

“COSTA RICA, SIN INGREDIENTES ARTIFICIALES”: EL ROL DEL ESTADO EN LA EXPANSIÓN DEL TURISMO RESIDENCIAL EN LAS ZONAS COSTERAS¹

María Paula Barrantes Reynolds
Correo electrónico: *mapbr1@le.ac.uk*

Recibido: 7/8/12 Aceptado: 30/11/12

Resumen

El objetivo de este artículo es analizar el papel del Estado de Costa Rica en la expansión del turismo residencial en Guanacaste para examinar las tensiones entre su política económica neoliberal y su política ambiental. Para lograr este objetivo se recurrió al análisis de entrevistas, al análisis jurídico-doctrinal del marco normativo costarricense en lo atinente al turismo residencial y al medio ambiente, y a la revisión de informes oficiales del Estado y de medios de prensa escrita costarricense. El artículo muestra cómo el Estado costarricense tuvo un rol protagónico en la expansión del turismo residencial en las costas del Pacífico costarricense durante los años 2002 a 2007, lo que está en contradicción con el modelo de desarrollo sostenible establecido en su ordenamiento jurídico.

Palabras clave: Turismo residencial, desarrollo sostenible, modelo económico neoliberal, Guanacaste.

Abstract

This article analyses the role of the State in the expansion of residential tourism in Guanacaste. In doing so, it also examines the on-going tensions between Costa Rica's neoliberal economic model and its environmental policies. To that end, this study draws upon interview analysis, doctrinal legal analysis of Costa Rica's normative framework in relation to residential tourism and the environment, and an examination of official State reports and Costa Rican newspapers. This article argues that the State of Costa Rica played a central role in the expansion of residential tourism in the Pacific coastal area of the country during the years 2002-2007. Moreover, in playing such a role, the State acted in opposition to the sustainable development model set out in its own Constitution and legislation.

Key words: Residential tourism, sustainable development, neoliberal economic model, Guanacaste.

1. Introducción

El Estado de Costa Rica se ha caracterizado en las últimas tres décadas por proyectar al mundo una imagen de “Estado Verde”, es decir un Estado que prioriza la protección del medio ambiente. No obstante, el siglo XXI en Costa Rica ha estado marcado por un creciente número de conflictos socio-ambientales en torno a las actividades económicas promovidas exitosa o infructuosamente por el Estado.

Entre las iniciativas que han generando conflictos se encuentran la explotación petrolera en el Caribe, la explotación minera de oro, el cultivo de la piña para la exportación por parte de compañías transnacionales, la construcción de proyectos hidroeléctricos en territorios indígenas y, finalmente, el caso que se desarrollará en este artículo, el ingreso de la inversión inmobiliaria y de los grandes resorts de playa a las zonas costeras del Pacífico costarricense. Todos estos conflictos colocan en el tapete los dilemas de un Estado cuyo marco jurídico prioriza la conservación ambiental, pero que a la vez ha asumido un modelo de desarrollo económico neoliberal que requiere que el Estado cumpla una serie de funciones con el objeto de promover el crecimiento económico y la inserción del país en el mercado global.

El argumento central de este artículo es que en Costa Rica la política turística de “mega-proyectos” de finales de los años noventa y la política económica de entrada irrestricta de inversión extranjera directa permitieron que se diera en la provincia de Guanacaste (Ver Mapa 1) un auge sin precedentes en Centroamérica del negocio del turismo residencial, lo cual está en contradicción con la política ambiental costarricense. El negocio del turismo residencial se define como la producción de espacios urbanos en zonas turísticas o con potencial turístico (PRISMA, 2007: 2; Mazón y Aledo, 2005: 18). Su *modus operandi* es la compra a bajo precio por parte de agentes de bienes raíces y desarrolladores de terrenos en zonas con potencial turístico. Estos terrenos son luego convertidos en torres de condominios, casas de lujo, comunidades cerradas (*gated communities*) y amenidades turísticas, y son vendidas a un alto precio a extranjeros y nacionales. Es un negocio que ha proliferado en las zonas costeras alrededor del globo y que en el continente se encuentra presente en países como México, Guatemala, Panamá, Nicaragua, Ecuador, Belice y Brazil.

