¿Qué soluciones tienen las instituciones directamente vinculadas? Ninguna que resuelva un problema que ya es estructural. A falta de una adecuada coordinación y planificación, lo que surgen son propuestas de comisiones siempre entre comunidad e instituciones.

Y como se evidencia en el caso Marbella negociaciones al margen con desarrolladores para resolver el abastecimiento de agua o la apropiación de espacios públicos como la ZMT. Todo mientras las denuncias se dilatan en consultas y procesos administrativos que acumulan ya años. Al punto que los desarrolladores inmobiliarios cuestionados terminan por recibir un pago institucional luego de años de obtener ganancias gracias a una deficiente supervisión institucional.

Sobre Marbella debemos entender que se trata de un mercado de la tierra que vende barato y compra caro. Un mercado del agua conducido por intereses privados y un mercado de mano de obra barata. La curva de crecimiento del turismo residencial es corta, pues de lo que trata es de una economía rentista concentrada en pocos dueños que miran hacia el exterior para colocar lotes y propiedades que no necesita mucha mano de obra para operar, salvo cuando se construyen los proyectos. Lo cierto es que comunidades como Marbella están a merced del mejor postor o, porque no, a merced de las instituciones públicas.

3.2. SAN JUANILLO: EL PASADO PARA ENTENDER EL PRESENTE

Como en el caso de Marbella, la maquinaria turística residencial es implacable. En una suerte de destrucción creativa destruye al mismo tiempo que crea algo nuevo para satisfacer otras pretensiones. Bajo algunos paraísos de sol y playa concebidos por agencias inmobiliarias quedan enterradas historias y vestigios de lo que fueron esos territorios. A veces muchísimo antes, como el caso de San Juanillo de Cuajiniquil ubicada a solo ocho kilómetros al sur de Marbella, también en el cantón de Santa Cruz en el Pacífico Norte.

De San Juanillo solo había disponible una nota en el periódico de circulación nacional La Nación del 18 de abril del 2018 que refería a un [cementerio indígena hallado en](#)

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

un “[proyecto turístico](#)”. Pero teníamos algunas referencias testimoniales de pueblos vecinos sobre el **megaproyecto turístico Costa Brava**, un all-included Ocean Front Luxury Gated Community de 148 hectáreas. Como con muchos grandes proyectos residenciales en Guanacaste hay secretos a voces que pocas veces llegan a las instancias públicas que administran zonas costeras. Esas voces plantean preocupaciones comunes en el acontecer provincial: ¿de dónde van a sacar el agua para un proyecto tan grande? ¿Cómo le dieron el permiso de tala de árboles? ¿Quiénes están detrás de eso?

Luego de realizar una visita por San Juanillo descubrimos otro de los costos que no habíamos tenido en cuenta del desarrollo turístico residencial en Guanacaste: **la amenaza sobre el patrimonio natural y cultural**, por medio de la tala de árboles nativos y la destrucción de restos arqueológicos en los terrenos del proyecto Costa Brava. La visita también permitió darnos cuenta de que la comunidad tuvo un antecedente reciente de **lucha contra una marina turística en la comunidad**. Estos temas fueron discutidos con habitantes históricos y extranjeros residentes en la comunidad. Algunos nombres fueron cambiados por petición de las personas entrevistadas ante posibles conflictos o represalias.

Lo primero que atrapa la vista en San Juanillo es su característica playa: un accidente geográfico que sin alcanzar las dimensiones de una península divide el litoral en dos. San Juanillo es un pueblo pequeño de no más de trescientas personas, con una plaza de fútbol, una iglesia católica y algunos comercios tradicionales. Existe el consenso entre



Guiones de Nosara. Autor: Arturo Silva Lucas.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

sus habitantes históricos que esta comunidad fue el primer asentamiento informal al cual se le reconocieron derechos de propiedad en Costa Rica. A inicios de la década de los sesenta, personas de pueblos aledaños realizaron tomas de tierra en lo que era la **Hacienda San Juanillo propiedad de Federico Sobrado**, un reconocido latifundista ampliamente reseñado por historiadores de la provincia.

San Juanillo cuenta con la única asociación de pescadores artesanales legalmente constituida en varios kilómetros alrededor fundada en 1996. **Elías Zamorano**, uno de los pescadores asociados, relata que, luego de las tomas de tierra, la comunidad se dedicó a la ganadería y pequeñas explotaciones agrícolas hasta que dos sequías consecutivas a mediados de la década de los ochenta terminaron por expulsar a gran parte de la población local. En ese momento vino la pesca como medio de subsistencia clave en el pueblo, y junto ella las primeras incursiones de extranjeros.

A finales de los años ochenta y primeros de los noventa, “Edén Pastora, el Comandante Cero, tenía aquí una base con gente que estaba peleando en Nicaragua”, asegura Elías. Y vincula los orígenes de la pesca con esta presencia: “Muchos de esos guerrilleros comían de la pesca y luego de que se fueron, pues nosotros seguimos trabajando la pesca. Hicimos esta asociación para cortar intermediarios”. Sin embargo, al cabo de un tiempo, los recursos pesqueros fueron disminuyendo. “Esos años eran de bonanza, pero ahora el mar se ha calentado mucho, y hubo mucha pesca irresponsable y ahora hay días en que no sacamos nada”, se lamenta Elías.

Con la llegada del turismo parecía que se abrían nuevas posibilidades para encontrar nuevos mercados para la pesca.

Actualmente, junto al apoyo de **FECON** nos cuenta Elías, han podido establecer un área de pesca responsable de 5 millas marítimas ante la poca eficiencia de las instituciones para detener la pesca de arrastre que viene del Pacífico Central. Elías menciona que hasta el año 2010 toda la comunidad se beneficiaba de la pesca en algún grado. Con la llegada del turismo parecía que se abrían nuevas posibilidades para encontrar nuevos mercados para la pesca. Sin embargo, según Elías, para quienes se dedicaban a la pesca no ha sido tan fácil establecer canales de comercialización sólidos: “yo creo que el turismo ha traído cosas buenas, pero podría ser mejor si nosotros tuviéramos más apoyo de la municipalidad de Santa Cruz. Fíjese que nosotros como asociación nos organizamos para limpiar y para vender pescado en vacaciones en la playa y algunos dueños de hoteles y restaurantes nos denunciaron... nos terminaron sacando porque no teníamos permisos. En eso tenían razón, pero no nos presentan alternativas, opciones para comercializar el producto”.

La asociación de pescadores artesanales ha sostenido reuniones desde hace tiempo con la municipalidad de Santa Cruz para poner en marcha los espacios que, según el Plan Regulador Costero, les corresponde como productores locales. Pero han sido infructuosas, al parecer de Elías, que considera que más bien se entretienen en comisiones y delegados del gobierno local sin ningún resultado satisfactorio. Así, reconoce que una de las debilidades de la municipalidad se encuentra en la administración de las zonas costeras. En este contexto, la creciente compra de terrenos en San Juanillo por parte de personas de origen extranjero ha generado

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

nuevas amenazas. Para Elías, sus intenciones son claras, cuando afirma que lo que buscan es **“hacer negocio y sacar plusvalía.”**

Para otros pescadores de la asociación, el delegado municipal electo para el distrito de Cuajiniquil ha quedado a deber. “A pesar de que le hemos hecho saber preocupaciones y necesidades, no le vemos mucho carácter para trabajar por el pueblo...”, opina uno de ellos, que prefiere mantenerse en el anonimato. Una crítica que también se le hace al delegado municipal en la vecina Marbella a propósito de todas las irregularidades judiciales que suceden con los proyectos inmobiliarios. “Solo el pueblo salva al pueblo”, comentaron entre risas cómplices justo cuando recuerdan el caso de la marina turística ocurrido en 2008. “Habían venido unos inversionistas con el plan de hacer una marina de lujo, como la de Papagayo (PTGP). Pero en esa oportunidad el pueblo se paró fuerte –asegura uno de los pescadores–. Aquí, en el salón comunal, cuando nos reunimos con ellos. Íbamos a perder la libertad de bajar a la playa cuando quisiéramos. Además, ¿cómo íbamos a hacer los pescadores para salir a pescar con una marina privada?”

Por su parte, Elías agrega que el proyecto de marina nunca llegó a tener nombre, ni siquiera llegó a los estudios de factibilidad. Pero recuerda que la principal promesa para San Juanillo eran las fuentes de empleo que iban a traer. Ellos preguntaron a otras comunidades pesqueras del Pacífico Central qué beneficios les habían traído las marinas en sus comunidades y la experiencia no había sido muy satisfactoria, según narra el mismo Elías. “Para la parte de construcción pues sí, seguro iba a haber empleo. ¿Pero y luego qué? Nosotros hablamos con gente de Tárcoles¹⁵ y nos dijeron que ya luego traen a su propia gente. Le preguntamos eso a los inversionistas...y no nos supieron contestar. Luego intentaron recoger firmas en otros pueblos de aquí, como para justificar que nosotros estábamos de acuerdo, pero al final no pudieron”.

El rechazo a la construcción de la marina se entiende por la **identidad comunitaria ligada a la pesca artesanal como medio de vida**. Dadas las características del litoral de San Juanillo, las dos actividades no podían ocupar el mismo espacio. En esa oportunidad el proyecto de marina se terminó de enterrar de manera unánime en el salón comunal en asamblea abierta. Se evitó de esa manera llegar a procesos legales que implican un gasto económico y desgaste a las personas que habitan estas comunidades.

