

OPINIONES EN DESARROLLO
Programa Turismo Responsable

Artículo núm. 16 | Agosto de 2013

*El turismo residencial:
¿Acaparamiento de tierras?
Un proceso fragmentado de cambio
socio-espacial, desplazamiento y
exclusión*

por Femke van Noorloos



www.albasud.org | info@albasud.org

El turismo residencial: ¿Acaparamiento de tierras? Un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión

*Por Femke van Noorloos **

1. Introducción

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

El turismo residencial está interconectado con el gran aumento en las inversiones extranjeras e internas en tierra. Por lo tanto, es un fenómeno relevante para el actual debate sobre 'land grab' o 'acaparamiento de tierras'. Particularmente en África, el incremento de adquisiciones de tierra a gran escala para la agricultura y los biocombustibles tiene un desarrollo controversial: tales inversiones pueden causar presión sobre los derechos de tierra y la seguridad alimentaria de la población local.

* **Femke van Noorloos** es investigadora en el Departamento de Estudios de Desarrollo Internacional (Geografía Humana) de la Universidad de Utrecht, Holanda. Está especializada en temas de desarrollo sostenible, turismo, migración, gestión de tierras y cambio climático. Ha trabajado sobre todo en Centroamérica, y más recientemente también en África. En diciembre del 2012 obtuvo su doctorado en la Universidad de Utrecht, basado en una investigación que desarrolló durante varios años sobre el turismo residencial y sus impactos sobre el desarrollo en Guanacaste, Costa Rica. Con Alba Sud ha publicado el *paper*: *¿Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste, Costa Rica* (Opiniones en Desarrollo – Programa Turismo Responsable, núm. 15, mayo de 2013). También trabaja como coordinadora de un proyecto de varias universidades, ONG, empresas y instituciones públicas sobre el tema de gestión de tierras (LANDac: www.landgovernance.org). Más información y publicaciones: www.uu.nl/staff/hjvannoorloos.

Este *paper* está basado en la tesis de doctorado de la autora: *Whose place in the sun? Residential tourism and its implications for equitable and sustainable development in Guanacaste, Costa Rica*. Eburon, Países Bajos, 2012. Partes de este trabajo fueron publicadas en inglés de forma adaptada en la revista *Development* (Van Noorloos, 2011).

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

El objetivo de este artículo es el de analizar el impacto del crecimiento del turismo residencial sobre el mercado inmobiliario, el desplazamiento, la exclusión y los cambios espaciales locales. Se lleva a cabo en uno de los destinos más importantes del turismo residencial en Latinoamérica: la costa noroeste de Costa Rica, en la provincia de Guanacaste. La región ya era un destino turístico conocido, pero desde el año 2002 también ha experimentado una fuerte expansión de turismo residencial y del mercado inmobiliario. Costa Rica ha sido un destino popular para la migración de expatriados estadounidenses y canadienses durante varias décadas, y en años recientes estos flujos se han intensificado y extendido a nuevas regiones, principalmente las costeras.

Por lo tanto, la 'extranjerización' de las costas y las presiones sobre los recursos naturales se han hecho más visibles. La fama de Costa Rica como un destino ecológico ha sido complementada por la imagen de un país 'en venta', un 'paraíso' de migración y inversión inmobiliaria para grandes cantidades de norteamericanos. La costa pacífica y en particular la provincia de Guanacaste han estado a la vanguardia de estos desarrollos (véase el mapa 1). El cambio reciente de un turismo a pequeña escala a un turismo a gran escala y residencial, ha provocado también el debate y las protestas en Guanacaste.

Este trabajo está basado en una amplia recolección de datos entre 2008 y 2011 en Guanacaste. Incluye entrevistas con diferentes grupos de población, encuestas entre los turistas residenciales, observación participante (participación en reuniones comunitarias y conversaciones informales) y el análisis de materiales secundarios como estadísticas nacionales, artículos de los medios de comunicación y documentos políticos (véase Van Noorloos 2012 para más detalles).

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



1. El debate sobre 'land grab' e inversión transnacional en tierras

Esta investigación fue motivada por el debate global acerca de las inversiones transnacionales en tierras. Durante varios años, académicos, políticos y medios de comunicación han puesto su atención en el fenómeno conocido como 'global land grab' o 'land rush': un gran aumento en las adquisiciones de tierras a gran escala en los países de desarrollo (Cotula, Vermeulen, Leonard & Keeley, 2009; Von Braun & Meinzen-Dick, 2009; GRAIN, 2009; World Bank, 2010; Borras & Franco, 2010; Zoomers, 2010, 2011; Oxfam, 2011; German, Schoneveld & Mwangi, 2011; Hall, 2011; Land Research Action Network, 2011; Cotula, 2012; Anseeuw, Alden Wily, Cotula and Taylor, 2012). Los inversionistas nacionales e internacionales (que provienen en su mayoría de Norteamérica, Europa, los estados del Golfo, Asia Oriental y la India - véase Cotula, 2012) han adquirido tierras a través de procesos de compra, concesión o arriendo (lease) a largo plazo. La mayoría son compañías privadas, aunque también los gobiernos han jugado un papel relevante. La situación es algo diferente en América Latina en comparación con otros continentes como África: la compra o el arriendo directo de grandes terrenos no es

tan común, y muchas de las transferencias de tierra tuvieron lugar mucho tiempo atrás. En América Latina sobresalen procesos más complejos de cambio de control sobre la tierra, y los inversionistas locales y regionales son relativamente importantes (Peluso & Lund, 2011; Borras, Franco, Gómez, Kay & Spoor, 2012).