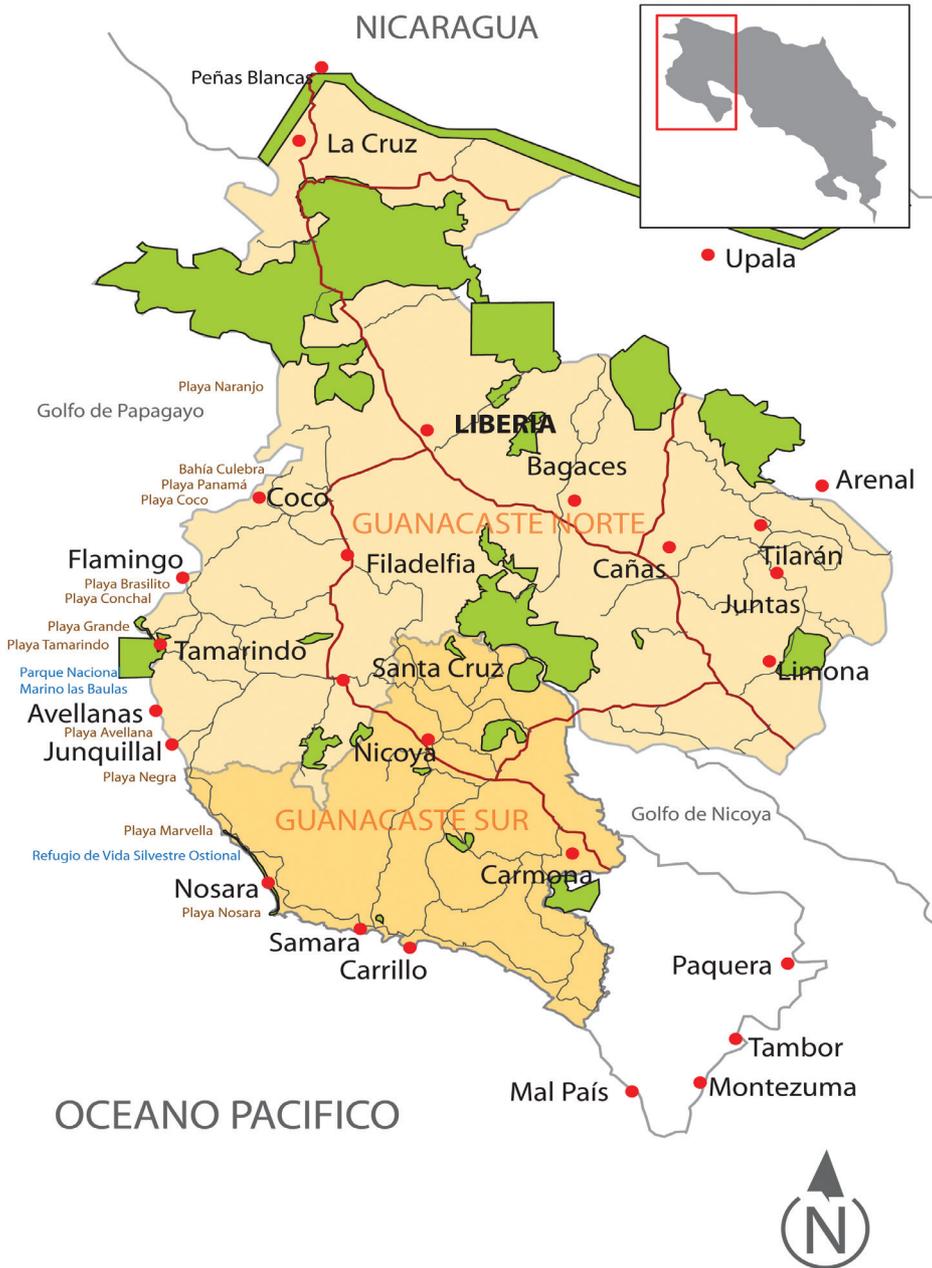
Si bien cuando se realizó este estudio no había investigaciones que examinasen la relación entre el turismo residencial y el desarrollo sostenible, sí existen varios trabajos de investigación que cuestionan los beneficios de este sector y sugieren que el turismo residencial ha tenido un impacto ambiental negativo en países como México, Brasil y España (González Torrerros y Santana Medina, 2009; Pugliese Larrabure, 2009; Mazón y Aledo, 2005; Huete, Mantecón y Mazón, 2008). Propiamente en América Central, se han analizado los conflictos por tierras y bosques entre proyectos de conservación y el negocio del turismo residencial en Nicaragua, Honduras, El Salvador y Panamá (PRISMA, 2007; Gómez, Kandel y Morán, 2009), y el impacto negativo del turismo residencial en las comunidades y ecosistemas costeros (Mateucci, Lund-Darlacher y Beyer, 2008, para Nicaragua). En el caso de Costa Rica, existen algunos trabajos de investigación sobre la expansión del sector, su regulación inapropiada por parte del Estado y su impacto en el medio ambiente y las comunidades costeras (Román Forastelli, 2007; Salas Roíz, 2008; Programa Estado de la Nación, 2008; Astorga, 2009; Castro Córdoba, 2008; Ramírez Cover, 2008). Estos trabajos ponen en tela de juicio los potenciales beneficios

económicos del sector del turismo residencial y proponen que estos deben ser contrastados con las pérdidas ambientales, económicas y sociales que este tipo de inversión genera en términos de desplazamiento de la población, la destrucción de ecosistemas, la alteración del paisaje natural, e incluso la inversión que requiere al Estado la construcción de infraestructura y otorgamiento de incentivos al sector (Gómez, Kandel y Morán, 2009; Honey y Krantz, 2007; Honey, Vargas y Dunham, 2010; Matteuci, 2011).

El presente artículo se basa en una investigación cualitativa que parte de ese estado de la cuestión y que fue realizada durante los años 2009 y 2010. El objetivo de dicha investigación fue analizar la relación entre el negocio del turismo residencial y el modelo de desarrollo sostenible costarricense, así como examinar en detalle el manejo que el Estado hizo del turismo residencial durante su periodo de auge en Guanacaste (Barrantes Reynolds, 2010). La investigación se basó en el análisis de datos e informes del Estado costarricense en cuanto a la inversión extranjera directa, el ingreso de turistas al país, datos sobre construcción, planeamiento urbano, manejo del recurso hídrico y rendimiento institucional. En segundo lugar, se recurrió a medios de prensa escrita costarricense para identificar los conflictos socio-ambientales en torno al turismo residencial. Seguidamente, se realizó un análisis jurídico-doctrinal del marco normativo del Estado costarricense en lo atinente al medio ambiente y a la regulación del turismo residencial. Por último, dicho análisis fue contrastado con informes del Estado y el análisis de las entrevistas sobre el manejo del sector durante el periodo de estudio. En total se analizaron veinticinco entrevistas semiestructuradas realizadas durante los meses de julio y agosto de 2009 a tres diferentes sectores: agentes del Gobierno (ministros, alcaldes, funcionarios del Instituto Costarricense de Turismo), al sector privado (desarrolladores, representantes de cámaras de bienes raíces, representantes de cámaras de turismo y de desarrollo inmobiliario, abogados especialistas en la compra y venta de segundas viviendas en Guanacaste), miembros de la comunidad (líderes comunales y representantes de asociaciones de turistas residenciales) y miembros de organizaciones ambientalistas no gubernamentales.

Este artículo se enmarca también en la literatura reciente que explora la relación entre neoliberalismo y turismo residencial en Guanacaste y Centroamérica (Jackiewicz y Craine, 2011; Van Noorloos, 2011; Janoschka, 2011). Sin embargo, a diferencia de estos trabajos en los que se enfatiza el comportamiento del turismo residencial y su transformación del espacio, este artículo se centra en el rol del Estado en el manejo del sector y se detiene en el análisis detallado de las políticas y el marco regulatorio que promovió su expansión. Es importante aclarar además que el análisis se enfoca en el turismo residencial como expresión del negocio inmobiliario (Mazón y Aledo, 2005; Barrantes Reynolds, 2011) y no en su dimensión como forma de movilidad humana, o sea como una forma de turismo o migración. De este modo, mediante el análisis del auge del turismo residencial en Guanacaste y su manejo por parte del Estado, este trabajo busca contribuir al debate nacional y regional sobre modelos de desarrollo para la zona costera, así como evidenciar la incompatibilidad entre el marco jurídico costarricense y sus políticas públicas, o entre sus objetivos de conservación y el modelo económico neoliberal que ha adoptado desde los años ochenta.

MAPA 1
MAPA DE LAS ÁREAS PROTEGIDAS Y DE LAS ÁREAS TURÍSTICAS DE LA PROVINCIA DE
GUANACASTE, COSTA RICA



Fuente: Elaborado por Felipe Barrantes Reynolds (2012).