Sin embargo, el rechazo a este tipo de proyectos no significa un desprecio al turismo como actividad económica. Elías reconoce que en algunos casos el turismo brinda empleo estable, contrario a la pesca, que depende de muchas condiciones ajenas al pescador. La posibilidad de potenciar la pesca deportiva como alternativa casi natural a la pesca artesanal, no ha contado con suficiente apoyo. “No nos dejan tomar nuestras propias decisiones, solo lo que el gobierno considere que es bueno”, se lamenta.

15 Se refiere a la marina de Los Sueños Resort y Marina, ubicado en el Pacífico Central, contiguo a Playa Jacó. Tárcoles es una comunidad vecina empobrecida que convive con complejos residenciales de gran lujo.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

El ciclo turístico en San Juanillo inició sobre finales de los años noventa e inicios del 2000. En esta comunidad residen algunas personas extranjeras que con sus ahorros hicieron de San Juanillo su hogar permanente. Mantienen relaciones más o menos horizontales con habitantes históricos, ya sea por compartir los mismos espacios de ocio, proyectos de reforestación, entablar relaciones sentimentales y familiares o por medio de emprendimientos gastronómicos o de clases de surf.

Por ejemplo, **Ángela Lousada**, una mujer portuguesa que reside en San Juanillo desde hace veintiún años, cuenta que tomó la decisión de vivir en esta comunidad por la fama que tiene Costa Rica como “paraíso natural protegido por la constitución.” Ángela tiene un pequeño comercio a las afueras de San Juanillo en el que emplea a mujeres locales, al tiempo que ayuda a organizar actividades en el pueblo de manera voluntaria. “Yo vine con mi familia huyendo un poco de lo mal que se ha convertido mi país con el tema de las playas. Y me he dado cuenta de que Costa Rica se está convirtiendo en eso que prometen no ser. Ahí tienen el desastre ambiental que es Nosara. Ahora, con este proyecto Costa Brava parece que vamos para lo mismo”, se lamenta.

El proyecto de Costa Brava también genera interrogantes entre otros actores, incluso quienes tienen más vínculos con la actividad turística. Así lo plantea **Carlos Balmaceda**, de cuarenta y dos años, originario de San Juanillo, hijo de pescador de la “vieja guardia” y dedicado al servicio de transporte turístico a otras playas de la provincia. “Yo vivo del turismo y el turismo es bueno para todos...para unos más, jajaja, pero hay que sudarla (esforzarse) y está bien. Pero en ese proyecto (Costa Brava) hicieron una matanza



Inspección arqueológica en proyecto Costa Brava. Foto facilitada por la comunidad.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

de árboles terrible, piense cuánta agua van a necesitar y si a eso sumamos toda la artesanía de nuestros antepasados que se volaron. Esa carajada es para tener al turista ahí metido, guardadito”, asegura.

Costa Brava es un proyecto de segundas residencias dividido en cuatro fases, cada una más “premium” que la otra. Promete contar con clubes de distintos ambientes, piscinas, gimnasio, spa, parqueo privado, lagos artificiales y un helipuerto. Existe poca información sobre los responsables finales del proyecto en su página web, más allá de resaltar su amplia experiencia en el desarrollo de complejos residenciales. Algunos vecinos preocupados han tomado fotografías aéreas que permite vislumbrar las dimensiones del proyecto:

Para las personas que residen en San Juanillo, el proyecto Costa Brava supone tres preocupaciones:

- **Desforestación.** Personas de la comunidad han hecho alrededor de 200 denuncias sobre la tala de árboles en el sitio web del Sistema Integrado de Trámite de Denuncias Ambientales (SITADA) del ministerio de ambiente. Preocupa en especial la tala del árbol Cocobolo, especie nativa protegida por la ley forestal 7575. Según esta ley su corta solo puede ser permitida bajo ciertos permisos y estándares. A la fecha no han recibido respuesta por parte del ministerio de ambiente.



Proyecto Costa Brava en San Juanillo.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

- **Agua.** El mantenimiento de las amenidades y espacios verdes reclama una importante cuota de agua en una provincia caracterizada por intensos veranos. Pero no es claro cómo se gestionaron las cartas de disponibilidad hídrica necesarias para obtener el permiso de construcción municipal, como obliga el Instituto Nacional de Vivienda y Urbanismo (INVU). Desde el 2021 se han hecho consultas formales hechas a la junta administradora del acueducto rural local, la ASADA, para conocer si estos como primeros responsables de la gestión hídrica de la comunidad dieron la disponibilidad hídrica.
- **Patrimonio histórico.** En el año 2018 un equipo de arqueólogos del Museo Nacional atendió una denuncia por destrucción de hallazgos y apropiación ilegal de piezas arqueológicas en los terrenos de Costa Brava. En el informe N° 2018-019¹⁶ del Museo y luego en la Causa penal 18-000555-800-PE se detalla que la maquinaria de la compañía H. Solís, ¹⁷a cargo de los primeros movimientos de tierra, destruyó un 80% de lo que corresponde a un cementerio indígena del **periodo prehispánico entre el año 0 y 300 d.c.** Entre las recomendaciones del informe destaca el hecho de ordenar suspender el permiso de construcción de la municipalidad de Santa Cruz y enviar el caso al Organismo de Investigación Judicial. A pesar de que los trabajos de construcción continúan, a la fecha no habido información disponible sobre en qué estado están las denuncias.

Tras los rastros de la turistificación

Como en Marbella, y en los casos siguientes, es habitual que un proyecto de las características y dimensiones de Costa Brava parta de la necesidad de deforestar grandes hectáreas sin ningún tipo de rendición de cuentas. También es norma que sobre el agua haya más preguntas que respuestas. Al momento de publicación de este informe en San Juanillo, el AyA ha convocado a una reunión en la comunidad para tratar el tema del agua. Sin embargo, algunas personas sospechan que el AyA pretende desarticular la ASADA y tomar el control del recurso hídrico. Lo que vislumbra un escenario de posible conflictividad como el visto en Potrero en el cual la comunidad rechaza ceder el control administrativo del agua.

Es habitual que un proyecto de las características y dimensiones de Costa Brava parta de la necesidad de deforestar grandes hectáreas sin ningún tipo de rendición de cuentas.

Por ahora en San Juanillo pesan más las incertidumbres que las certezas. El agua vuelve a aparecer como un recurso que aglutina a la comunidad en discusiones que hasta hace muy poco no eran necesarias. También el tema arqueológico juega un rol importante e inédito para otras comunidades costeras de Guanacaste. Lo cierto es que el

16 Informe No.2018-019. Informe de Inspección Arqueológica por atención de denuncia de destrucción de monumento arqueológico en el Proyecto Costa Brava, Cuajiniquil, Santa Cruz, Guanacaste. (Causa penal 18-000555-800-PE) elaborado por Lic. Felipe Solís Del Vecchio Investigador 23 abril, 2018 San José, Costa Rica.

17 La compañía constructora H. Solís está siendo investigada por presuntos actos de corrupción para ganar licitaciones públicas en obras de construcción, así como falsear costos operativos e incurrir en prácticas monopólicas contrarias a la ley de contratación pública, según la Causa Penal 18-000555-800-PE.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

proyecto Costa Brava, por sus dimensiones y lo que implicaría para la comunidad, trae discusiones que ya se están realizando en destinos vecinos como Ostional y Nosara.

3.3. OSTIONAL: UN REFUGIO EN MEDIO DEL CAOS

Siete kilómetros al sur de San Juanillo se encuentra el **Refugio de Vida Silvestre Ostional** (RVSO). El refugio y la comunidad que lo habita son un paréntesis dentro del intenso desarrollo turístico inmobiliario que atraviesa toda esta zona costera. Esta es la segunda playa más importante del mundo para el anidamiento de tortugas marinas. A lo largo del año llegan a anidar hasta doscientas setenta mil tortugas marinas. Por ser un área silvestre protegida por el Estado costarricense la blindó, hasta cierto punto, de la dinámica de especulación que caracteriza al resto de la costa y permite que sea una de las experiencias de gestión turística comunitaria más relevantes del país.

Esto no significa que esté ausente de conflictos. Dado que la población en Ostional reside dentro de un área protegida, la garantía jurídica para que sus habitantes

históricos permanezcan en la zona siempre ha estado en disputa.

Dado que la población en Ostional reside dentro de un área protegida, la garantía jurídica para que sus habitantes históricos permanezcan en la zona siempre ha estado en disputa.

Esta situación fue lo que motivó que en el año 2008 desde Ostional se propusiera un proyecto de ley que hubiera otorgado a todas las comunidades costeras del país poder de decisión sobre lo que sucede en sus comunidades. Finalmente, el proyecto de Ley de Territorios Costeros Comunitarios (**TECOCOS**) nunca terminó por aprobarse en la Asamblea Legislativa. En un capítulo reciente, una sentencia de la Sala Constitucional anuló el plan de manejo territorial del RVSO por vicios procedimentales y falta de sustento técnico. Lo que supone no solo que se vuelva a poner en discusión la permanencia de sus

habitantes, sino que también conlleva que el desarrollo inmobiliario en Nosara llegue a afectar la sostenibilidad ambiental del RVSO.

¿De qué trata el Refugio de Vida Silvestre Ostional?