El debate sobre acaparamiento de tierras se enfoca en adquisiciones de tierra para los cultivos alimentarios y de biocombustibles. Sin embargo, varios autores han afirmado que el debate debería extenderse a otros sectores (Zoomers, 2010), particularmente en América Latina, donde las adquisiciones de tierra fuera del ámbito de cultivos alimentarios y biocombustibles son especialmente importantes (Borras et al., 2012). Por ejemplo, se hacen grandes inversiones en tierra para áreas forestales y mitigación del cambio climático; minería y turismo de corto plazo y residencial. También la especulación con tierras (como una inversión segura) es una causa importante de 'land grab' (Anseeuw et al., 2012), lo cual también está relacionado con el turismo residencial. En un intento de ampliar el debate, Borras et al. (2012, p.851) proponen la siguiente definición del fenómeno de 'land grabbing' o acaparamiento de tierras:

... el acaparamiento de tierras contemporáneo es la captura de control sobre extensiones de tierra relativamente grandes y otros recursos naturales por medio de una variedad de mecanismos y formas que involucran al gran capital, que a menudo cambia su orientación del uso de recursos a su extracción; es para propósitos internacionales así como domésticos; y se puede entender como la respuesta del capital a la convergencia de múltiples crisis de alimentos, energía y finanzas, las medidas de mitigación al cambio climático, y la creciente demanda de recursos de parte de los más nuevos 'hubs' del capital. (*traducción y énfasis de autora*)

En efecto, los recursos turísticos (paisaje, vistas, agua) están entre los principales recursos para el desarrollo capitalista, y por lo tanto el turismo puede ser una de las causas del acaparamiento de tierra. El desarrollo del turismo a menudo está conectado con las políticas de conservación de la naturaleza en extensas áreas protegidas o reforestadas, que recientemente se han analizado como 'green grabs' (acaparamiento verde) (Fairhead, Leach & Scoones, 2012). Además el turismo residencial está fuertemente relacionado con la especulación en tierras.

El acaparamiento de tierras, la desposesión de las comunidades rurales y la profunda comercialización de la tierra en las áreas rurales no son procesos nuevos; han existido desde la era colonial. La novedad de los actuales procesos de acaparamiento está en la rapidez del cambio, la gran escala del fenómeno a nivel mundial, y la expectativa que este proceso continuará por mucho tiempo (Anseeuw et al., 2012; Cotula, 2012). El 'land rush' se debe a múltiples cambios estructurales e institucionales, como el incremento de precios de alimentos a nivel global (que se debe a la creciente población mundial

y la mayor demanda de alimentos); el creciente interés en biocombustibles y la 'financiarización' (Cotula, 2012): los inversionistas financieros ahora consideran la inversión en tierra y agricultura como una estrategia de diversificación y gestión de riesgos, en particular a partir de la crisis económica (íbid.). Las políticas neoliberales de atracción de inversiones también juegan un papel importante en muchos países, que frecuentemente se ven presionados por los donantes occidentales e instituciones internacionales (Zoomers, 2010). De esta manera, los gobiernos ofrecen a los inversionistas una diversidad de incentivos fiscales, infraestructura, repatriación de capital garantizado y concesiones especiales de tierra y otros recursos. Otro ejemplo de esto es la liberalización de los mercados de tierra (íbid.). Finalmente el crecimiento de la inversión transnacional en tierra también se debe a los procesos de globalización, las mejores tecnologías de transporte y comunicación, y la profundización de las conexiones entre áreas distantes (íbid.).

El incremento en las adquisiciones de tierra a nivel global causa mucha preocupación. Varios estudios muestran los efectos negativos sobre la seguridad alimentaria, los medios de vida, el desplazamiento, encierro y exclusión de las poblaciones rurales; y los conflictos y presiones sobre los recursos naturales (Oxfam, 2011; Anseeuw et al., 2012; German, Schoneveld & Mwangi, 2011; Global Witness, 2012). El mito que mucha tierra está 'vacía', 'no usada' o 'marginal' sirve para desplazar grandes poblaciones de sus tierras. En América Latina el desplazamiento directo es menor que en otras áreas, sin embargo, también allá se dan procesos de reconcentración de tierras, desigualdades en acceso a la tierra, así como 'deagrarianización' (Borras et al., 2012). Las políticas para mitigar los efectos negativos se tratan de estimular la inversión responsable, y en crear instituciones para proteger los derechos de tierra locales (Zoomers, 2013).

Anseeuw et al. (2012) mencionan varios fracasos de gobernanza y políticas en relación al 'global land rush': débiles políticas democráticas; gestión económica y de tierras que perjudica a la población rural pobre; y la falta de apoyo para la producción agraria a pequeña escala. Los principales problemas de gobernanza, relacionados con el acaparamiento de tierras son los mandatos contradictorios de las agencias de gobierno (entre la protección de los derechos tradicionales y la concesión de tierra a los inversionistas); el arraigo profundo de los discursos de modernización, desarrollo y tierras vacías; y las nuevas oportunidades para capturar rentas (German et al., 2011). Debido a la dificultad para mejorar la situación con cambios en políticas públicas (por lo menos a corto plazo), ahora se está prestando mucha atención al papel del sector privado, las comunidades y la sociedad civil. Sin embargo, este enfoque también ha sido criticado: por ejemplo, los códigos de conducta para el sector privado pueden servir para promocionar más inversión, sin criticar o

tomar en cuenta las causas más profundas del 'land grab' (Zoomers, 2010; Borrás & Franco, 2010).