Este artículo se estructura del siguiente modo. En la siguiente sección se expone en cifras la expansión del negocio del turismo residencial en Guanacaste durante los años 2002-2007, esto para evidenciar el repentino auge de dicho sector dado el ingreso de Inversión Extranjera Directa (IED), así como su declive en el 2008 luego de la crisis económica en los Estados Unidos. En la tercera sección se ofrece una definición de desarrollo sostenible y se ubica el marco jurídico costarricense como parte de un modelo de desarrollo sostenible fuerte. En una cuarta sección se plantea que el negocio del turismo residencial tuvo un impacto ambiental negativo en las zonas costeras de Pacífico costarricense, y que en general el turismo residencial es un negocio incompatible con un modelo de desarrollo sostenible. Finalmente, en la quinta sección se analizan las causas de la expansión del turismo residencial en Guanacaste y el rol del Estado en dicha expansión hasta el año 2010. Esta última sección evidencia los conflictos a lo interno del Estado y el predominio de aquellos sectores y políticas que privilegian al sector del turismo residencial.

2. El auge del turismo residencial en Guanacaste

La expansión del turismo residencial en Guanacaste se dio como consecuencia de un significativo flujo de IED al país durante los años 2002 a 2007. Nunca antes Costa Rica había tenido una entrada de inversión extranjera tan alta, al punto que para el año 2008 el Banco Central de Costa Rica estimó que las inversiones en turismo residencial habían posicionado a Costa Rica como el país más exitoso en términos de atracción de IED (BCCR, 2008: 8,15). Más aún, durante el periodo de estudio, el flujo de IED fue la fuente de financiamiento más importante del déficit de cuenta corriente en Costa Rica (BCCR, 2007:16).²

La siguiente tabla muestra el ritmo vertiginoso de crecimiento del sector del turismo residencial, así como la naturaleza repentina e inesperada de dicho auge. Asimismo, la tabla muestra cómo a partir de 2004 la inversión inmobiliaria fue superada solamente por el sector industrial.³

TABLA 1
COSTA RICA: IED POR SECTOR ECONÓMICO (EN MILLONES
DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES)

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (esti- mación)
Inmobiliario	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	21.0	31.0	178.4	234.6	373.5	638.1
Turismo	79.3	61.4	84.7	51.3	111.5	76.0	88.3	41.4	53.5	131.9	328.8
Industria	270.6	423.5	355.9	296.2	231.4	482.7	386.8	456.0	344.2	435.5	691.1
Financiero	-0.2	22.1	93.4	27.1	43.1	17.2	2.2	22.6	40.9	343.4	15.6
Servicios	-7.3	6.6	12.7	17.3	57.4	52.8	83.2	17.3	73.3	60.9	65.7
Comercio	17.6	39.3	9.2	15.5	8.3	15.2	6.0	23.9	47.6	57.0	98.2
Agro- industrial	6.5	14.7	10.4	11.5	5.2	2.8	8.4	-0.3	29.6	-3.2	17.4
Agricultura	38.1	41.9	49.9	-11.2	1.0	-8.6	-36.3	50.6	37.1	66.1	-8.9
Otros	2.3	2.1	3.3	0.9	2.4	0.3	5.6	3.9	-0.5	4.1	38.5

Fuente: Elaboración propia basada en BCCR, 2006b: 10 (datos de 1997–2004) y BCCR, 2008: 8 (datos de 2005–2006 y estimaciones para el 2007).

Las cifras de la Tabla 1 correspondientes al sector inmobiliario reflejan que hasta el 2002 no hubo inversión en dicho sector, o al menos que dicha inversión no estaba siendo medida. A partir de ese año, el flujo de IED inmobiliaria incrementó dramáticamente año con año hasta constituir en el 2007 el 2,4% del producto interno bruto (PIB) costarricense. En el momento de la investigación, el Banco Central de Costa Rica carecía de datos para el periodo 2007-2009. Sin embargo, tomando en cuenta la información provista por los desarrolladores entrevistados, así como la información en medios de prensa escrita costarricense sobre la caída en el 2009 de la construcción en Guanacaste en el 2009 en más de un 70% (Quirós, 2009, según datos de la Cámara Costarricense de la Construcción), y sobre la caída en la recepción de impuestos de construcción por parte de municipalidades en Guanacaste (Villegas, 2009), es posible afirmar que el “boom” residencial frenó súbitamente en Guanacaste a partir de 2008. Dicha caída ha sido atribuida a la crisis financiera de este año ocurrida en los Estados Unidos (Directora Ejecutiva del Concejo Inmobiliario de Costa Rica, CODI, entrevista personal, 9 de setiembre, 2009; Quirós, 2009; BCCR, 2008).

En cuanto a la fuente de dicha inversión, los datos del Banco Central de Costa Rica indican que entre los años 2004 y 2007, el 50% de la IED provino de los Estados Unidos. Otras fuentes de IED en este sector fueron Canadá (7,5%), Israel (2,3%), América Central (2,1%) y países europeos, en especial Alemania (4,8%), Italia (3,9%), Portugal (2,9%), Francia (2,7%), Holanda (2,3%) y España (2,1%) (BCCR, 2008: 17). La Tabla 2

muestra cómo la inversión en turismo residencial se distribuyó entre las siete provincias de Costa Rica. La principal receptora de IED inmobiliaria fue Guanacaste, seguida de cerca por Puntarenas.

TABLA 2
COSTA RICA: TOTAL DE IED POR PROVINCIA EN EL PERIODO 2004–2007
EN MILLONES DE DÓLARES ESTADOUNIDENSES

Provincia	2004	2005	2006	2007 (estimación)
Guanacaste	64.4	82.8	131.5	127.4
Puntarenas	39.8	56.6	90.8	214.4
San José	37.0	37.8	45.5	89.3
Alajuela	13.5	15.7	45.9	103.1
Heredia	13.3	17.2	23.8	18.6
Cartago	5.0	9.6	10.9	15.6
Limón	3.5	4.9	15.6	51.7

Fuente: BCCR, 2008: 15.

El masivo ingreso de IED a Puntarenas y Guanacaste se debió a la construcción por parte de no-residentes de condominios, casas de lujo, villas y centros comerciales en áreas costeras guanacastecas y puntarenenses. El incremento de IED inmobiliaria en San José y Alajuela también estuvo vinculado al sector turismo residencial, dada la popularidad entre los turistas residenciales de localidades como La Fortuna, en Alajuela, y Santa Ana y Escazú en San José (BCCR, 2008: 15).