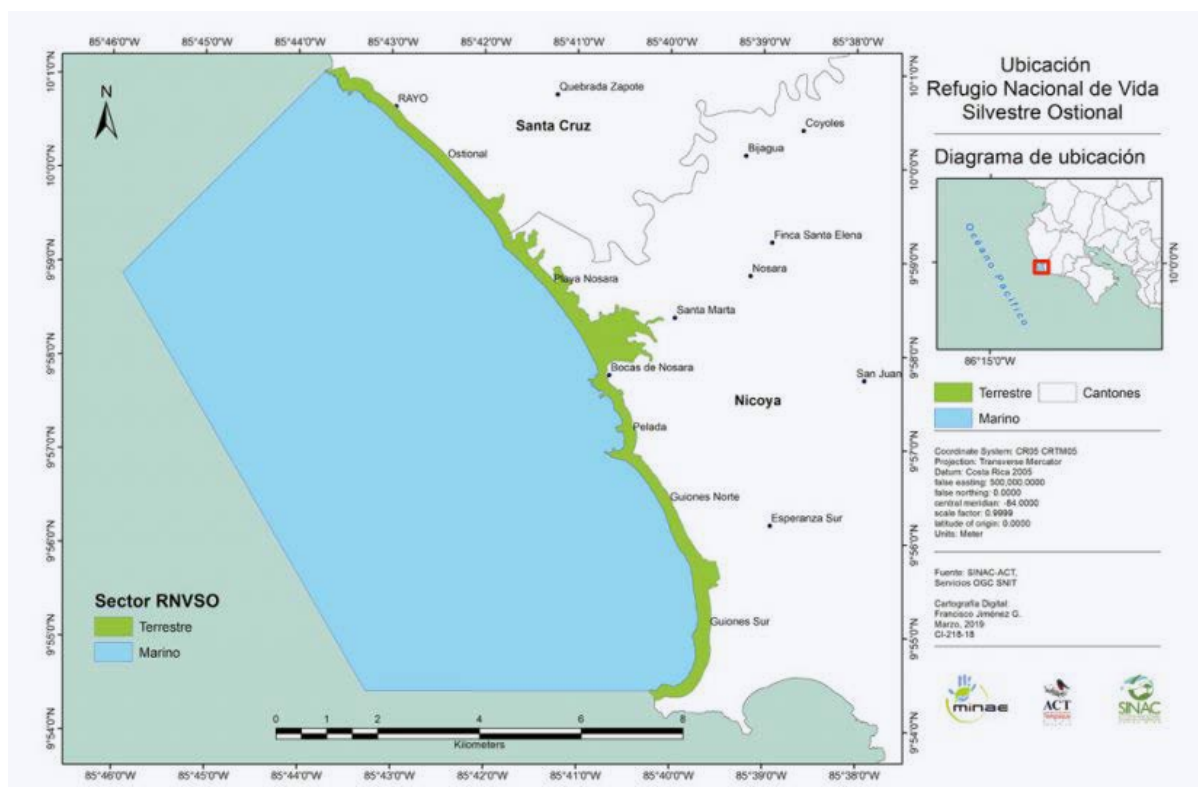
El RVSO fue creado en 1983 mediante la Ley 6919¹⁸ y forma parte del Área de Conservación Tempisque del SINAC. Comprende 510 hectáreas terrestres y 8.054 hectáreas marinas que se extienden a tres millas náuticas desde la costa. Su línea costera abarca once kilómetros, inicia en el cantón de Santa Cruz hasta llegar a las playas de Nosara en el cantón vecino de Nicoya. Se divide en cuatro sectores: sector marino; sector Ostional, el cual incluye el sitio principal de desove de tortugas Lora más 200 metros tierra adentro; sector de humedales-estuarios y, finalmente, el sector Guiones que incluye Playa Pelada-Playa Guiones.

18 Ley No. 6919 Ley de Conservación de la Fauna Silvestre del 17 de noviembre de 1983.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

Los tres principios que rigen el RVSO son la conservación de las tortugas marinas y su hábitat de reproducción, la protección de los ecosistemas marinos costeros y el uso sostenible de los recursos naturales por las comunidades organizadas y habitantes locales. El Refugio cuenta con un Consejo Asesor Interinstitucional (CIMACO), integrado por la Asociación de Desarrollo Integral de Ostional (ADIO), la Escuela de Biología de la Universidad de Costa Rica, la Asociación de Desarrollo Integral de Nosara (ADIN), la Asociación de Vecinos de Guiones Sur, la Asociación Cívica de Nosara, el SINAC y otras instituciones públicas en segundo orden de importancia para el manejo del refugio.

También, es uno de los modelos de gestión comunitaria de áreas silvestres protegidas más exitoso de Costa Rica, ya que articula los ejes económico, social y ambiental gracias a una organización comunal consolidada alrededor de la anidación de las especies de tortugas lora y baula. A lo largo de cada año el refugio recibe entre ochenta mil y doscientas setenta mil tortugas marinas, que pueden depositar entre noventa y ciento veinte huevos por nido. Esta es la cantidad que permite su aprovechamiento controlado por parte de la comunidad a través del liderazgo de la ADIO que se encarga de organizar el cuidado de las tortugas durante las arribadas, así como la extracción de los huevos. De las ganancias por la venta y comercialización de cada nueva arribada, un 70% se reparte por partes iguales entre todos los socios de la ADIO y el 30% restante se destina a inversión y mejoras en infraestructura comunitaria. La comercialización a escala nacional se realiza mediante socios honorarios de la ADIO



Mapa de ubicación del RVSO.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

de todo el país que se encargan de recoger el producto empaquetado y certificado en la capital San José (ACT, 2017).

Los beneficios individuales de cada uno de sus asociados incluyen: ayuda económica para asistir a citas al hospital, ayuda monetaria para arreglo de casa en caso de daños, contratación de servicios funerarios, otorgamiento de becas a estudiantes de secundaria y el pago de una pensión a socios mayores de 70 años. Desde 1991, y con fondos provenientes de la venta de huevos, se instruye a jóvenes de la zona para ser guías turísticos. El trabajo de los guías es controlar la entrada de turistas durante las arribadas y dar charlas a visitantes. En 2008 recibieron la acreditación oficial del Instituto Costarricense de Turismo (ICT) lo que les facilita participar en programas de formación, acreditación y reconocimientos internacionales (ACT, 2017).

El RVSO y la comunidad que lo habita aparecen como un oasis de gestión local, presencia institucional asertiva, uso racional de los recursos costeros y planificación territorial en una región que se caracteriza por todo lo contrario. La reciente **sentencia 2022-22606 de la Sala Constitucional** no deja sin efecto la constitución del RVSO como área silvestre protegida amparada por el Estado costarricense, pero sí el régimen legal especial de tenencia y ocupación de tierra que existía desde el año 2016 hasta este último mes de setiembre.

El plan de manejo derogado incluía, entre sus líneas más importantes, la otorgación de la concesión hasta por veinticinco años más a toda persona que hubiera mantenido su residencia en la zona diez años antes de la entrada en vigor del plan de manejo. Además, se tomaba en cuenta todo paso de agua, esteros y manglares para la construcción de obras y casas de habitación. Se permitía únicamente dar concesiones a actores externos que se dedicaran a la investigación y ecoturismo bajo parámetros ya establecidos.

El plan de manejo anulado toma mayor relevancia porque fue la base sobre la cual se redactó en el año 2019 el “Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional”. Un proyecto de regulación inmobiliaria para la zona de amortiguamiento de siete kilómetros que separa Ostional y Nosara. Ese documento fue trabajado en conjunto por personas y organizaciones de ambas comunidades para proteger el arribo de tortugas marinas ante el incesante aumento de segundas residencias turísticas en Nosara. Lo que evidencia que los destinos de ambos destinos están íntimamente ligados. La elaboración del reglamento, la discusión que generó y el estado actual se presenta con mayor detalle en el siguiente apartado dedicado a Nosara.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

El auge y caída de la Ley de Territorios Costeros Comunitarios (Ley TECOCOS)

La propuesta ley de Territorios Costeros Comunitarios o ley TECOCOS, como se le llegó a conocer, merece una mención aparte. Anterior al plan de manejo del 2016, en el año 2008 la ADIO inició y lideró la propuesta que tenía como fin asegurar la tenencia de la tierra de comunidades costeras de todo el país frente a cualquier intención de desalojo por parte del Estado. Esto sería posible mediante la creación de una figura jurídica especial que restringía la venta y comercialización de terrenos costeros a otros que no fueran sus habitantes históricos. Facultaba la creación de consejos comunales costeros con voz y voto dentro de los municipios locales constituidos, de manera que pudieran continuar y potenciar bajo un marco de protección jurídica, actividades productivas tradicionales y nuevos emprendimientos sostenibles (Asamblea Legislativa, 2009).

La propuesta contó con el apoyo de gran parte de las comunidades costeras del país aglutinadas alrededor del ya desaparecido Frente Nacional de Comunidades Costeras. En el año 2012 **Alba Sud** hizo un seguimiento de las marchas de poblaciones costeras a la Asamblea legislativa, condujo entrevistas a dirigentes del movimiento y realizó el documental **Nuestras Costas** que puso en perspectiva la propuesta de ley dado los privilegios a grandes inversiones turístico residenciales en playas de Costa Rica.

Sin embargo, TECOCOS se fue difuminando con el paso del tiempo por no contar con los votos necesarios hasta quedar enterrado definitivamente en el año 2015. Según archivos legislativos y notas de prensa de la época, TECOCOS llegó a tener el apoyo suficiente en la Asamblea para ratificar la propuesta de ley en el 2014. Sin embargo, en el último momento se dieron negociaciones entre la bancada mayoritaria, el Partido Liberación Nacional (PLN), y el diputado del Partido Movimiento Libertario (PML) Otto Guevara para que retiraran su apoyo. Entre las razones que Guevara y otros diputados del PLN expusieron para rechazar TECOCOS eran que “se establece un régimen diferenciado, que limita las actividades económicas posibles sobre restricciones al modelo de desarrollo económico de poblaciones costeras”, según dijo el diputado liberacionista Julio Rojas en un comunicado público (Rojas, 2014).