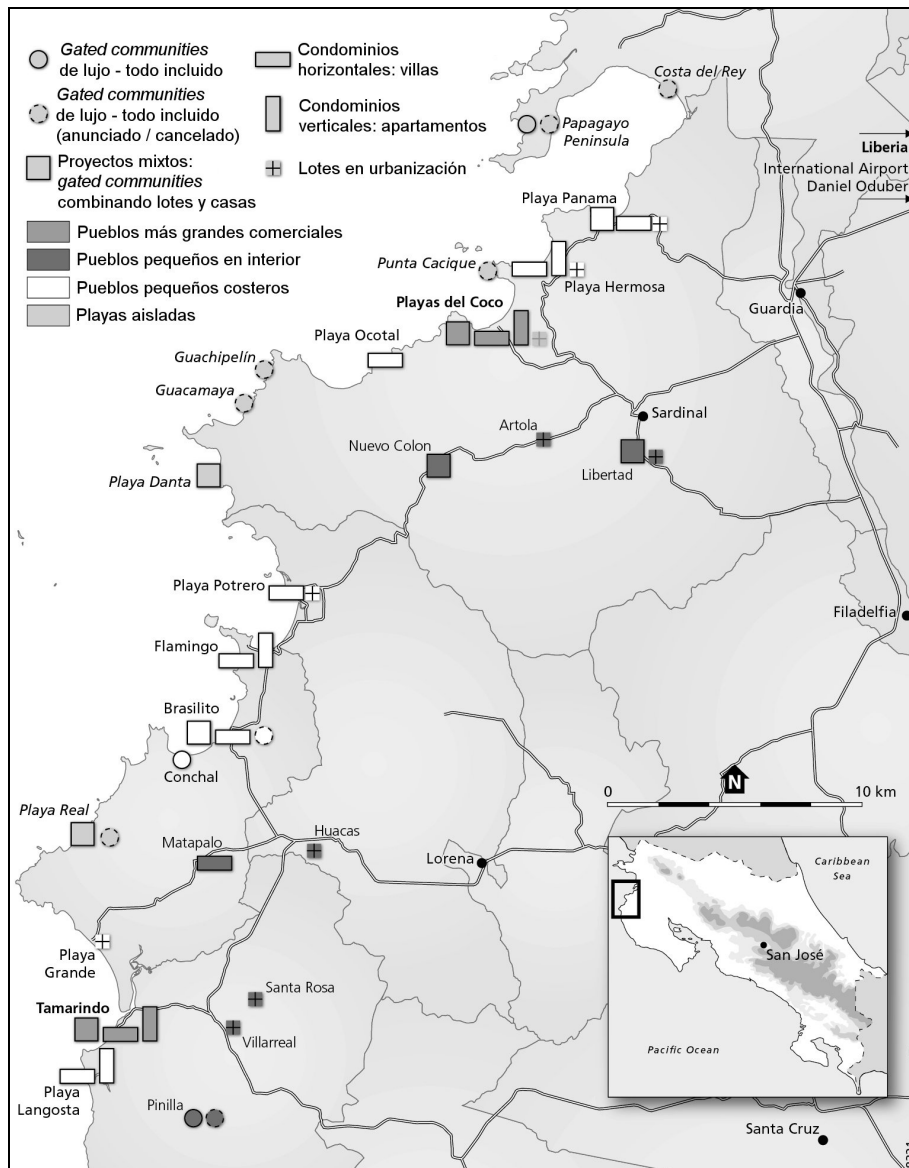
El turismo residencial provoca importantes transferencias de tierra, culminando en una 'extranjerización' de tierras: en Guanacaste, la tierra se ha convertido en el principal objeto de inversión para muchos actores externos. La mayoría de la inversión se da en tierras de propiedad privada y de forma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

2. Fragmentación del espacio, mercado inmobiliario y uso de tierra en Guanacaste

Una de las razones por las cuales el crecimiento del turismo residencial puede causar problemas a largo plazo, es su enfoque en el mercadeo y la venta de tierras, que se convierte en un objeto de inversión y especulación, en lugar de ofrecer una base para desarrollar servicios más amplios. Algunos autores afirman que la palabra 'turismo' es errónea para definir este fenómeno, ya que se trata más de desarrollo inmobiliario, construcción y urbanización (Aledo, 2008). El turismo residencial en las zonas rurales de bajos ingresos puede crear desigualdades muy visibles en el espacio, como ha sido el caso en Guanacaste, con comunidades cerradas de lujo a la par de los barrios más pobres. Sin embargo, la evolución del turismo residencial y el mercado de tierras en Guanacaste ha sido diverso y requiere un análisis más complejo.

El turismo residencial en Guanacaste se ha desarrollado de forma heterogénea: distintos espacios son usados para diferentes tipos de proyectos residenciales. Esta diversidad en la ubicación de los proyectos se visualiza en el mapa 2 (véase también la tabla 1): los proyectos grandes tipo 'gated communities' de lujo se encuentran en áreas costeras extensivas y aisladas, combinando playa con áreas interiores. Los condominios horizontales y verticales (villas y torres de apartamentos) se encuentran en Tamarindo, Playas del Coco (los *hubs* comerciales que tradicionalmente han desarrollado turismo de corto plazo y ofrecen muchos servicios) y en pueblos costeros más pequeños. Las urbanizaciones con lotes se encuentran mucho en el interior (oferta más accesible económicamente), y también en los pueblos costeros. Por otro lado, los proyectos mezclados (*gated communities* generalmente más pequeños que combinan lotes y casas) están ubicados en el interior, en los pueblos costeros y en las playas aisladas. En las zonas costeras aisladas y en el interior está previsto mucho espacio para un futuro desarrollo inmobiliario y turístico.

Mapa 2. Diferentes tipos de proyectos turístico-residenciales por tipo de lugar, área de investigación (2011)



Fuente: investigación propia.

El desarrollo desigual también se refleja en la gran segregación de los proyectos inmobiliarios con su entorno: los proyectos residenciales frecuentemente están ubicados en las colinas detrás de la playa. La mitad de los proyectos en la costa de Guanacaste se anuncian como 'gated communities': comunidades desarrollados con la idea de ofrecer altos estándares de servicio y un sentido exclusivo de comunidad entre los habitantes. A menudo estas comunidades están literalmente cerradas con muros, medidas de seguridad etc. Se procura incrementar el valor de estos proyectos con servicios adicionales como áreas comunales exclusivas, reservas naturales privadas, facilidades

de recreo, canchas de golf, marinas, centros comerciales y servicios médicos. Los ‘gated communities’ reflejan claramente la polarización social en el paisaje.

Este desarrollo heterogéneo y la fragmentación que conlleva también se refleja en los distintos papeles que juegan los diferentes lugares en el desarrollo turístico (tabla 1): por ejemplo, los pueblos interiores con mayor número de población nativa y de inmigrantes laborales, son proveedores de empleo para la industria turística y residencial en las partes costeras. Por otro lado, los pueblos más distantes (más hacia el interior) no se benefician tanto del empleo turístico. Por ejemplo, un estudio en Tamarindo del Programa Estado de la Nación (2007) demuestra que la posibilidad de trabajar en turismo es mucho más alta para las poblaciones que viven cerca de Tamarindo que para los que viven a más distancia (5-10 Km.). Aparte del empleo, otro asunto importante en la relación entre la costa y el interior es el agua: en varios casos controversiales, inversionistas y el gobierno han intentado extraer agua subterránea de fuentes en el interior para llevarla a los proyectos turístico-residenciales en la costa, causando varios conflictos.