En el caso de Guanacaste, la mayor parte de la infraestructura para el turismo residencial se concentró en el norte de la provincia, con la notable excepción de las playas de Nosara y Sámara en el sur de Guanacaste. La razón de esta concentración es que el norte de Guanacaste es más accesible dada la presencia del Aeropuerto Internacional de Liberia. Además, desde los años sesenta, el Estado inició el Proyecto Turístico de Papagayo en Bahía Culebra. Dicho proyecto adquirió popularidad entre inversionistas y turistas residenciales al norte de Guanacaste, lugar que llegó a ser conocido como "La Costa Dorada" (*The Golden Coast*) (Salas-Roíz, 2008: 66). El proyecto fue inaugurado oficialmente en el 2004, y para el 2008 el Estado había dado más de 26 concesiones en esta área, la cual comprende 2000 hectáreas y 17 playas consideradas por el gobierno costarricense como de alta calidad para el turismo (ICT, 2009b).

Como se mencionó anteriormente, si bien este artículo se centra en el negocio del turismo residencial como "la oferta" de infraestructura para turistas residenciales, y no en el fenómeno del turismo residencial como forma de movilidad humana ("la

demanda”), es importante mencionar que al año 2010 el Estado costarricense carecía de información suficiente en cuanto al número de turistas residenciales en el país. Pese a que la ley que regula al turismo residencial en Costa Rica fue creada en los setentas (Ley 4812), y a que Costa Rica se constituyó como un destino favorito entre los turistas residenciales desde los ochentas, no hay información disponible sobre las categorías legales “residentes rentistas” y “residentes pensionados” previo al año 2006 (Director de la Oficina de Planificación de la Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, entrevista Personal, 29 de agosto, 2009).

De este modo, la discrepancia entre los datos manejados por el Estado en lo relativo al número de turistas residenciales y los datos manejados por otras organizaciones indica que hay un problema de medición por parte del Estado del número de turistas residenciales en Costa Rica (Ver Janoschka, 2011). Por ejemplo, según el Estado costarricense, durante el periodo 2006-2008 había solamente 751 estadounidenses bajo categorías de turista residencial en Costa Rica y 12.398 estadounidenses bajo categorías de residencia temporal o residencia permanente (Dirección General de Migración y Extranjería, 2009a, 2009b). Este dato discrepa con las cifras que manejan otras organizaciones, las cuales calculan que hay unos 70.000 estadounidenses en el país viviendo como turistas residenciales (International Living, 2010; Director de la Asociación de Residentes de Costa Rica, entrevista personal, 19 de agosto, 2009). Esta carencia de datos tiene que ver con las deficiencias en el manejo de los mismos por parte de la Oficina de Migración y Extranjería, cuya modernización comenzó en el 2004 (Director de la Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, entrevista personal, 29 de agosto de 2009). Se debe también al hecho de que muchos turistas residenciales prefieren residir en el país con visas de turista vacacional que renuevan cada tres meses saliendo del país por vías terrestres u optar por una residencia permanente (Miembro de la Asociación Cívica de Nosara, entrevista personal, 5 de agosto, 2009; Director de la Asociación de Residentes de Costa Rica, entrevista personal, 19 de agosto de 2009).

3. El modelo de desarrollo sostenible de Costa Rica

Desde los años noventa, la legislación ambiental costarricense se convirtió en una ambiciosa agenda de conservación que limita significativamente las iniciativas económicas con el fin de proteger la biodiversidad y los recursos naturales (Cabrera Medaglia, 2002). Ello se dio a través de la creación de un derecho constitucional al “ambiente sano y ecológicamente equilibrado” (Artículo 50 de la Constitución Política de Costa Rica) y la consecuente creación de legislación ambiental y decretos ejecutivos que tienen como objeto implementar este derecho. En esta sección se plantea que dicha política ambiental corresponde a un modelo de desarrollo sostenible “fuerte”, que prioriza la conservación del medio ambiente sobre el crecimiento económico, y que considera que la biodiversidad tiene un valor intrínseco y no solo instrumental.

a) **La noción de desarrollo sostenible**

En primer término cabe definir qué se entiende por “desarrollo sostenible fuerte”. La noción de “desarrollo sostenible” de las Naciones Unidas, o “la satisfacción de las necesidades del presente sin comprometer la capacidad de futuras generaciones para satisfacer sus necesidades” (ONU, 1987), es una versión diluida de la perspectiva ecologista. El ecologismo desafió la concepción de progreso de la teoría de la modernización que incluía el dominio de la naturaleza y la urbanización como expresiones de una civilización avanzada. En cambio, el ecologismo propone que la naturaleza tiene un valor intrínseco y no solo instrumental, y que la perspectiva antropocéntrica debe ser abandonada para considerar las necesidades de supervivencia de otras especies. El ecologismo también se opone a la idea de que la degradación del medio ambiente es inevitable, y en cambio considera que su protección es esencial para asegurar el desarrollo social y la supervivencia humana. En este sentido, el crecimiento económico debe encontrar sus límites en la capacidad de carga de los ecosistemas y en el entendimiento del carácter finito de los recursos naturales. En sus versiones más críticas, el ecologismo se opone a la explotación irracional de la naturaleza con el objeto de acumular capital y de mantener a las sociedades consumistas (Baker, 2006).

Estas ideas, no obstante, no gozan de gran popularidad en los foros internacionales, y en cambio se promueve una versión de desarrollo sostenible que prioriza las formas de acumulación capitalista sobre la conservación ambiental. Dicha noción de desarrollo sostenible se utiliza para desviar la discusión política sobre las causas de la desigualdad social y económica y la degradación ambiental, y para evadir la discusión sobre la necesidad de un cambio sistémico radical (Blüdhorn y Welsh, 2008; Mansfield, 2009). De manera que, dado que la noción de desarrollo sostenible es objeto de debate, la literatura académica ha optado por una gradación de la noción en versiones “débil”, “fuerte” e “ideal”. La noción se vuelve “fuerte” en la medida que se acerca a la perspectiva ecologista que pone límites al crecimiento económico, y se torna “ideal” en la medida que se plantea la necesidad de un cambio radical en el modo de producción capitalista y en el pensamiento antropocéntrico. Por último, la noción se debilita en la medida que se subordina la protección del medio ambiente a la acumulación de capital (Baker, 2006; Bell y Morse, 1999; Barrow, 2006; Roe, 2007). Seguidamente se justificará por qué se considera que el marco jurídico costarricense aboga por una perspectiva “fuerte” de desarrollo sostenible.

b) **La perspectiva “fuerte” de desarrollo sostenible del ordenamiento jurídico costarricense**

Desde inicios de los años noventa, la Sala Constitucional de Costa Rica desarrolló el derecho fundamental al “medio ambiente sano” por vía jurisprudencial.⁴ La Sala Constitucional creó este derecho a través de su interpretación del derecho a la salud (Artículo 20 de la Constitución Política de Costa Rica), del deber de explotar racionalmente los recursos naturales (Artículo 89) y del deber del Estado de proteger la “belleza natural” del país (Artículo 69) (Resolución 2233-93 de la Sala Constitucional de