Por su parte, el exdiputado Otto Guevara argumentó que su partido no solo se oponía al proyecto de ley porque “luchan contra más regulaciones y excesos de permisos”, sino que también en distintas oportunidades durante el debate legislativo en el 2014 señaló que “se opone a que los habitantes de zonas costeras no puedan disponer del territorio en el que viven para lucrar con él, vendiéndolo o arrendándolo”. Otto Guevara ha tenido un protagonismo inusual en la historia reciente de esta zona costera. Cinco años más tarde iba a utilizar los mismos argumentos, detener regulaciones a nuevos desarrollos turísticos en la zona de amortiguamiento de siete kilómetros que separa el RVSO y Nosara.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

3.4. NOSARA: EL DEBATE SOBRE LOS LÍMITES
AL DESARROLLO INMOBILIARIO

Diez kilómetros al sur de Ostional se encuentra Nosara. Un destino que se ha convertido en una especie de asentamiento *new age* para migrantes turísticos, principalmente de California, Estados Unidos. En Nosara el crecimiento de segundas residencias ha sido el causante de movilizaciones sociales que exigen reglamentar el sector. Entre las **principales preocupaciones de grupos locales** están la ausencia de vivienda asequible, la sobreexplotación de fuentes de agua potable, heces fecales en su mar y, sobre todo, la amenaza al Refugio de Vida Silvestre Ostional, que supone el aumento de la mancha urbana.

El distrito de Nosara pertenece al cantón de Nicoya. Es un destino diferente a los casos anteriores, aunque guarda también similitudes. Se ubica a 260 kilómetros de la capital nacional y a 124 kilómetros de la capital provincial Liberia, se tarda entre 6 y 4 horas respectivamente para llegar desde uno u otro lugar. Si el viaje se realiza desde la capital nacional es a través del puente que atraviesa el río Tempisque y si se accede desde la capital provincial es por calles de lastre que bordean la costa pacífica luego de visitar Marbella, San Juanillo y Ostional. También opera un aeropuerto de avionetas desde la década de los setenta, pero este medio es utilizado mayoritariamente por turistas extranjeros.

El distrito lo componen 20 comunidades en 134 km². Sus principales riberas son **Playa Guiones**, ideal para la práctica del surf y principal nicho de inversiones, servicios y de aglomeración de residentes extranjeros de los Estados Unidos; **Playa Pelada**, especialmente adecuada para la práctica del buceo snorkel, y **Playa Nosara**. Según el último censo del año 2011, su población es de aproximadamente cinco mil habitantes.



Playa Guiones, Nosara. Autor: Arturo Silva Lucas.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

Su desarrollo como destino de turístico inicia con la migración de un pequeño número de estadounidenses en la década de los sesenta del siglo anterior, procedentes del estado de Connecticut, que encontraron condiciones ideales para visitar o residir en la zona. Históricamente, Connecticut goza del mayor ingreso per cápita y nivel de vida de Estados Unidos. De ahí que Nosara fuera concebido como un asentamiento de estadounidenses con patrones de uso del tiempo libre y ocio similares, propio de individuos con alto capital económico y social. Esa primera migración de estadounidenses hizo que Nosara tuviera una evolución a un ritmo propio que iba a pautar la historia del distrito. Nosara ha tenido una evolución independiente, aunque no totalmente distinta a los otros nichos de inversión costera en Guanacaste que se han mencionado en este informe.

El distrito ha tenido un aumento considerable de proyectos inmobiliarios durante los últimos años, con un pico de 45.000 m² de construcción tramitados solo para el año 2019.

Según la **Asociación Cívica de Nosara** (ACN)¹⁹, para la década de los sesenta se planeó el primer gran proyecto turístico residencial, muchos años antes de la explosión inmobiliaria provincial en la primera década del año 2000. Conocido como el “proyecto americano”, partía de la iniciativa del estadounidense Allan Hutchinson, quien adquirió 890 hectáreas para vida silvestre, pastoreo y cabalgatas. También planeó construir residencias, un hotel resort, campo de golf, club de tenis, sección comercial y servicios públicos. Finalmente, el proyecto nunca se concretó y la iniciativa se fue difuminando entre compañías subsidiarias *offshore*²⁰ falta de capitales inversores y fue repartida entre sociedades anónimas costarricenses (ACN, 2016)

A pesar de estas particularidades, Nosara no ha estado exenta de la fiebre inmobiliaria de los últimos años que vive Guanacaste. Según una investigación llevada a cabo por el *Semanario Universidad*, entre los [años 2017 y 2018 la solicitud de permisos de construcción aumentó en un 42% solo para el distrito de Nosara](#). En un [conversatorio virtual transmitido por YouTube](#) organizado el 4 de junio del 2021 por el periódico *La Voz de Guanacaste*, **Josué Ruiz**, funcionario de la municipalidad de Nicoya, y **Yeimy Cedeño**, del Refugio de Vida Silvestre Ostional, explicaron en detalle la emergencia ambiental que vive Nosara. Según estos, el distrito ha tenido un aumento considerable de proyectos inmobiliarios durante los últimos años, con un pico de 45.000 m² de construcción tramitados solo para el año 2019. Esta situación pone enorme presión en la zona de amortiguamiento de siete kilómetros que separa el refugio y Nosara. Dado el acelerado cambio en el uso del suelo se pone en riesgo el ciclo de reproducción de más de doscientas setenta mil tortugas marinas que anidan en Ostional a lo largo del año.

Nosara ha sido también el único distrito costero en Guanacaste que ha planteado de manera concreta independizarse administrativamente del municipio de Nicoya. El 3 de

19 La ACN es una organización creada luego de la disolución del Proyecto Americano. Conformada inicialmente por extranjeros residentes y ahora también por costarricenses. No se debe confundir con la Asociación de Desarrollo Integral de Nosara (ADIN).

20 Empresas y subsidiarias que estén ubicadas o registradas fuera del país en el que vive el propietario y ha constituido la empresa matriz. La palabra ‘offshore’ es sinónimo de “costa afuera” y puede usarse para referirse a cualquier empresa registrada fuera del país de operaciones.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

junio del año 2018 se realizó un plebiscito que tenía por objetivo someter a votación si el distrito debía o no crear un Concejo Municipal de Distrito, figura creada para que las comunidades puedan administrar e invertir sus ingresos de manera independiente al resto del cantón. Nosara es el distrito que más ingresos aporta al cantón de Nicoya.

La Asociación de Desarrollo Integral de Nosara (ADIN), impulsora del plebiscito, consideraba que el gobierno municipal no atendía las necesidades del distrito y una administración centralizada podría facilitar el derrame de inversión social en todas las comunidades. [El distrito votó en contra de la independencia administrativa.](#)

Finalmente, a diferencia de otros destinos turísticos costeros provinciales, donde las actividades nocturnas, casinos y bebidas alcohólicas tienen mayor resonancia, a Nosara se le asocia con actividades ligadas al bienestar físico y mental. Tal es el caso de la práctica del surf recreativo, estudios de yoga y pilates, restaurantes de comida orgánica, artes marciales, entre otras. Esto no significa que no haya vida nocturna, pero en el imaginario turístico la imagen de Nosara es la de un lugar que atrae un perfil de visitante acorde a estas actividades.

Nosara goza de una notable singularidad con respecto al resto de la provincia. La prominencia de extranjeros residentes desde la década de los sesenta antecede a la migración masiva del “boom turístico residencial” a inicios del siglo XXI. Esto facilitó que esos nuevos residentes tuvieran mayor tiempo de incubación y por ende formas organizativas ya arraigadas en el presente. Ese arraigo histórico, que ya cuenta con más de cinco décadas, permite reconocer en Nosara un crecimiento y desarrollo relativamente autónomo al resto del cantón, que explica en gran parte la pretensión de emancipación administrativa propuesta en el plebiscito. Al mismo tiempo, el origen

social de esa primera migración trajo consigo actividades ligadas al bienestar físico y mental, incorporando nociones elementales de balance socioambiental que se mantienen hasta el día de hoy.

En Nosara aparecen problemáticas similares a las vistas en otras comunidades costeras, como en el mercado laboral y la gestión del agua.

Pero eso no significa que no existan conflictos. En Nosara aparecen problemáticas similares a las vistas en otras comunidades costeras, como en el mercado laboral y la gestión del agua. Sobre el primero se mantuvo una conversación con un costarricense residente que

prefiere guardar el anonimato para evitar conflictos con empleadores y vecinos. Esta persona alegaba que aun cuando a Nosara llegan costarricenses de otras regiones del país, profesionales en yoga, pilates o cocina, **hay un sesgo de contratación que se basa en la nacionalidad.** Para esta persona esto no responde a un sentimiento de rechazo abierto al costarricense, sino que se basa en la cercanía que supone que la administración de mayoría de negocios esté en manos de estadounidenses y europeos. Así, afirma: “Hay descontento de gente que, como yo, tenemos formación en actividades muy propias de Nosara. Pero hay como ese muro invisible..., ese tema; que no se discute tampoco; que como no somos de otro país nos cuesta siempre un poco más”. Aunque termina por afirmar: “Ojo, no creo que sea porque el mercado este saturado, más bien creo que es porque el asunto del brete [trabajo] en Nosara es particular”. Esta misma persona hace énfasis en que, en cuanto al mercado laboral, la población se divide en tres segmentos fácilmente reconocibles: la persona costarricense nacida

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

en Nosara, la que ha venido de otras partes del país y el residente extranjero. A su modo de ver, entre los dos primeros es donde se encuentra más fricción, al existir una competencia implícita por los mismos puestos de trabajo.