Tabla 1. Tipos de pueblos y sus características, costa de Guanacaste

PUEBLO (NOMBRE Y TIPO)	Oferta turístico- residencial	Población	Papel en el sector turístico- residencial
Tamarindo, Playas del Coco (Pueblos más grandes comerciales)	Concentración de hoteles y servicios turísticos; combinado con muchos proyectos turístico-residenciales (condominios). Saturados.	<i>Tamarindo</i> : casi no hay población nativa; mezcla de turistas residenciales e inmigrantes laborales. <i>Playas del Coco</i> : más grande población nativa, ahora mezclada con turistas residenciales e inmigrantes laborales.	Centros de comercio y turismo ‘normal’, también atraen turismo residencial.
Panamá, Potrero, Ocotol, Hermosa, Flamingo, Brasilito, Conchal, Playa Grande, Langosta (Pueblos pequeños costeros)	Amplia oferta turístico-residencial, relativamente poco comercio y servicios; variada oferta de turismo ‘normal’.	En mayoría población extranjera: turistas residenciales y propietarios de negocios. Algunos también tienen población nativa.	Pueblos de turismo residencial y de corto plazo, limitada función comercial, alguna provisión de empleo.
Papagayo península, Costa del Rey, Guachepilín, Guacamaya, Danta, Playa Real (Playas aisladas)	Oferta de turismo residencial y de corto plazo todavía pequeña. Pocos servicios comerciales.	Muy pocos habitantes; playas aisladas.	Áreas asignadas para desarrollo futuro; todavía vacíos, lugares de inversión y especulación .

Artola, Nuevo Colon, La Libertad, Huacas, Matapalo, Santa Rosa, Villareal, Pinilla, Sardinal, Lorena, El Llanito	Casi no hay hoteles o servicios turísticos (excepto Huacas); varios desarrollos turístico-residenciales.	En mayoría población nativa e inmigrantes laborales (de Nicaragua y Costa Rica); número de turistas residenciales en aumento.	Pueblos proveedores de empleo y de fuentes de agua para la costa; proyectos residenciales más accesibles; inversión y especulación
--	--	---	--

Fuente: investigación propia (véase el mapa 2 para la ubicación de los pueblos).

Este desarrollo heterogéneo y desigual ha dado lugar a un mercado inmobiliario sumamente fragmentado, que consiste de una variedad de segmentos con grandes diferencias en sus precios y características. Los precios inmobiliarios no siguen la lógica de los ingresos promedios de los hogares: la llegada de nuevas poblaciones con alto poder adquisitivo a la par de las poblaciones nativas e inmigrantes pobres ha derivado en una gran diferenciación de los precios de tierra y bienes raíces. Esto es evidente en las valorizaciones detalladas del Ministerio de Hacienda [1]: por ejemplo, los precios de tierra varían de \$20/m² en Playa Panamá hasta \$800/m² en el centro de Tamarindo; por otro lado, en la zona rural cercana, los precios son mucho más bajos (\$3/m²) (Ministerio de Hacienda, 2010). También a escala muy pequeña, las valorizaciones difieren bastante: en la parte urbana de Playa Langosta la tierra cuesta entre \$90 y \$500 por metro cuadrado, y en la parte urbana de Tamarindo los precios se encuentran entre \$100 y \$800/m² (íbid.). En el mapa 3 se puede observar las diferencias dentro de Playas del Coco, donde existe una diferenciación espacial muy clara entre el centro comercial y turístico (\$600/m²) y el área residencial de la población nativa (hasta \$24/m²).

La diferenciación en los precios de tierra y vivienda en Guanacaste forma parte de un proceso general de fragmentación del espacio: cada pequeña parte del espacio tiene su propia organización. Esto se debe a varios factores. Primero, el turismo residencial borra la diferencia entre uso de tierra residencial y comercial: por ejemplo, en las comunidades cerradas se mezclan casas, servicios turísticos, facilidades de recreo, etc. De esta manera los proyectos de turismo residencial alcanzan precios muy altos. Segundo, el segmento del mercado inmobiliario dirigido a los turistas residenciales está a su vez segmentado en sí mismo: existen proyectos de lujo, desarrollos de clase media y ofertas más accesibles [2]. Además la diferenciación de los precios de tierra y vivienda en este sector también tiene mucho que ver con la calidad turística del lugar: la vista al mar, cercanía de la playa, entorno natural, accesibilidad y servicios. En una comparación de los precios de lotes para turistas residenciales en Guanacaste (véase la tabla 2 en la próxima sección), el precio promedio en los pueblos costeros fue de \$247/m², mientras que en el interior alcanzó apenas \$33,90/m².

[1] Estas valorizaciones son usadas para la recolección de impuestos de bienes raíces. Naturalmente es posible que no reflejan adecuadamente los precios reales de tierra en la zona: por ejemplo, los inversionistas extranjeros pueden en realidad ofrecer mucho más dinero para ciertos lotes. Sin embargo, estos problemas de datos son inevitables en una situación inmobiliaria fragmentada y poco transparente como en Guanacaste.

[2] Los segmentos más baratos de esta parte del mercado inmobiliario (por ejemplo, los condominios y apartamentos pequeños) no van dirigido solamente a turistas residenciales, sino que también a los empleados turísticos de más altos ingresos (extranjeros y nacionales), y a los turistas domésticos.

Mapa 3. Fragmentación del espacio y de los precios de tierra en Playas del Coco, Costa Rica



Fuente: propia investigación; Ministerio de Hacienda, 2010.

La calidad turística a menudo es subjetiva y depende de factores muy locales; por lo cual la calidad y el precio pueden variar bastante hasta entre dos parcelas vecinas. Los compradores inmobiliarios tienen demandas muy específicas por parte de los turistas residenciales que, como en el caso de Guanacaste, buscan una combinación de características que a menudo son contradictorias, como facilidades y servicios urbanos pero también naturaleza y tranquilidad. Algunos lugares pueden cumplir con estas expectativas, mientras que en otros es más difícil, o pueden jugar otro papel en el sector. Esto complica el sector aún más y puede causar una mayor diferenciación de precios. En tercer lugar, este paisaje social tan segmentado –con población nativa diferenciada, inmigrantes laborales de diferentes clases y turistas residenciales– lleva también a la fragmentación del mercado inmobiliario. En los segmentos de menor precio, la tierra y vivienda se vende a través de los periódicos nacionales y anuncios locales, o de manera informal. También existe vivienda social en el área.