Costa Rica). Esta interpretación fue apoyada en 1994 por una reforma constitucional que creó el derecho al “ambiente sano y ecológicamente equilibrado” (Artículo 50). En el desarrollo de este derecho, la Sala Constitucional ha afirmado que la necesidad primordial del ser humano es la conservación de la naturaleza. Más aún, el derecho al ambiente sano contempla no solo la conservación, sino también la obligación del Estado de asumir una perspectiva de desarrollo sostenible. Para la Sala Constitucional, el desarrollo sostenible consiste en un balance entre, por un lado, las actividades económicas y el derecho a la libre empresa y, por otro, la protección de la naturaleza, la supervivencia humana y la supervivencia de otras especies. Por consiguiente, en su obligación de garantizar el derecho al medio ambiente sano, el Estado debe implementar un modelo económico con actividades económicas que sean sostenibles (Resoluciones de la Sala Constitucional de Costa Rica 13462-06, 6322-03, 9927-04, 3705-93, 5893-95, 1763-94). En este sentido, la Sala Constitucional asume una perspectiva “fuerte” de desarrollo sostenible, de acuerdo con la cual las actividades económicas que no sean sostenibles y que no permitan la conservación no deben tener lugar en el territorio costarricense.

Luego de la reforma constitucional que creó el derecho al ambiente sano y ecológicamente equilibrado, se aprobaron la Ley Orgánica del Ambiente (1995), la Ley Forestal (1996) y la Ley de Biodiversidad (1998), las cuales tienen como objeto establecer los lineamientos para el manejo ambiental y para un modelo de desarrollo sostenible. Tanto la Ley Orgánica del Medio Ambiente como la Ley Forestal establecen la conservación como una función esencial del Estado, y la protección de la biodiversidad como una función de interés público que debe ser llevada a cabo con amplia participación social (Artículos 28, 29, 46, 72 de la Ley 7554 y Artículo 1 de la Ley 7575). La Ley de la Biodiversidad es la que más se acerca a la versión fuerte de desarrollo sostenible, tanto así que obtuvo el Premio “Future Policy 2010” en la Cumbre de Naciones Unidas sobre Biodiversidad 2010 (Vargas y Soto, 2010). Dicha ley enfatiza la dimensión ambiental de la propiedad,⁵ así como el derecho de todas las entidades vivientes a la vida, cualquiera que sea su valor económico. Esta ley también establece una serie de criterios propios del modelo fuerte de desarrollo sostenible. Por ejemplo, establece el criterio precautorio, de acuerdo con el cual no es necesario tener evidencia científica para prevenir la realización de una actividad potencialmente dañina para el ambiente. También contempla el criterio de integración, según el cual la conservación y el manejo sostenible deben ser integrados a todo proyecto público (Artículo 11 de la ley 7788).

La perspectiva de desarrollo sostenible fuerte está también presente en los planes de desarrollo turístico de Costa Rica, así como en la regulación de la denominada “zona marítimo terrestre”. En el caso de la política turística para Guanacaste, se concibió la organización del territorio en unidades de turismo sostenible (Salas Roíz, 2008; ICT, 2009a: 40–41; ICT, 2001). Dicho plan busca superar el modelo de “polos turísticos” mediante la integración de la actividad turística en las zonas costeras al resto de la economía local. Más aún, el modelo de turismo sostenible opera bajo la premisa de que la creación de centros turísticos debe tomar en cuenta las condiciones de fragilidad

ambiental y de riesgo ambiental de una determinada zona, y que la actividad turística debe estar supeditada a las metas de la conservación ambiental (ICT, 2009a: 9, 42). Como se verá más adelante, es difícil entender cómo el modelo de los grandes hoteles de playa que opera como enclaves turísticos, así como las comunidades residenciales cerradas, es para el Estado costarricense compatible con esta perspectiva de turismo sostenible.

En cuanto a la Zona Marítimo Terrestre (ZMT), en Costa Rica dicha franja de tierra en la playa se caracteriza por estar protegida por estrictas regulaciones a favor de la conservación ambiental. La ZMT comprende doscientos metros medidos a partir de la línea de pleamar ordinaria, e incluye todos los litorales en el Pacífico y el Atlántico costarricense. A diferencia de muchos países en la región, desde 1977 en Costa Rica los primeros cincuenta metros de playa (incluyendo manglares y estuarios) son "zona pública" y no es posible construir en esta zona o reclamar un derecho de posesión (Artículos 9-12 de la Ley 6043). Los restantes ciento cincuenta metros son "zona restringida" y son patrimonio del Estado, pero los gobiernos locales pueden dar dichas tierras en concesión.

En la ZMT es prohibido explotar la flora y fauna, así como extraer recursos o cortar árboles sin permiso legal (Artículo 12 de la Ley 6043), norma que los desarrolladores encuentran difícil de manejar cuando intentan construir infraestructura residencial frente al mar (Director Regional Desarrollos GTU, entrevista personal, 3 de agosto, 2009). Para propósitos turísticos, la ley permite que el Instituto Costarricense de Turismo declare una determinada porción de la zona marítimo terrestre como área turística, así como que se puedan otorgar partes de la "zona restringida" en concesión, previa realización de un plan regulador costero (Artículos 27-28, Ley 6043). Todas estas restricciones para las áreas costeras fueron en repetidas ocasiones irrespetadas por el Estado y los desarrolladores durante el "boom" inmobiliario en Guanacaste.

4. El impacto ambiental del turismo residencial en Guanacaste

El impacto ambiental negativo de la construcción de torres de condominios, casas de lujo y comunidades cerradas en las áreas con potencial turístico de Guanacaste fue en buena medida producto del comportamiento de los desarrolladores. Ellos fueron responsables de un manejo inadecuado del recurso hídrico y de su contaminación, del manejo inadecuado de los desechos sólidos, de la destrucción de los hábitats protegidos y de la alteración del paisaje natural. Por destrucción de los hábitats protegidos se entiende la construcción en las áreas protegidas por el Estado, el cambio ilegal del uso del suelo de bosque a suelo apto para construcción, el drenaje de humedales, la deforestación de zona boscosa, la fragmentación de bosques, la destrucción y contaminación de manglares y el uso de dinamita para nivelar montañas con el objeto de hacer casas y condominios con vista al mar (*ocean view*). En muchos casos, estas situaciones se dieron al margen de la legalidad y fueron identificadas por el Tribunal Administrativo Ambiental en sus "barridas ambientales".