Es evidente que la construcción de identidad comunitaria, así como incluye, también puede excluir. Desde el enfoque de psicología social comunitaria, las investigadoras Solís y Zúñiga (2019) analizaron los procesos de participación y organización comunitaria en Nosara, a la hora de afrontar sequías y los conflictos derivados del acceso al agua. La metodología utilizada fue la de investigación-acción-participativa en cinco comunidades del distrito. En sus conclusiones, además de remarcar el poco acompañamiento institucional que se reconocen en Marbella o San Juanillo, subrayan la idea de “comunidad ausente” como consecuencia de la poca articulación distrital en la gestión del agua. Se trata de un fenómeno vinculado a la percepción entre la población autóctona de la existencia de “otra comunidad”, conformada por extranjeros residentes, procedentes de Estados Unidos y Europa, que gozan de inmunidad a la hora de, por ejemplo, gestionar el agua, como evidencia la existencia de pozos ilegales en propiedades privadas (Solís y Zúñiga, 2019). Entre los testimonios recogidos se menciona que mientras la gestión comunal del agua de poblaciones autóctonas debe adherirse al principio de delegación con el AyA, en los proyectos privados hay una ausencia de control y fiscalización del agua extraída. Como una medida de emergencia ante la explosión inmobiliaria tomada el AyA en abril de 2021 el [AyA tomó la decisión de inhabilitar los permisos de agua en Nosara para nuevas construcciones](#).

El proyecto de regulación de construcciones en Nosara

Ya para el año 2017, un estudio de la Universidad de Sidney ubicaba Playa Nosara y Playa Guiones en el [primer y séptimo lugar del mundo respectivamente para que se diera una explosión inmobiliaria costera](#)²¹. Este estudio coloca a Nosara dentro de la lógica territorial que caracteriza el desarrollo turístico inmobiliario en Guanacaste. Las regiones que experimentan una gran presión inmobiliaria ponen el conflicto entre el interés por colocar inversiones residenciales y la normativa vinculada al uso y cuidado de recursos naturales.

Ante lo que esto significa para los ecosistemas, diversos actores sociales del municipio propusieron un Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Refugio de Vida Silvestre Ostional. El documento, que llegó a publicarse en el diario oficial del Estado el 19 de diciembre del 2019 (La Gaceta, 2019). El reglamento pretende normar todas las nuevas construcciones que se realicen en el distrito. El reglamento toma particular consideración la cercanía de siete kilómetros con el Refugio de Vida Silvestre Ostional, principal sitio de anidamiento de hasta doscientas setenta mil tortugas marinas a lo largo del año, según el SINAC.

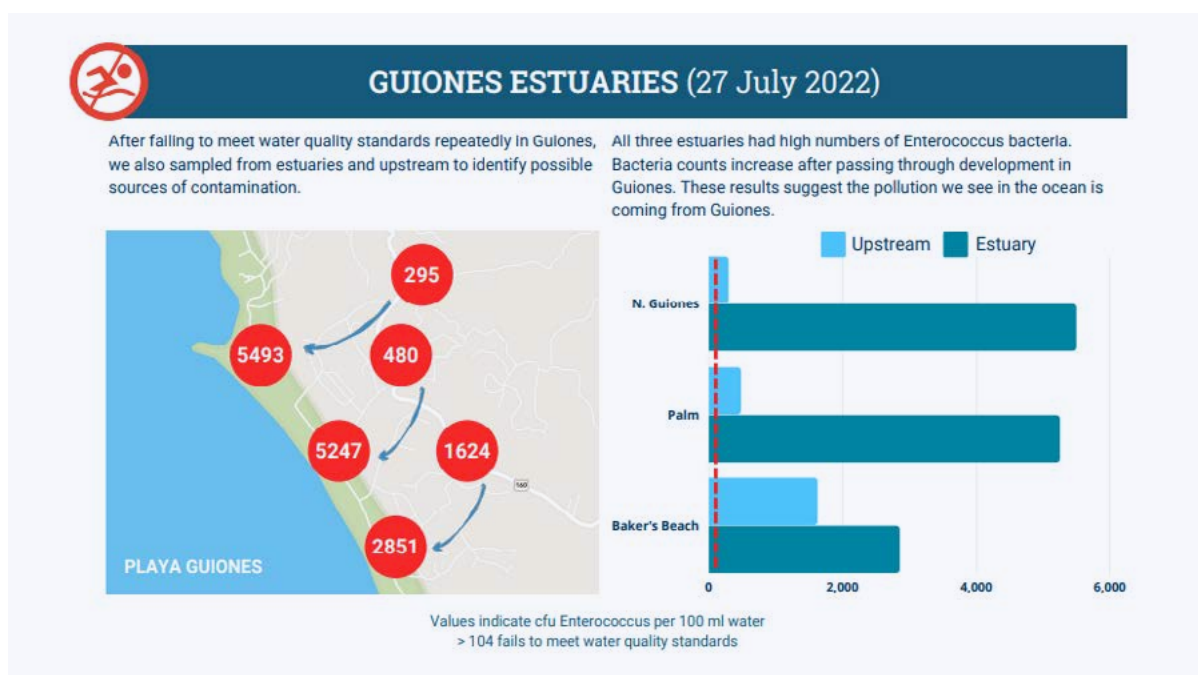
21 El objetivo del estudio era cuantificar el aporte al PIB de 5000 destinos con condiciones óptimas para la práctica del surf. Mediante localización geoespacial y análisis de datos cuantitativos como índice de Desarrollo Humano, mercado de la tierra y accesos.

3. NUEVA CONFLICTIVIDAD EN GUANACASTE: CUATRO CASOS PARA TOMAR EN CONSIDERACIÓN

Entre las consideraciones ambientales resaltan la posible desorientación de las tortugas provocada por la luz de nuevos proyectos inmobiliarios, así como velar por un uso sostenible de los mantos acuíferos, los esteros, manglares y bocas de esteros hasta un 1 km de distancia mar adentro. En relación con las construcciones se pretende que las nuevas edificaciones no sobrepasen los 9 o 12 metros de altura, dependiendo de la distancia con el Refugio. Asimismo, solo se permitiría construir en el 50% del lote y toda iluminación debe apuntar al suelo o paredes, y las nuevas construcciones deben de tener tratamiento de aguas residuales.

El tratamiento de aguas residuales ha tomado mayor relevancia en los últimos meses. La bióloga e investigadora estadounidense **Vanessa Bezy** hizo público un estudio sobre la calidad del agua en Nosara. Con datos recogidos a lo largo de los meses de enero a junio del año 2022, evidencia la presencia de bacterias enterococos y coliformes fecales concentrados en la desembocadura del río Nosara y su playa. Este tipo de bacterias son perjudiciales para la salud, responsables de síntomas como vómitos, calambres estomacales, fiebre, náuseas, diarrea, vómitos, vías respiratorias superiores, oídos y ojos infecciones y erupciones en la piel. En el estudio, Bezy plantea que una parte minoritaria del flujo bacterial proviene de otros distritos lejos de Nosara, “pero los recuentos de bacterias aumentan después de pasar por el desarrollo en Guiones. Estos resultados sugieren que la contaminación que vemos en el océano es procedente de Guiones” (Bezy, 2022).

La propuesta de reglamento para nuevas construcciones fue impulsada por la municipalidad de Nicoya en conjunto con la ACN y el SINAC. Las voces en contra de la propuesta de reglamento han procedido mayoritariamente del sector empresarial



Estudio de la calidad del agua, por Vanessa Bezy.

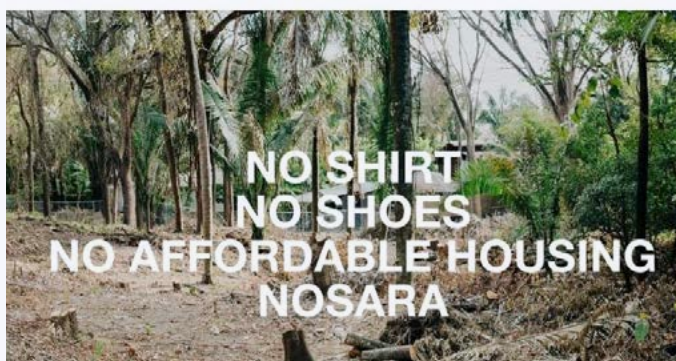
3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

y de la construcción, tanto de parte de extranjeros residentes en Nosara, como de políticos costarricenses que han acuerpado la posición del sector. La totalidad de los argumentos hacen énfasis en que reglamentar el sector conllevaría a una desaceleración de la economía local, alegan también la falta de transparencia en el proceso y de criterios técnicos. En declaraciones en un podcast local, **Jeff Grosshandler**, propietario del hotel y restaurante **Gilded Iguana** en Playa Guiones y principal vocero en contra del proyecto de reglamentar toda nueva construcción, considera que reglamentar el sector inmobiliario afectaría a los dueños de propiedades. Grosshandler hace hincapié en que a pesar de que el documento fue redactado con asesoramiento del SINAC carece de criterios técnicos y nunca fue socializado al resto del distrito. También sostiene que la propuesta va a conducir a que el valor de las propiedades aumente al disminuir la demanda de potenciales inversores. Esto, según Grosshandler, podría conllevar a un proceso que acentúe las diferencias socioespaciales ya existentes entre distintos grupos sociales y económicos de la zona. Finalmente, afirma que normar el uso de propiedades afectaría el precio de la tierra, lo que conllevaría a que el distrito se gentrifique (Burnam, 2020, podcast).