Por otro lado, el mercado inmobiliario para el segmento de alto poder adquisitivo se ha vuelto muy complejo, diverso y segmentado (Román, 2009). Han aparecido nuevos actores como los desarrolladores, agentes inmobiliarios y ‘cazadores de propiedades’, compañías de *title insurance*, abogados, notarios, corredores de hipotecas y fondos de inversión. También se han introducido nuevos arreglos financieros. Confluyen también en el sector los distintos

papeles que juegan las compañías de construcción, los desarrolladores, y las entidades financieras (Román, 2009). Sin embargo, el sector inmobiliario está altamente desregulado. Por causa del carácter caótico y desregulado del mercado inmobiliario en Guanacaste hay una falta de transparencia sobre los precios de tierra, lo que incrementa aún más la diferenciación. Esto ha dado lugar a un mercado inmobiliario altamente diferenciado, hasta a nivel micro-local.

Por otra parte los lugares de turismo residencial también están bastante diferenciados en su uso de la tierra y el paisaje: parcelas para uso comercial y residencial están junto a las de uso agrario, ganadero y de conservación; y espacios bien regulados y ordenados coexisten con otros desordenados y caóticos.

El turismo residencial causa de este modo una múltiple fragmentación del espacio y del mercado inmobiliario. En la siguiente sección veremos cómo los procesos de desplazamiento y exclusión están mediados por este desarrollo fragmentado.

3. Procesos fragmentados de desplazamiento y exclusión

El hecho que la tierra se haya convertido en objeto de especulación es preocupante por varias razones. Su adquisición por parte de personas o empresas externas puede provocar el desplazamiento y la exclusión de la población local, como por ejemplo cuando sus derechos adquiridos no son reconocidos. Se ha documentado varios ejemplos de desplazamiento y exclusión causado por el turismo residencial: véase Cottyn, 2011 y Lemmen, 2011 (Sudáfrica); Bonilla & Mordt, 2008 (Nicaragua); McWatters, 2009 y Gómez, Kandel & Morán, 2009 (Panamá); y Cañada, 2010 (Centroamérica). Por ejemplo, en el campo de Sudáfrica existe una relación causal entre el crecimiento del desarrollo de segundas casas y los problemas de accesibilidad a la vivienda para hogares de bajos ingresos o jóvenes que entran el mercado inmobiliario (Paris, 2009, in Cottyn, 2011). McWatters (2009) analiza como el desplazamiento y la venta de tierra por parte de la población local en Boquete, Panamá, esta interconectado con la enajenación emocional de los habitantes de su comunidad, lugar e identidad; y la comercialización ('commodification') de la tierra familiar cuando esta se convierte en un objeto transferible de bienes raíces. A consecuencia, muchos habitantes locales adoptan la idea de la tierra como una mercancía comercial y transferible, y venden su tierra. Por otro lado, Cañada usa el concepto de 'acumulación por desposesión' (Harvey, 2003) para explicar este fenómeno: según este concepto, la urbanización y la 'turistización' del espacio costero son ejemplos de la comercialización y privatización de los recursos naturales y bienes públicos (Cañada, 2010, p.22). En efecto, un auge repentino de dinamismo inmobiliario puede causar conflictos de tierra, altos costos de vivienda, uso ineficiente de la tierra,

desplazamiento y desposesión, en particular en situaciones de poca regulación e instituciones débiles (Polanyi, 1944; Magno-Ballesteros, 2000). Estos efectos se han observado en muchas situaciones de rápida urbanización y crecimiento peri-urbano. Sin embargo, en el caso del turismo residencial las características son algo diferentes, porque la demanda es fuertemente impulsada por los extranjeros y existen grandes diferencias de ingresos y poder entre los grupos establecidos y nuevos. El desplazamiento, privatización, 'elitización' y exclusión se expresan y experimentan de maneras particulares en Guanacaste. Estos procesos se ven mediados por varios factores locales.

Desplazamiento y 'elitización' en Guanacaste

En Guanacaste no ha habido un desplazamiento a gran escala en la última década; la zona costera se caracteriza por una baja densidad poblacional, y las principales transferencias de tierra entre la población local y los inversionistas tuvieron lugar tiempo atrás. Las actuales transferencias de tierra muchas veces se dan entre los mismos inversionistas. Algunas familias con raíces locales todavía residen en la región; muchas han vendido tierra pero han mantenido su lugar de residencia. Por otro lado, muchos guanacastecos han vendido su tierra voluntariamente, aunque esto también se debe a factores estructurales como las diferencias de poder, pobreza y los procesos de cambio social. Un entrevistado alude a los procesos de venta de tierra semi-voluntaria y bajo presión:

Aquí la gente se aprovechó mucho, comprando la tierra barata a la gente pobre y humilde. Nosotros somos de los indios, la gente humilde, y los españoles llegaron a meterse, y ahora los gringos. A mi papá le quitaron mucha tierra. (...) Una gran parte de su tierra por aquí se la quitaron unos amigos que se convirtieron en enemigos. Al final hemos quedado más pobres y sin la tierra que teníamos antes. (...) La gente iba migrando de los años 80s para arriba. Por ejemplo, una tía mía vendió su tierra aquí porque no le gustó el cambio que hubo, y se fue a Villareal. Otros tíos míos tenían tierra en Playa Langosta y la vendieron también. Mi papa es el único que no se fue, nunca quiso venderla, aunque le presionaron mucho para vender su tierra. (...) A mí siempre me han ofrecido vender, pero no quiero. Todavía la gente me ofrece comprar esta tierra, un gringo siempre llega a ofrecerme comprarla al precio que le diga. Yo no me he migrado porque tengo mi casita aquí y todo.

La venta de tierra también está fuertemente relacionada con el cambio de una economía de agricultura y pesca de subsistencia a una economía de servicios basada en el turismo. La falta de oportunidades para la agricultura de pequeña escala y la falta de apoyo estatal para estas actividades en décadas recientes (Edelman, 2005) probablemente ha jugado un papel relevante en el proceso de venta de tierras en Guanacaste. Una de las entrevistadas en Tamarindo notó que: 'Los guanacastecos han vendido mucha tierra, pero son pobres: es muy caro invertir en agricultura o establecer una empresa propia. Por eso es que venden sus tierras, lo único que tienen. Mi familia vendió tierra a un desarrollador por medio dólar por hectárea.' La agricultura y

ganadería han desaparecido en gran parte de la zona costera, pero la tierra todavía tiene un propósito residencial y se mantiene para pasarla a las siguientes generaciones.