Cabe resaltar que, al ser el derecho a un ambiente sano un interés difuso en Costa Rica, y que consecuentemente cualquier persona o grupo tiene *locus standi* para reclamarlo, aun cuando no esté siendo directamente afectado (Resolución de la Sala Constitucional de Costa Rica 3705-93), algunas comunidades en Guanacaste y grupos ambientalistas recurrieron a la Sala Constitucional para que lidiara con las violaciones a la normativa ambiental (Sala Constitucional de Costa Rica, Resolución 13462-06; FECONCR, 2008; *El País*, 2009; Camacho Sandoval, 2008). A raíz de ello, la Sala produjo una serie de resoluciones que frenaron a los inversionistas inmobiliarios tales como la Resolución 8713-08 contra la zonificación del área de amortiguamiento del Parque Nacional Marino Las Baulas; la Resolución 18259-08, que anula un permiso de construcción municipal debido a la ausencia de una evaluación de impacto ambiental; y la Resolución 262-09 contra la construcción del acueducto Sardinal-Ocotal, dado que no era claro que el acuífero pudiera abastecer tanto a las comunidades como a los desarrollos turísticos.

La capacidad del turismo residencial de afectar los ecosistemas locales ha sido también identificada en países como México, Brasil y España (PRISMA, 2007; Honey y Krantz, 2007; Huete, Mantecón y Mazón, 2008; González Torreros y Santana Medina, 2009: 136; Pugliese Larrabure, 2009: 205). De hecho, se considera que el negocio del turismo residencial es incompatible con un modelo de desarrollo sostenible. Esto por cuanto el negocio del turismo residencial – también llamado “turismo inmobiliario” por su cercanía al negocio de las bienes raíces (Mazón y Aledo, 2005; Ariza da Cruz, 2009) – es una forma de inversión que no asume un compromiso a largo plazo con el entorno en que se lleva a cabo, y deja en un segundo plano criterios de desarrollo sostenible tales como la disponibilidad de los recursos naturales y su distribución equitativa (Barrantes Reynolds, 2011: 60-61). Sobre todo en la última década este negocio opera de tal manera que incluso deteriora las condiciones de posibilidad para el arribo de turistas residenciales y vacacionales, dada su capacidad de saturación y contaminación de las zonas turísticas costeras. Este ha sido el caso de la costa mediterránea en España y las comunidades autónomas, y el caso de centros turísticos en Guanacaste como Playa Tamarindo y Playa Flamingo (Exceltur Deloitte, 2005: 15-17; International Living, 2010; Mazón y Aledo, 2005).

Finalmente, es importante indicar que, si bien gran parte del deterioro ambiental en Guanacaste fue causado por el comportamiento de los desarrolladores y, en general, por el *modus operandi* del sector del turismo residencial, el Estado también contribuyó a dicho deterioro dado su manejo inadecuado de este sector. Dicho manejo deficiente se debe a una serie de factores, incluyendo irregularidades en el otorgamiento de concesiones, en el diseño de planes reguladores y en la realización de evaluaciones de impacto ambiental, así como a la falta de dispersión normativa para la regulación de la zona marítimo terrestre, la falta de normativa en áreas clave para la regulación del turismo residencial, la falta de coordinación institucional entre instituciones a cargo del medio ambiente y del agua, la ausencia de información sobre la cantidad de agua potable disponible en la región Chorotega, y la falta de información sobre el comportamiento y características del turismo residencial (Barrantes Reynolds,

2010). No obstante, lo que este artículo busca rescatar es el hecho de que, más allá de los problemas en el manejo del turismo residencial, lo que verdaderamente contribuyó a la expansión de este sector económico fue la priorización realizada por el Estado de su política económica y de los intereses de los inversionistas inmobiliarios sobre objetivos de conservación y las demandas de las comunidades guanacastecas.

5. El rol del Estado costarricense en la expansión del turismo residencial

En esta sección se plantea en primer lugar que el Estado tuvo un rol central en la expansión del turismo residencial en Guanacaste entre los años 2002 y 2007. Si bien no lo promovió activamente sino hasta el 2010, tanto su política económica como su regulación laxa del mercado de bienes raíces crearon las condiciones para su proliferación en el Pacífico costarricense. En segundo lugar, se plantea que dado el modelo de desarrollo sostenible “fuerte” del Estado, y dadas las movilizaciones sociales en Costa Rica en contra de la expansión inmobiliaria, el Estado mantuvo posiciones contradictorias durante el periodo del “boom inmobiliario”. Sin embargo, en última instancia, el Estado ha tendido a privilegiar su política económica sobre su política ambiental. Consecuentemente, se ha inclinado por favorecer los intereses de los desarrolladores e inversionistas sobre la atención de los reclamos de la sociedad civil dada la pérdida de espacios en la ZMT, el manejo inadecuado de las relativamente escasas fuentes de agua potable, y el deterioro ambiental en las áreas costeras turísticas en Guanacaste.

A continuación se expondrán las causas de la expansión del turismo residencial en Guanacaste para mostrar el papel central del Estado en dicho auge. Posteriormente, se analizarán las reacciones que tuvieron diversos órganos e instituciones del Estado ante la entrada del sector y ante su impacto negativo en las comunidades y ecosistemas locales. Con esto último se busca evidenciar las lógicas contradictorias con las cuales operan diversos órganos del Estado debido en parte a las divergencias entre la política ambiental y la política económica costarricenses.⁶

a) Las causas de la expansión del turismo residencial en Guanacaste

i) *El arribo de los grandes resorts de playa*

El Estado costarricense abrió las puertas a la construcción de los grandes “mega-proyectos” turísticos en Guanacaste y Puntarenas desde finales de los años noventa, momento en que algunos agentes estatales y el sector turístico empresarial decidieron que era posible hacer un balance entre el modelo de los megaproyectos turísticos y el turismo sostenible (Delgado, 1998). El desarrollo de este tipo de infraestructura turística (hoteles de cinco estrellas, centros comerciales, comunidades residenciales, casas de lujo, campos de golf, marinas y otras amenidades como jardines, gimnasios y piscinas) implicó que Costa Rica no solo sería el destino turístico de los “mochileros” (*back-packers*) y de familias extranjeras y nacionales de clase media, sino también en el destino de un turismo de alto ingreso y de turistas residenciales.⁷

El análisis de entrevistas de agentes estatales arroja que la construcción de infraestructura para el turismo residencial no fue directamente promovida por el Estado, sino que este tipo de inversionistas fueron *free-riders* del modelo auspiciado por el Estado de los grandes resorts de playa (Director de Macro-procesos de Planeamiento y Desarrollo del ICT, entrevista personal, 31 de julio, 2009; Director Ejecutivo de la Cámara Nacional de Turismo de Costa Rica, entrevista personal respondida por escrito, 11 de agosto, 2009). En otras palabras, hubo oportunismo por parte de algunos inversionistas y desarrolladores, los que aprovecharon la formación de enclaves turísticos alrededor de los grandes hoteles y el consecuente incremento del valor de la tierra y de la popularidad de Guanacaste como destino turístico. En este sentido, una de las coyunturas más importantes en la expansión del turismo residencial en Guanacaste fue la construcción en el 2004 del hotel de cinco estrellas *Four Seasons* en el Golfo Turístico de Papagayo (Desarrollador Tamarindo Oasis Condominiums, entrevista personal, 3 de agosto, 2009; Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de Hoteles, entrevista personal, 27 de agosto, 2009; BCCR, 2008: 16).