Estas declaraciones de Grosshandler resultan cuestionables. El contraste de los precios de venta de algunas propiedades y de casas de habitación en Nosara oscilan entre los setecientos cincuenta mil y los más de dos millones de dólares, mientras que el ingreso promedio **per cápita provincial está por debajo del salario mínimo nacional** (INEC, 2021). El vacío entre el poder adquisitivo de la población autóctona con el precio de las propiedades evidencia ya un agudo proceso de desplazamiento que se hace evidente cuando se recorre el distrito. El problema de la vivienda asequible en Nosara ya parece que alcanza a turistas, segundos residentes y se hace visible en algunos grafitis y publicaciones en redes sociales. Este segmento de la población históricamente se ha mantenido al margen de la discusión en torno al aumento de la vivienda turística, lo que demuestra un problema que se acrecienta con el paso del tiempo.

Who cares about where teachers live when you can
get \$20k a week for your vacation rental?

#yodefiendoostional #moretreeslessassholes
#nosara



Publicación en Facebook.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

Por su parte, la firma CLC Global, encargada de relaciones públicas de la **Cámara de Comercio e industria de Nosara** (CCIN), declaró al periódico provincial *La Voz de Guanacaste* en su edición del 4 de setiembre del 2019 que [“las regulaciones existentes y la carencia de agua en Nosara ya se encargan de regular el mercado de bienes raíces”](#). Declaraciones igualmente cuestionables, la carencia de agua en Guanacaste no ha limitado la inversión turística inmobiliaria. Los conflictos por el agua a lo largo de dos décadas en comunidades como La Lorena, Sardinal, Potrero, Marbella y el posible conflicto por el agua en San Juanillo son testimonio de una pujante inversión turística residencial, independientemente de la garantía de agua potable.

Finalmente, y como un ejercicio de músculo político, el exdiputado **Otto Guevara Guth** intercedió en el consejo municipal nicoyano en oposición a reglamentar el mercado de la tierra. Al igual que en Ostional, Guevara argumentó que los gobiernos municipales no tienen la potestad para reglamentar construcciones. En declaraciones en el Consejo Municipal reproducidas por en el *Semanario Universidad* en noviembre del 2019, dijo que: [“hay un interés de inversionistas nacionales y extranjeros de invertir \(en Nosara\). Ante esa situación absolutamente excepcional según lo que se está viviendo en el resto del país, ¿la municipalidad de Nicoya quiere detener esos flujos de inversión?”](#).

Así, en este escenario se plantean dos discursos. Por un lado, uno apela a un desarrollo sostenible, apegado a reglamentos y leyes de inspiración ambiental. Por otro, se hace hincapié en la desregulación, la excepcionalidad y los flujos de inversión. Luego de pasar todos los filtros administrativos, el reglamento se puso en funcionamiento en febrero del 2020. Tres meses después, **el grupo empresarial JBR Capital Ventures**, cuya cara visible es Jeff Grosshandler, interpuso una medida cautelar en la que solicitaba la suspensión del reglamento hasta que no se resolviera una demanda contra la municipalidad de Nicoya por supuestos vicios de procedimiento en su elaboración, como así consta en la resolución 381-2021 del Tribunal Contencioso Administrativo. Después de meses de deliberación, en junio del 2021 el tribunal acogió la medida cautelar y a la fecha se mantiene suspendido hasta nuevo aviso.

Desde que el conflicto fue escalando, las declaraciones de Grosshandler fueron cada vez más escasas. En las pocas oportunidades que se pronunció fue por medio de su abogado, el expresidente de la Sala Constitucional, Ernesto Jinesta. En [una carta abierta en el periódico Semanario Universidad el 16 de setiembre del 2020](#), Grosshandler afirmó que la zona de amortiguamiento del Refugio no forma parte del cantón de Nicoya y, por ende, el gobierno local no tenía jurisdicción. Asimismo, señaló que la zona costera ya estaba protegida por la Ley 6043 de Zona Marítima Terrestre, volvió a afirmar que el documento nunca fue socializado y, finalmente, que el reglamento afecta a los habitantes históricos del distrito que verían limitado su derecho a construir y esto, según Grosshandler, va en contra del derecho a la propiedad privada.

A pesar de que Nosara ha sido destino de turismo internacional desde finales de la década de los sesenta, no cuenta con un Plan Regulador Costero.

A pesar de que Nosara ha sido destino de turismo internacional desde finales de la década de los sesenta, no cuenta con un Plan Regulador Costero. Este vacío legal es el principal portillo por

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

el cual Grosshandler, Otto Guevara y el grupo que representa pedía la nulidad del reglamento. Alegan que, por jerarquía normativa, un reglamento de construcciones no tiene asidero legal si no existe un Plan Regulador Costero. Las críticas al reglamento de Grosshandler han encontrado eco en algunas comunidades cercanas al principal nicho turístico del distrito: Playa Guiones. Las asociaciones de desarrollo integral (ADI) de Bocas de Nosara, Garza, Esperanza Sur y Delicias de Garza el 10 de mayo del 2021 hicieron público un documento, del cual se tiene copia, en el que pedían la nulidad del reglamento. De dicho documento se desprende que la municipalidad de Nicoya nunca ha atendido el riesgo a desastres naturales a que están sometidos los caseríos de esas comunidades. A juicio de esas cuatro ADIs el nuevo reglamento de construcciones haría imposible que se puedan llevar a cabo viviendas de interés social.

En una declaración sorpresiva, el 3 de junio del 2021, a través de la página de Facebook de su hotel, Grosshandler propuso la creación de un Plan Regulador Costero y de Manejo para el Refugio que estuviera en línea con el progreso económico [“sin imponer medidas imposibles a los habitantes más pobres”](#) del distrito. Además de todos los argumentos ya descritos, declaró que su hotel no participó en la demanda como empresa y que el reglamento de construcciones no otorga seguridad jurídica a las empresas del área. Aun así, en el conversatorio organizado por *La Voz de Guanacaste* antes mencionado, el funcionario municipal Josué Ruiz dejó claro que solo el grupo empresarial que representa Grosshandler había sido quien había pedido la derogación del reglamento al gobierno local

La construcción de un movimiento social

El 5 de junio del 2021, Día Mundial del Ambiente, la comunidad de Nosara tomó la decisión de hacer visible su respaldo al reglamento de construcciones para la zona de amortiguamiento del Refugio de Vida Silvestre Ostional. Mediante un comunicado el día antes, la ACN convocó una marcha en apoyo al reglamento (ACN, 2021). Cerca de las 8 de la mañana alrededor de trescientas personas se congregaron en Playa Guiones para mostrar su respaldo. Durante la marcha, que transcurrió de manera pacífica y ordenada, se pudieron leer muestras de apoyo tanto en inglés como en español. Muchas pancartas hacían referencia a la importancia del cuidado de las tortugas y del mismo Refugio, otras hacían un llamado a la unidad de la comunidad y algunas otras denunciaban la avaricia del grupo empresarial que había detenido el reglamento.

Cuando la marcha se ubicó frente al hotel Gilded Iguana, propiedad de Jeff Grosshandler, distintas personas con altavoces explicaron en inglés y español del porqué de la actividad y los detalles del reglamento. Cerca del final, y con una percusión improvisada, el grupo de marchistas coreó: “¡Fuera Jeff!” “¡El que no salta es Jeff!”.

Desde que se inició con su redacción, el apoyo al reglamento se fue extendiendo fuera de Nosara. Para octubre de 2020, 60 personas de 16 países dedicadas a la investigación y la academia expresaron su apoyo en una carta abierta a la municipalidad de Nicoya (ACN, 2020). En Costa Rica, FECON en un comunicado del 3 de junio del

3. NUEVA CONFLICTIVIDAD EN GUANACASTE: CUATRO CASOS PARA TOMAR EN CONSIDERACIÓN

2021 llamó a defender el reglamento de construcciones (FECON, 2021). El apoyo de FECON se extiende al que proporcionan a la comunidad de Marbella a 24 kilómetros norte de Nosara. La actividad en redes sociales también fue muy visible. Con los hashtags **#YoDefiendoOstional** y **#NosaraSomosTodos** las muestras de apoyo han ido en aumento. En la plataforma de recolección de firmas change.org la solicitud “Sí al reglamento de construcciones en Nosara” cuenta con más de veintidós mil firmas a la fecha de realizar este informe.

En un esfuerzo por democratizar la discusión, la ACN hizo público los pasos que siguieron para la aprobación del reglamento en respuesta a la acusación de que el texto nunca fue socializado. En la publicación de su página web se aprecia una línea de tiempo con videos de las distintas reuniones que, desde febrero del 2020, se sostuvieron en la comunidad con presencia de personeros de la municipalidad y del Refugio, así como las progresivas publicaciones en medios oficiales (ACN, s.f.).

Por otra parte, sobre la ausencia de un Plan Regulador Costero para anular el reglamento de construcciones, tal como sostiene Grosshandler, la municipalidad de Nicoya ha expresado en reiteradas ocasiones que este no anula un Plan Regulador Costero. En una de las declaraciones oficiales del 5 de setiembre del 2019 se lee:

Hay que dejar claro que este reglamento es diferente a un Plan Regulador, pero es el primer paso hacia este. El Plan Regulador exige más control, mucha más información técnica y este reglamento llega a ser un insumo que nos servirá como



Marcha pacífica en respaldo al reglamento en construcciones. Foto facilitada por la comunidad.