A pesar del carácter voluntario de la mayoría de las transferencias de tierra, el turismo residencial causa desplazamiento y exclusión de varias maneras. La principal causa de desplazamiento y exclusión es la enorme sobrevaloración precios de las tierras que se ha dado en Guanacaste desde el desarrollo del turismo residencial. Un habitante de Playas del Coco afirmó: 'La tierra es lo que más me preocupa aquí (...). En la mayor parte de Guanacaste va a ser imposible comprar tierra dentro de tres años: solo será para profesionales.' Con la llegada de nuevos grupos de alto poder adquisitivo, los precios de tierra y vivienda están fuera del alcance de la mayoría de la población. En efecto, los precios de tierra y casas han aumentado considerablemente en el área costera de Guanacaste, particularmente entre los años 2000 y 2008.

Una comparación (tabla 2) muestra que en el área de estudio los precios de las tierras y de casas/apartamentos se han incrementado anualmente a un 17,7 y 24,3 por ciento respectivamente (2000-2011) ^[3]. El actual precio promedio de \$188 (tierras) y \$2,717 (casas) por metro cuadrado es demasiado elevado para permitir el acceso de los grupos locales e inmigrantes pobres ^[4]. Aunque los precios investigados se refieren al mercado para los turistas residenciales, es probable que los precios generales de tierra y vivienda también se incrementaran fuertemente (aunque de forma fragmentada, como se ha indicado en las secciones previas). En efecto, los valores declarados en las estadísticas de construcción del INEC (2001-2010) también comprueban esto: el valor por metro cuadrado declarado para nuevas construcciones residenciales aumentó en un 9,8 por ciento anual en el cantón de Santa Cruz (alcanzando \$537/m² en el 2010), y en un 10,1 por ciento anual en Carrillo, alcanzando \$422/m² en el 2010 ^[5]. Debido a la crisis económica desde el 2008 los precios han disminuido levemente (en algunos ejemplos entre 3,6% y 21,7% anual, entre 2008 y 2011) pero no lo suficiente como para permitir acceso general.

Tabla 2. Precios de propiedades y su incremento, proyectos turístico-residenciales en la costa de Guanacaste: 2000-2011.

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

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

^[3] Esta información está basada en varias fuentes: información de Fernández Morillo (2002) sobre 23 proyectos residenciales y lotes individuales en Guanacaste en el año 2000; una investigación de precios de tierra y vivienda en desarrollos de turismo residencial de la página web RevealEstate en el 2009 (29 proyectos); y la propia investigación de los precios de tierra y vivienda en la costa de Guanacaste en el 2010 (39 proyectos) y 2011 (22 proyectos). En total, más de 1164 lotes y 399 casas o apartamentos fueron incluidos en la investigación – excluyendo la parte de RevealEstate, donde no se mencionó el número de unidades.

^[4] Compárese con el ingreso mensual promedio de los hogares en Costa Rica: \$382 en el quintil más bajo, y \$733 en el segundo más bajo (INEC Encuesta de Hogares 2010); en Guanacaste, un número relativamente alto de hogares están en los quintiles bajos.

^[5] Estos son los valores promedios para construcciones residenciales en el área (solamente para construcciones nuevas); también incluyen los segmentos bajos del mercado inmobiliario. Sin embargo, son valores declarados por los constructores, lo que podría dar lugar a subdeclaración.

El fuerte incremento de los precios de tierra puede causar desplazamiento y exclusión por varias razones. Primero, esto puede causar un fuerte aumento de los impuestos inmobiliarios; a pesar de que las valorizaciones para calcular impuestos están muy diferenciadas a nivel local (*véase la sección anterior*), el aumento puede tener impacto. Segundo, los altos precios de tierra complican el actual y futuro desarrollo de programas de vivienda social y política agraria en la zona. En tercer lugar, como se demostró previamente, los altos precios impulsan a la gente a vender sus propiedades, especialmente cuando están en deudas u otros problemas. Sin embargo, el principal problema para el acceso a la tierra es la exclusión debido a los altos precios: las nuevas generaciones en la costa y los inmigrantes de bajos ingresos no pueden comprar tierra en las regiones costeras. A consecuencia muchos jóvenes no pueden formar sus propios hogares nucleares y se desplazan cada vez más hacia el interior de la provincia, donde la tierra todavía es más barata. En lugares cercanos en el interior todavía existen lugares con precios relativamente bajos. Otra estrategia es alquilar un pequeño apartamento. Las siguientes citas de parte de unas entrevistadas nicaragüenses en Playas del Coco muestran estas estrategias:

Aquí es muy difícil para nosotros, es muy caro comprar un lote. Hay muchos nicaragüenses, la mayoría ha vivido aquí por muchos años, y todavía alquilan cuartos. Es muy difícil. En Nicaragua se puede comprar un lote fácilmente con el salario que se gana aquí. La mayoría de los extranjeros alquilamos. A veces solo vivimos para ganar dinero para pagar el alquiler. Porque los alquileres son muy caros aquí.

Otros jóvenes dependen de que la propia familia les regale algo de su tierra. De hecho, hay varias familias todavía viven en pequeños lotes dentro de los pueblos turísticos, y pasan sus tierras a las siguientes generaciones, como lo muestran las siguientes citas de entrevistas con habitantes locales de Tamarindo y Playas del Coco:

Tengo cinco hijos y quiero mantener mi tierra y no venderla, porque al final quiero que se lo dividan entre ellos, ellos tienen que ver qué hacen. Sí han llegado extranjeros a preguntar que si quería vender mi tierra, pero no quiero. Mi familia ha vendido tierra, pero siempre han mantenido un poco para vivir. Pero el dinero se gasta rápido. No me preocupa la tierra, porque ya les compré la propiedad a mis hijos allá, en la misma tierra donde vivimos [en un pueblo en el interior]. Ellos pueden construir su casa ahí.

Los conflictos sobre tierra y la privatización son otros factores importantes que pueden causar desplazamiento y exclusión.

Privatización de tierra y conflictos

En Guanacaste la mayoría de los proyectos de turismo residencial están ubicados en propiedad privada (tabla 3). Sin embargo, existen varios proyectos en tierras del Estado: la Zona Marítimo-Terrestre (ZMT), un proyecto turístico público-privado (el Polo Turístico Golfo

de Papagayo), y las áreas protegidas de conservación (parques nacionales). La privatización de tierra se expresa en mayoría en la zona marítimo-terrestre, donde en algunos casos los pobladores locales han sido desplazados por conflictos de tierra, *de facto* privatización, y derechos ambiguos sobre la tierra. Esto se debe en gran parte a la falta de implementación y control de regulaciones.