Los grandes hoteleros también jugaron un importante papel en el mejoramiento de la infraestructura pública, lo que mejoró sustancialmente las condiciones para el arribo a Guanacaste de los turistas residenciales y vacacionales. La empresa privada, específicamente la Cámara de Turismo de Guanacaste (CATURGUA), la Hacienda Pinilla Resort de Playa y Comunidad Residencial, y el Hotel y Comunidad Residencial Meliá Playa Conchal, con el apoyo del Instituto Costarricense de Turismo (ICT), negoció con diversas aerolíneas en el 2002 para coordinar el arribo de vuelos directos a Guanacaste desde Atlanta, Houston y Miami (CATURGUA, 2009). El papel del aeropuerto fue tan importante para el sector del turismo residencial que se esperaba que una vez que la Península de Osa en el sur de Costa Rica mostrara condiciones similares de accesibilidad (gracias a la construcción de carreteras y de un aeropuerto por parte del Estado) la expansión del turismo residencial ocurriría también en esa zona (International Living, 2010).

Es importante enmarcar la política turística de los megaproyectos en el contexto de la política económica costarricense. El turismo ha sido un sector prioritario en el modelo económico de Costa Rica desde los años ochenta, y desde 1997 ha ido creciendo hasta constituir el 14% del PIB, que es más del doble de la media del 6,6% estimada para América Latina (World Travel and Tourism Council, 2009). En el caso de Guanacaste, en el 2007 la provincia concentró el 39,15% de la inversión en turismo vacacional y el 20,55% de la inversión en turismo residencial (Fournier, 2009). La inversión de Costa Rica en este sector tiene su razón de ser en el supuesto sostenido por parte de muchos Estados y de organismos internacionales como el Banco Mundial que el turismo (como categoría amplia que abarca los “resorts todo incluido” y las comunidades residenciales) puede dinamizar las economías locales de las áreas costeras de países en desarrollo a través del sector de construcción y mediante la creación de encadenamientos con los sectores de manufactura, agroindustria, y con servicios relacionados con el turismo vacacional. También se considera que dicho sector es una fuente importante de divisas (ECLAC, 2008: 113). Además de su capacidad de generar empleo

no calificado, urbanizar áreas costeras, proveer divisas y atraer inversión extranjera, se considera que el turismo puede ayudar a objetivos de conservación y a mejorar la calidad de vida de las comunidades (Sharpley, 2002: 15).

Dada la alta capacidad del turismo de generar crecimiento económico en países en desarrollo (Garrigós Simon y Palacios Marqués, 2008: 15; de Assis, 2009: 180-185; Sharpley, 2002: 15), esta creencia persiste, pese al escepticismo de alguna literatura académica en cuanto a la capacidad redistributiva del turismo y su capacidad de beneficiar la economía local a través de encadenamientos, a menos que haya condiciones para ello (Hein, 2002: 54; Bianchi, 2002: 295; Mowoforth y Munt, 1998: 194; González Torrerros y Santana Medina, 2009: 131). Así también, algunos autores han puesto en tela de juicio que el turismo sea una industria limpia y participativa, en la medida en que la formación de enclaves turísticos ha probado tener un alto impacto ambiental y de desplazamiento a la población local (Ver, por ejemplo, Wishitemi, Masila y Odiara, 2009: 244; Gómez, Kandel y Morán, 2009: 12). En el caso de Guanacaste, en ubicaciones como Playa Panamá y Nosara hay un alto contraste entre los servicios y la infraestructura existente en las comunidades residenciales y la falta de infraestructura y servicios en los pueblos aledaños. Durante las protestas de 2009 en contra del "turismo inmobiliario" llevadas a cabo por comunidades costeras y otras comunidades que reclamaban por la distribución desigual del agua potable, así como por ambientalistas y grupos religiosos en Guanacaste, el Obispo de Tilarán apuntó precisamente que la fragmentación del espacio producida por los enclaves turísticos estaba incrementando la desigualdad social y las brechas entre las comunidades guanacastecas y los turistas residenciales (Girardi, 2009)⁸.

ii) *La entrada irrestricta de inversión extranjera directa y la regulación laxa del mercado de bienes raíces*

Luego de la crisis económica en América Latina de inicios de los años ochenta, Costa Rica, al igual que muchos países de la región, asumió muchos aspectos de la receta neoliberal de privatización, desregulación, liberalización financiera, y apertura a la inversión extranjera y al comercio (Ortiz, 2003: 14), también conocida como "el Consenso de Washington". Dado que previamente su modelo de desarrollo había girado en torno a un Estado Social y un Estado Empresario, Costa Rica no siguió la receta de modo literal, y dejó de lado ciertas áreas relativas a la flexibilización del mercado laboral y la reforma del Estado (Hidalgo Capitán, 2002). No obstante, desde los años noventa, su política económica se ha comprometido con aspectos clave de dicho modelo, específicamente la liberalización económica, y con ello la firma de tratados de libre comercio, la atracción irrestricta de inversión extranjera directa, y la promoción de las importaciones y las exportaciones (COMEX, 2008: 1).

Este modelo es "pro mercado" y "pro reducción" del rol del Estado en la economía. Se basa en el supuesto de que Costa Rica debe convertirse en una economía más abierta y competitiva, y que debe insertarse en la economía global para poder lograr crecimiento económico y progreso para toda la población (MIDEPLAN, 2007a:

24; MIDEPLAN, 2007b: 2; Rovira Mas, 2004: 315; Ortiz, 2003). Si bien el modelo económico costarricense ha sido durante un tiempo heterodoxo, la creciente ratificación de tratados de libre comercio ha implicado para Costa Rica el asumir de lleno la liberalización del mercado de bienes y servicios y del flujo de capitales, y la consecuente reducción del rol del Estado en la economía, en la elaboración de políticas industriales, en la implementación de políticas redistributivas (Ver, por ejemplo, Shadlen, 2005), y en la realización e implementación de políticas ambientales.