3.
NUEVA
CONFLICTIVIDAD
EN GUANACASTE:
CUATRO CASOS
PARA TOMAR EN
CONSIDERACIÓN

Plan de Contingencia en la regulación, por eso solo se regulan tres aspectos: altura, cobertura e iluminación (Municipalidad de Nicoya, 2019).

En un giro sorpresivo, el 28 de septiembre del 2022 la Sala Constitucional anuló el plan de manejo territorial del Refugio de Vida Silvestre Ostional por falta de sustento técnico, como se desprende de la sentencia 2022-22606 de la Corte Suprema. En consecuencia, también se anularía de manera automática el reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional por haber sido hecho con base al plan de manejo territorial del mismo refugio. De quedar en firme la sentencia, significaría que, más allá de las leyes y reglamentos generales de la República, tanto Nosara y Ostional no tendrían ninguna directriz específica sobre el manejo de suelos.

Conclusión

El conflicto en Nosara, como los otros casos citados, se explica por el modelo de desarrollo turístico que predomina en las costas de Guanacaste. De forma irremediable, las regiones que experimentan una gran presión inmobiliaria se ven confrontadas entre el interés por continuar con las inversiones y la necesidad de una normativa que regule al uso del territorio. A pesar de ser instrumentos técnicos, reglamentos como el propuesto en Nosara, o hasta un Plan Regulador Costero, dependen de las condiciones políticas. Es decir, una situación no se discute hasta que se convierte en un problema social que necesita de una solución.

Momento de la marcha ante el hotel Gilded Iguana. Foto facilitada por la comunidad.



4. CONCLUSIONES

En este informe se ha hecho el esfuerzo por evidenciar la cara menos publicitada del modelo de desarrollo turístico predominante en la provincia de Guanacaste, Costa Rica. A partir de inicios del siglo XXI la provincia atraviesa un agresivo proceso de turistificación de sus territorios costeros. Este modelo se caracteriza por el cambio en el uso y propiedad del suelo, que tiene en el segmento residencial el principal anzuelo para la atracción de turistas junto a inversiones inmobiliarias. Antes que un mercado de servicios turísticos, hay que analizarlo primero como un mercado de la tierra y luego valorar qué expectativas, costos y beneficios trae consigo. En este tipo de dinámicas **el precio de propiedades no obedece a la ley de oferta y demanda, ni siquiera a condiciones del mercado local, sino a la posibilidad de colocar activos en el exterior a partir del acaparamiento de tierra y re-vender a un público cautivo.**

A pesar de la conflictividad, en las cuatro comunidades que se exponen en este informe, no existe un rechazo al turismo como actividad económica y motor provincial. De hecho, se entiende como sinónimo o equivalente a desarrollo en su concepción más amplia, a pesar de que, según indicadores sociales, este modelo de desarrollo turístico no termina de derramar los beneficios materiales que promete. En los cuatro casos, las comunidades reclaman un “mejor desarrollo”, que contemple un apego a la normativa ambiental con mayores oportunidades para los habitantes locales. Lo que plantea el interrogante de si, dadas las características del modelo, esto es posible o si tiene la capacidad para autorregularse y además proponer oportunidades de ascenso social a la población provincial. A partir de la información y casos expuestos, parece que no. Esto podría explicarse porque el principal generador de renta no son servicios turísticos propiamente, sino el uso, cambio y posesión de la tierra para fines inmobiliarios.

Esta situación pone en desventaja a las poblaciones costeras frente a los grupos inmobiliarios por los términos de intercambio que caracteriza al mercado de la tierra en Guanacaste, y las ventajas que otorga la institucionalidad costarricense. Cualquier cuestionamiento a la lógica del mercado de la tierra es advertida como “opuestas al desarrollo turístico”. Lo que evidencia dos lecturas distintas sobre el desarrollo turístico provincial. Una economicista, vertical, ajena al impacto ambiental e indiferente a la calidad de vida que provee a las comunidades locales representada por el Estado, sus distintas instancias y el sector privado directamente vinculado a las actividades inmobiliarias. Y otra que pide un desarrollo pausado, que tome en consideración a esas personas que viven en los territorios costeros y que sea acorde a la normativa en materia de recursos y espacios naturales.

4. CONCLUSIONES

Los mecanismos de rendición de cuentas, de participación política en la toma de decisiones locales y de resolución de conflictos muestra grandes contradicciones y grietas. En casos como **Marbella** y **San Juanillo** el acaparamiento de tierra, apropiación irregular de espacios públicos, destrucción de patrimonio arqueológico y uso privado de agua potable por parte de desarrolladores inmobiliarios van de la mano con la ineficiencia e indiferencia del **AyA y el municipio local**, dos instituciones claves para entender cómo opera el turismo residencial en Guanacaste, especialmente en el ciclo de inversión residencial.

Por su parte, la comunidad de **Ostional** y el **Refugio de Vida Silvestre** presentan amenazas que proceden de destinos cercanos donde no se ha podido regular la actividad inmobiliaria. El caso de **Nosara** evidencia los problemas crónicos que enfrentan destinos costeros con mayor tiempo de maduración: escasez de agua potable, mal manejo de aguas residuales y falta de vivienda asequible. Los grupos organizados en Nosara muestran una mayor capacidad de administrar este tipo de conflicto turístico, posiblemente por su conformación histórica y su capacidad de captar recursos y crear alianzas. Pero es evidente que no están exentos de la presión que ejercen los grupos inmobiliarios y el desinterés que muestran las instituciones públicas.

El papel de la **institucionalidad costarricense** es un factor de desgaste que debe ser tomando en cuenta. El peso de la burocracia administrativa en el manejo de los casos expuestos se muestra como ineficiente. La administración de la justicia por momentos parece contradictoria y descontextualizada. El AyA acepta ilegalidades en la gestión del agua por parte del sector inmobiliario, pero al mismo tiempo es un apoyo para el mismo. Otro ejemplo es la reciente resolución de la Sala Constitucional, que anula el plan de manejo de uso de suelos del Refugio de Vida Silvestre Ostional, y que puede tener repercusiones negativas para los actores locales que proponen precisamente regular el uso del suelo costero.

En Costa Rica el sector inmobiliario goza de mucha libertad.

En Costa Rica el sector inmobiliario goza de mucha libertad. En destinos rurales el desarrollo de obras de construcción solo requiere el permiso municipal, alguna garantía de disponibilidad hídrica y seguir algunos lineamientos básicos en materia técnica. La ocupación de corredor o agente de bienes raíces cuenta con pocas, casi ninguna, normativa específica provista por ley y mucho menos alguna autorregulación del mismo gremio. En un contexto de intensa especulación inmobiliaria no existe un límite en corto o mediano plazo.

En el último cuatrienio Costa Rica desechó vía legislativa la ratificación del **Acuerdo de Escazú**. De inspiración social y ambiental entre países latinoamericanos, debía dotar de herramientas jurídicas a comunidades rurales, como las vistas en este informe, para que tener un mayor peso en las decisiones que afecten a su entorno. En cambio, se aprobó una **ley de atracción de nómadas digitales**, que dadas las características de este migrante turístico, supone un aliciente para el turismo residencial. En lo que respecta al agua, se proyecta que en los próximos años entre en funcionamiento el **Proyecto Abastecimiento de Agua para la Cuenca Media del Río Tempisque**

y Comunidades Costeras (PAACUME). Entre los objetivos de este proyecto se encuentra dotar de 1.500 l/s de agua para 1.213 hectáreas destinadas a proyectos turísticos en Nicoya, Santa Cruz y Carrillo. No obstante, empresarios inmobiliarios en esos cantones ya anunciaron que esto “no resolverá, en el corto plazo, la necesidad de agua para echar a andar múltiples proyectos residenciales y de turismo”.

Este tipo de conflictos turísticos está lejos de ser tomando en cuenta en la agenda costarricense. Porque sobre la actividad turística aún pesan muchos mitos que, a falta de voluntad política, agudizan situaciones conflictivas en destinos estéticamente atractivos. Esto lleva a preguntarse quiénes se benefician y quiénes pierden con el tipo de inversión turística en Guanacaste. O expresado de otra para involucrar al gobierno e instituciones públicas: ¿el turismo en Guanacaste beneficia más al país que a las personas que habitan la provincia? Dos preguntas que vale la pena hacer para entender cómo y porqué un país como Costa Rica, que se presenta como bandera ambiental con una institucionalidad democrática robusta, no atiende los reclamos constantes que a lo largo de más de veinte años se han hecho sobre modelo turístico en Guanacaste.

Venta de terrenos en Guiones, Nosara. Autor: Arturo Silva Lucas.