Tabla 3. Proyectos turístico-residenciales en Guanacaste: propiedad de la tierra *

		Proyecto finalizado	Proyecto anunciado / cancelado	Proyectos grandes >200 entidades
Propiedad privada		98	32	6
Propiedad del Estado	<i>Zona maritime- terrestre 200m</i>	41	14	12
	<i>Concesión turística especial</i>	2	2	2
	<i>Parque Nacional</i>	2	0	1
No conocido		3	0	0

Fuente: investigación propia. * Las estimaciones sobre proyectos en la zona marítimo-terrestre están basadas en la ubicación física del proyecto en los primeros 200 metros de costa. Esto no necesariamente refleja la situación legal de la tierra: por causa de diversas políticas y complicaciones legales, una pequeña parte de la franja costera no está legalmente bajo la figura de zona marítimo-terrestre: es propiedad privada. En Tamarindo, esto es común (Fernández Morillo, 2002). Por lo tanto, el número de proyectos en esta zona puede en realidad ser un poco menos.

La Zona Marítimo-Terrestre es un claro ejemplo de la deficiente implementación de reglas ambientales y espaciales y el control sobre estas. La zona costera está regulada por un conjunto de leyes y regulaciones: los primeros 50 metros son propiedad pública inalienable, y los siguientes 150 metros forman una zona restrictiva, donde el gobierno puede emitir concesiones a individuos y empresas y permitir construcciones bajo condiciones estrictas. Los objetivos de la ley –proteger la zona costera por su vulnerabilidad social y ambiental, y desarrollar un turismo sostenible– no se han cumplido, debido a varios factores: los planes reguladores necesarios han sido elaborados en gran parte por iniciativa de inversionistas privados y muchos se han mostrado deficientes (solo el 16,3% de la zona costera tiene plan regulador - Programa Estado de la Nación, 2010, p. 203); se ha dado casos de privatización de la zona pública inalienable (los primeros 50 metros); los resorts turísticos han colocado puestos de seguridad que limitan el acceso a las playas; se ha otorgado concesiones sin cumplir con las condiciones necesarias; en muchos casos no se han observado las limitaciones a la emisión de concesiones a extranjeros y al otorgamiento de múltiples concesiones a la misma persona o empresa, etc. (CGR, 2007; Román, 2008; 2009; Programa Estado de la Nación, 2008; Cabrera & Sánchez, 2009; Fernández Morillo, 2002; Salazar, 2009; 2010). Por lo tanto, varios inversionistas (también extranjeros) han adquirido grandes extensiones de tierra combinando múltiples

concesiones; en efecto ha surgido un mercado inmobiliario para concesiones costeras (Fernández Morillo, 2002; Salazar, 2010). Las instituciones nacionales responsables en diferentes áreas de regulación (como son la Secretaría Técnica Nacional Ambiental (SETENA), el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y el Sistema Nacional de Áreas de Conservación (SINAC)) y particularmente los gobiernos locales se han mostrado muy deficientes en sus capacidades personales y financieras así como en su coordinación interna.

Además han surgido conflictos porque varios grupos locales que han ocupado la zona costera históricamente y tienen permisos de uso (una figura de ocupación sin la protección legal de la concesión) han estado reclamando derechos más fuertes, por ejemplo en Ostional y Brasilito. Estos derechos a menudo son negados, y al mismo tiempo los inversionistas muestran más interés en el área, lo que puede causar el desplazamiento de las poblaciones (Matarrita, 2009; Cañada, 2011; Cabrera & Sánchez, 2009, p.42).

Esta cita de una entrevista con un poblador de Playas del Coco y habitante de la zona marítimo-terrestre demuestra las preocupaciones sobre el desplazamiento:

Probablemente no puedo quedarme aquí, porque en Playas del Coco ahora con el nuevo plan regulador se me hace más difícil quedarme aquí. Pero si quieren quitarnos por lo menos espero que hagan algo bueno aquí, algo bonito, que sea para una razón. (...)

(Investigadora): *¿Usted piensa que lo van a quitar debido al nuevo plan regulador?*

Tal vez no nos quitan así no más, pero la gente que no tiene suficientes recursos van a estar obligados a salir, por ejemplo si quieren ampliar la calle tendría que poner mi casa para atrás. En el plan regulador pusieron esta zona como zona comercial, así que se puede hacer hoteles, restaurantes; pero nosotros no tenemos recursos para eso. Es incómodo para nosotros, el gobierno nos puede quitar.

(Investigadora): *¿Y no le pagarán recompensa?*

No, porque estamos en la Zona Marítimo-Terrestre, nos pueden desplazar así no más, no tenemos títulos.

Otro caso de turismo residencial en tierras del estado es el proyecto público-privado Polo Turístico Golfo de Papagayo, un resort turístico y residencial en que el Estado (ICT) emite concesiones de tierra costera a los inversionistas bajo condiciones muy favorables (por ejemplo, un 4 por ciento de impuesto inmobiliario sobre valores de tierra calculados muy bajos), pero con estrictos criterios de sostenibilidad ambiental. Es una 'isla' de regulación y desarrollo sostenible (aunque también un espacios elitista) en un paisaje por lo general desordenado. Sin embargo, la iniciativa también ha sido criticada por entregar tierras a precios muy baratos sin traer desarrollo: el proyecto existe desde los años 70 pero solamente a partir del 2004, con la llegada del

hotel Four Seasons, llegó a atraer más inversionistas (Salas Roiz, 2010; Araya, 2008).

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

En conclusión, el aumento de la presión sobre las tierras del Estado y la ambigüedad de derechos puede causar conflictos, desplazamiento y *de facto* privatización.

4. Conclusiones

El turismo residencial es una importante expresión de la globalización y de las inversiones transnacionales en tierra. Es un fenómeno donde coinciden los cambios y la revalorización del espacio rural con nuevos tipos de movilidad y formas dinámicas de acumulación; la inserción directa de las comunidades locales en el mercado global; las mayores desigualdades y conflictos sobre el espacio; y los problemas de gobernanza (Robinson, 2001; PRISMA, 2007; Woods, 2007). Por lo tanto, la investigación del turismo residencial nos permite examinar los efectos de la globalización en contextos y lugares particulares. Al mismo tiempo, el turismo residencial está interconectado con el gran aumento en las inversiones extranjeras e internas en tierra ('global land rush' o 'land grab'): se enfoca más en transferencias de tierra y en el desarrollo inmobiliario que en otros servicios, y por lo tanto puede tener un impacto sobre el acceso a la tierra para diferentes grupos de población. Por eso constituye un tema urgente en los estudios de mercados de tierra y desarrollo internacional.