REFERENCIAS

- ACN-Asociación Cívica de Nosara (2016, 27 de mayo). Inversiones Nicoya and the Golf Course that Never Was. Disponible en: <https://bit.ly/3ez1otV>
- ACN-Asociación Cívica de Nosara (s.f.) Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional. Disponible en: <https://bit.ly/3CxKoMk>
- ACN-Asociación Cívica de Nosara (2020, 7 de octubre). 60 científicos de 16 países dan apoyo al reglamento de construcciones en el Refugio Ostional. Disponible en: <https://bit.ly/3MC6jGO>
- ACN-Asociación Cívica de Nosara (2021, 4 de junio). Comunidad de Nosara se une por la defensa del reglamento de construcciones. Disponible en: <https://bit.ly/3ez0HAT>
- ACT-Área de Conservación Tempisque (2017). Sistematización del aprovechamiento de huevos de la tortuga lora (*Lepidochelys Olivacea*) en el Refugio de Vida Silvestre Ostional (1983-2015). Facilitado por Laura Brenes Chaves y Yeimy Cedeño Solís. ÁREA DE CONSERVACIÓN TEMPISQUE – ACT REFUGIO NACIONAL DE VIDA SILVESTRE OSTIONAL. Guanacaste.
- Aledo, A. y Nogués-Pedregal, A.M. (2019). Turismo residencial internacional. En E. Cañada e I. Murray (ed.). *Turistificación Global Perspectivas críticas en turismo* (pp. 113-143). Barcelona: Icaria.
- Alpizar, F. (2014). Poder y Participación Política en la Gestión del Agua en Costa Rica. San José: Editorial Arlequín.
- Alpizar, F. (ed.) (2019). *Acciones Colectivas y Contingencias Políticas por el Agua en Costa Rica*. San José: Centro de Investigación y Estudios Políticos (CIEP).
- Asamblea Legislativa de Costa Rica (2009) Proyecto Ley de Territorios Costeros Comunitarios. Archivo Legislativo, Expediente n° 18148.
- Baltodano, V., Muñoz, S. (1998). La importancia económica del turismo: Algunas Reflexiones para la Región Chorotega, Costa Rica. *Revista Geográfica de América Central*, 35, 89-106.
- Baltodano, V. (2017). La recolonización de Guanacaste, Costa Rica, por el turismo globalizado. En J. C. Picón Cruz (Comp.). *La Cuestión Turística: Aproximaciones epistemológicas y estudios críticos sobre su práctica* (pp. 75-105). Nicoya: CEMEDE, Universidad Nacional de Costa Rica.
- Barboza, E. (2020). *Las playas imaginadas: turismo, imaginarios y discurso colonial en Guanacaste*. San José: Editorial Arlekin.
- Barrantes-Reynolds, M.P. (2011). The expansion of “real estate tourism” in coastal areas: behavior and implications. *Recreation and Society in Africa Asia and Latinamerica*, 2(1).
- Blanco, E. (2018). ¿Ha valido la pena? Desarrollo turístico en Guanacaste, Costa Rica: resultados a nivel ambiental y social (1990-2016). San José : Universidad de Costa Rica, Vicerrectoría de Investigación: Centro de Investigaciones Históricas de América Central.
- Bezy, V. (2022, 28 de septiembre) Presentación pública: Water Quality Results JANUARY - JUNE 2022 [Diapositivas de PowerPoint].
- Bolaños, C. (2019). Conflictos socio-ambientales por la Gestión del agua: el caso de la comunidad de Playa Potrero, Guanacaste. En Alpizar, F. (Ed.). *Acciones Colectivas y Contingencias Políticas por el Agua en Costa Rica* (pp 193-237). San José: Centro de Investigación y Estudios Políticos (CIEP).
- Burnam, R. (Anfitrión). (11 de enero del 2020) Jeff Grosshandler speaks his mind. [Episodio de Podcast]. Disponible en: <https://bit.ly/3yLXEMe>
- CFIA-Colegio Federado de Ingenieros e Arquitectos de Costa Rica. Estadísticas de la Construcción, Base de Datos. Revisado el 14 de octubre de 2022. Disponible en: <https://cfia.or.cr/estadisticasCons.html>
- Cañada, E. (2019). Conflictos por el agua en Guanacaste, Costa Rica: Respuestas comunitarias al desarrollo turístico. Barcelona: Alba Sud Editorial, Informes en Contraste, 6.
- Cañada, E. y Murray, I. (2019). Introducción. En E. Cañada e I. Murray (Eds.). *Turistificación global. Perspectivas críticas en turismo* (pp. 7-34). Barcelona: Icaria.
- CCSS (2016). Datos censales del Área de Atención de Primer Nivel, Distrito de Cuajiniquil, Santa Cruz. Caja Costarricense del Seguro Social.
- Canal Comunicación para el Desarrollo y el Cambio Social. (2016, 18 de abril). Lucha por el agua: Potrero [Archivo de Video]. Disponible en: <https://youtu.be/vql8VfODjMs>
- Chartier, M. (2022). Costa Rica: Pacífico norte se prepara para un nuevo “despertar” inmobiliario. *Revista Inversión Inmobiliaria. Hotelería*, marzo-abril, 86-95.
- Cordero, A. (2006). *Nuevos ejes de acumulación y naturaleza. El caso del turismo*. Buenos Aires: CLACSO.
- Cordero, A. (2011). *Los viejos y olvidados centros históricos del turismo: algunas evidencias para el caso costarricense*. En A. Cordero y P. Bodson (comp.) ¿Es Posible Otro Turismo? Su Realidad centroamericana, nueve casos de estudio. (pp. 19-47) Vol. II. San José: FLACSO Costa Rica.
- FECON-Federación Costarricense para la Conservación del Ambiente. (2020, 23 de diciembre). Sala IV impone medida cautelar para proteger tortugas en Marbella. Disponible en: <https://bit.ly/3z8JTrx>

REFERENCIAS

- FECON-Federación Costarricense para la Conservación del Ambiente. (2021, 3 de junio). Tribunal desaplica reglamento de construcciones en Ostional. Disponible en: <https://bit.ly/3CD1cSs>
- ICT (2019). Índice de Progreso Social (IPS) en los Centros Turísticos de Costa Rica 2019. Dirección de planeamiento y desarrollo turístico. Unidad de administración de la información. San José: Instituto Costarricense de Turismo.
- ICT (2022). Plan Nacional de Turismo de Costa Rica 2022-2027. San José: Instituto Costarricense de Turismo.
- INEC (2021). Encuesta Nacional de Hogares, Costa Rica. Medidas porcentuales de pobreza multidimensional de los hogares. Según zona y región de planificación a Julio 2021. Disponible en: <https://www.inec.cr/encuestas/encuesta-nacional-de-hogares>
- INEC (2020). Encuesta Continua de Empleo (ECE), Costa Rica: Compendio al III trimestre del 2020 sobre los principales indicadores de la población nacional según regiones de planificación. Disponible en: <https://www.inec.cr/empleo/temas-especiales-de-empleo>
- Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados - AyA (2020). ACTA ORDINARIA 2018-56. Sesión número dos mil dieciocho-cero cincuenta y seis celebrada por la Junta Directiva del Instituto Costarricense de Acueductos y Alcantarillados (AyA), tres de octubre del dos mil dieciocho.
- La Gaceta, Diario Oficial. (19 de diciembre del 2019) ALCANCE NO 285 A LA GACETA NO 242, Año CXLI. Imprenta Nacional, San José, Costa Rica.
- Municipalidad de Nicoya (5 de setiembre del 2019) Municipalidad expuso en Nosara el proyecto de reglamento para permisos de construcción. Disponible en: <https://bit.ly/3yOopQe>
- OTMS. (2022a). Región Chorotega y turismo: sector inmobiliario emplea el mayor porcentaje de población migrante; actividades de alojamiento y servicios de comidas el mayor porcentaje de población local y mayor número de migrantes. Nicoya: Observatorio de Turismo, Migraciones y Sustentabilidad de la Región Chorotega de Costa Rica, de la Sede Regional Chorotega de la Universidad Nacional.
- OTMS (2022b). Poblaciones ocupadas en actividades relacionadas con alojamiento y servicios de comidas con mayores índices de pobreza en la Región Chorotega. Nicoya: Observatorio de Turismo, Migraciones y Sustentabilidad de la Región Chorotega de Costa Rica, de la Sede Regional Chorotega de la Universidad Nacional.
- OTMS (2022c). Crece empleo en actividades de alojamiento y servicios de alimentación en la Región Chorotega de 2010 a 2021. También es el sector que mejor se ha recuperado tras la pandemia. Nicoya: Observatorio de Turismo, Migraciones y Sustentabilidad de la Región Chorotega de Costa Rica, de la Sede Regional Chorotega de la Universidad Nacional.
- Ramírez Cover, A. (2008). Conflictos socioambientales y recursos hídricos en Guanacaste; una descripción desde el cambio en el estilo de desarrollo (1997-2006). Anuario de Estudios Centroamericanos, 33-34, 359-385.
- Rojas, J. (2014, mayo). Proyecto de ley Territorios Costeros Comunitarios (TECOCOS). Discursos Despacho de Diputado. Asamblea Legislativa, República de Costa Rica.
- Silva, A. (2018). Lorena (Guanacaste): Agua, territorio y espacios de representación. Alba Sud, 05/12/2018. Disponible en: <https://www.albasud.org/noticia/es/1076/lorena-guanacaste-agua-territorio-y-espacios-de-representacion>
- Silva, A. (2019). Inauguración del acueducto Coco-Ocotol: ruptura y profundización del modelo turístico en Guanacaste. Alba Sud, 13/03/2019. Disponible en: <https://www.albasud.org/noticia/es/1098/inauguracion-del-acueducto-coco-ocotal-ruptura-y-profundizacion-del-modelo-turistico-en-guanacaste>
- Solís Montoya, S.M. y Zúñiga Navarro, R.P. (2019). Proceso de organización y participación comunitaria en el conflicto por el agua y la sequía en la comunidad de Nosara, Guanacaste. Tesis de Graduación. San José: Escuela de Psicología, Universidad de Costa Rica.
- Van Noorloos, F. (2011). Whoose place in the Sun? Residential Tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica. Eburon.
- Van Noorloos, F. (2013). El turismo residencial: ¿Acaparamiento de tierras? Un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión. Barcelona: Alba Sud, Opiniones en desarrollo, 13.

Una publicació de

alBa SUD *

investigation and communication for development

Con el apoyo de



Agència Catalana
de Cooperació
al Desenvolupament



**Generalitat
de Catalunya**

ISBN: 978-84-09-47597-1



9 788409 475971