En este artículo se analizaron los efectos socio-espaciales del turismo residencial en Guanacaste, Costa Rica. Primero se afirmó que el

turismo residencial es heterogéneo en sí mismo y afecta los espacios de diferentes maneras. Además causa una segmentación a nivel micro de los mercados inmobiliarios y de los precios de tierra. No surge un solo mercado de tierras sino que existen diferentes segmentos con sus propios productos, precios y actores (véase Zoomers, 2003). Los diferentes segmentos del mercado inmobiliario tienen cada uno su propia lógica: los espacios de élite existen a la par de los barrios pobres. De la misma manera, el uso de la tierra es fragmentado.

En segundo lugar, la gran diferenciación del espacio, el mercado inmobiliario y los precios de tierra ha provocado procesos fragmentados, complejos y sutiles de desplazamiento y exclusión en Guanacaste. El turismo residencial y los flujos de consumo de parte de regiones prósperas del 'Norte' han causado una gran inflación de los precios de tierra y vivienda en Guanacaste, mientras que los ingresos promedios para las poblaciones locales e inmigrantes no han aumentado de igual forma. Esto ha llevado a una exclusión de estos últimos grupos de acceso a la tierra. Las diferencias de poder y los conflictos sobre tierra han acelerado este proceso. También han surgido casos de privatización de tierra de facto, en mayoría generados por inadecuadas políticas, implementación y control. Por otro lado no ha habido un desplazamiento a gran escala: las poblaciones locales han vendido voluntariamente mucha tierra, pero han mantenido pequeños lotes con función residencial en los lugares turísticos y tierras más en el interior de la provincia.

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

Referencias bibliográficas citadas:

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

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

Araya, J.L. (2008). Ponen en la picota al Proyecto Turístico de Papagayo. *Semanario Universidad*, 15 May 2008.

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

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

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

Cabrera, J. and Sánchez, S. (2009). Marco Legal y Estructura Institucional del Desarrollo Turístico e Inmobiliario en la Costa Pacífica de Costa Rica. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from:
<http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).

Cañada, E. (2010). *Turismo en Centroamérica: Nuevo escenario de conflicto social*. Report for Informes en Contraste - Programa Turismo Responsable 1 (April 2010). Barcelona: Alba Sud. Available from:
www.albasud.org/publ/docs/32.low.pdf (accessed 1 September 2010).

Cañada, E. (2011). Costa Rica: Comunidades costeras en lucha. Entrevista a Wilmar Matarrita. *Alba Sud - Opiniones en Desarrollo* 12, June 2011. Available from: <http://www.albasud.org/publ/docs/44.pdf> (accessed 1 November 2011).

CGR (Contraloría General de la República de Costa Rica) (2007). *Memoria Anual 2007*. San José, Costa Rica: CGR. Available from: http://cgrw01.cgr.go.cr/portal/page?_pageid=434,1958054&_dad=portal&_schema=PORTAL (accessed 18 March 2012).

Cottyn, I. (2011). *The spatial and socio cultural impacts of second home development. A case study on Franschhoek, South Africa*. Unpublished MA thesis, Utrecht University.

Cotula, L. (2012). The international political economy of the global land rush: A critical appraisal of trends, scale, geography and drivers. *Journal of Peasant Studies* 39 (3-4), 649-680.

Cotula, L., Vermeulen, S., Leonard, R. and Keeley, J. (2009). *Land grab or development opportunity? Agricultural investment and international land deals in Africa*. London/Rome: IIED/FAO/IFAD.

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

Fairhead, J., Leach, M., and Scoones, I. (2012). Green Grabbing: a new appropriation of nature? *Journal of Peasant Studies* 39 (2), 237-261.

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

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

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

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

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

Hall, R. (2011). *The many faces of the investor rush in Southern Africa: towards a typology of commercial land deals*. Working paper, ICAS Review Paper Series No. 2.

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

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

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

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

Matarrita, W. (2009). Comunicado del Frente Nacional de Comunidades Amenazadas por Políticas de Extinción. *El Pregón*, 8 May 2009.

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

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

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

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

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

PRISMA (2007). Taller metodológico territorialidad y movilidad humana en Centroamérica. Conference report, 8-9 November 2007 San Salvador, El Salvador. Available from: http://www.prisma.org.sv/index.php?id=detalle&tx_ttnews%5Btt_news%5D=219&cHash=48b7050bc0491d0a9997e41064daf38e (accessed 1 August 2012).

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

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

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

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

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

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

Román, M. (2009). Dinámica del mercado inmobiliario en la costa pacífica de Costa Rica. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from: <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html>

Salas Roiz, A. (2010). Polo Turístico Golfo de Papagayo, Guanacaste, Costa Rica. Análisis del Polo Turístico Golfo de Papagayo como un modelo único gubernamental de concesión turística. Report for Center for Responsible Travel, *The Impact of Tourism Related Development along Costa Rica's Pacific coast*. Washington, DC / Stanford, CA: Center for Responsible Travel. Available from: <http://www.responsibletravel.org/resources/Coastal-Tourism.html> (accessed 2 January 2011).

Salazar, C. (2009). Detrás de Cabuyal hay una inversión de dos mil millones de dólares. *El País*, 16 September 2009.

Salazar, C. (2010). Fiscalía Ambiental ordenó paralizar obras en proyecto turístico de Guanacaste. *El País*, 30 October 2010.

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

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

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

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

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

Zoomers, A. (2003). Land liberalisation and sustainable development in Latin America: Unravelling the land sales market of Santa Cruz, Bolivia. *International Development Planning Review* 25 (3). 245-262.

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

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

Zoomers, A. (2013) 'A Critical Review of the Policy Debate on Large Scale Land Acquisition: Fighting the Symptoms or Killing the Heart?', in: S.J.T.M. Evers, C. Seagle and F. Krijtenburg (eds) *Africa for sale? Positioning the state, land and society in foreign large-scale land acquisitions in Africa*, Leiden, Netherlands: Brill Publishers, pp.55-78.

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