En lo relativo a la atracción de IED, al inicio de la segunda administración del presidente Oscar Arias Sánchez (2006-2010), esta parecía estar relacionada con lo que se denomina una “política industrial inteligente”, de acuerdo con la cual el Estado costarricense atraería compañías que estuvieran trabajando con alta tecnología con el objeto de beneficiarse de la transferencia tecnológica y la innovación que tales compañías pudieran traer (PLN, 2005). Pero, a partir de 2003, el sector industrial perdió peso y la política de libre flujo de capitales y la política turística del país permitieron que el sector inmobiliario y turístico ganaran protagonismo (Paus, 2005: 154; MIDEPLAN, 2007b: 7). Los beneficios de la inversión extranjera durante el periodo de estudio, como se vio en la sección dos, han estado concentrados solamente en proveer divisas y en un flujo de capital que permite solventar los problemas de la cuenta corriente deficitaria (MIDEPLAN, 2007b: 6). En cambio, los flujos de IED durante dicho periodo no estuvieron enfocados en la transferencia tecnológica o, en el caso de las áreas costeras, en la dinamización a largo plazo de las economías locales.

Un segundo punto es que inicialmente la idea del Estado costarricense de promover a Guanacaste como destino turístico era incrementar la inversión hotelera en el país. Sin embargo, debido a la flexibilidad del marco regulatorio costarricense para la entrada de inversión inmobiliaria, la compra de propiedades y la construcción de infraestructura para el turismo residencial (Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de Hoteles, entrevista personal, 27 de agosto, 2009; Entrevista con abogada asistente de Stewart Title, entrevista personal, 31 de julio, 2009), lo que terminó predominando fue la construcción de segundas viviendas en Guanacaste. De tal modo que para el 2008 solo el 12% de la construcción en Guanacaste estuvo vinculada al sector hotelero (Salas Roíz, 2008: 55).

En este sentido, entre las condiciones que permitieron que Guanacaste se convirtiera en un mercado emergente para la inversión inmobiliaria están en primer lugar la mejora de las condiciones de préstamo a partir de 2006, lo cual permitió a los compradores adquirir las propiedades a menor precio. En segundo lugar, el impuesto a la renta en Costa Rica durante el periodo de estudio era considerablemente más bajo que en muchos otros países en América Latina, lo que creaba así uno de los mejores climas de inversión inmobiliaria en la región (Carvajal, 2009). En tercer lugar, el bajo costo de los terrenos y la oferta de mano de obra no calificada en Guanacaste también contribuyó a atraer a los inversionistas (Delgado y Barquero, 1997; Directora Ejecutiva del Concejo de Desarrollo Inmobiliario de Costa Rica, CODI, entrevista personal, 9 de setiembre, 2009).⁹

Por último, la regulación flexible del mercado de bienes raíces en Costa Rica y la ausencia de regulación a los agentes de bienes raíces constituyó otro factor para la emergencia de una burbuja inmobiliaria en Guanacaste. En este contexto, los agentes de bienes raíces desplazaron al gobierno y a las comunidades en la toma de decisiones sobre la definición del tipo de producto turístico de Costa Rica y su ubicación, así como en el modo y el ritmo de urbanización de las áreas costeras con potencial turístico. Ello tuvo un impacto negativo sobre las comunidades dada la alteración súbita de su modo de vida y el incremento del costo de vida y del precio de la tierra. Así también, la regulación laxa del sector inmobiliario conllevó a la imposición por parte de dicho sector de una lógica de oferta de infraestructura para el turismo residencial basada en la especulación inmobiliaria y no en su demanda por parte de potenciales turistas residenciales o en un plan de desarrollo urbano. (Director de la Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, entrevista personal, 29 de agosto, 2009; Miembro de la organización ambientalista Confraternidad Guanacasteca, entrevista personal, 8 de agosto, 2009; Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, entrevista personal, 24 de agosto, 2009).

b) Las reacciones del Estado costarricense ante la expansión del turismo residencial

En primera instancia, es importante aclarar que la posición asumida por el Estado con respecto al turismo residencial reflejó un desconocimiento por parte de varios órganos y funcionarios estatales del fenómeno del turismo residencial como forma de movilidad humana y como negocio, así como su comportamiento e impacto en otros países. Podría decirse incluso que el "boom inmobiliario" de 2002-2007 no fue vinculado por el Estado costarricense al turismo residencial. En parte ello se debe al hecho de que la construcción de infraestructura para este tipo de turismo no tuvo como objeto solamente su venta a turistas residenciales sino la especulación inmobiliaria.¹⁰ Además, es posible que la falta de datos sobre el número de turistas residenciales en el país haya contribuido a no vincular la construcción de segundas viviendas con el arribo de este tipo de turistas.

En segundo lugar, diversos órganos y funcionarios del Estado expresaron posiciones contradictorias en lo relativo a la expansión del turismo residencial en Guanacaste. En este sentido, instituciones como la Dirección General de Migración y Extranjería, el Ministerio de Competitividad, las municipalidades guanacastecas y algunos diputados tendieron a mantener una posición favorable con respecto al turismo residencial. Este era visto como una entrada de inversión extranjera, como una forma de modernizar las zonas costeras y como un modo de dinamizar la economía de una provincia periférica en Costa Rica. Y es que, como se mostró en la sección dos, las arcas del Estado central y de las municipalidades se estaban viendo grandemente beneficiadas por la construcción de este tipo de infraestructura. A la vez, a raíz de las protestas de la sociedad civil, órganos como la Sala Constitucional, la Contraloría General de la República y la Defensoría de los Habitantes produjeron resoluciones

e informes que evidenciaron una reacción de rechazo a los excesos del sector del turismo residencial y a las irregularidades en su manejo, y en aplicación del marco jurídico costarricense que, como se explicó en otra sección, contiene una perspectiva fuerte de desarrollo sostenible.

Las contradicciones a lo interno del Estado se reflejaron en cambios en la normativa que regula la inversión en turismo residencial, pues se propusieron proyectos de ley que propiciarían su expansión, mientras que a la vez se creó normativa que fue en detrimento de este tipo de inversión. Un ejemplo de la política ambivalente del Estado costarricense fue el caso del Parque Nacional Marino Las Baulas. En el año 2009, se propuso por primera vez en Costa Rica un proyecto de ley para cambiar el estatus de un parque nacional, de modo que se pudiera permitir la construcción de infraestructura para el turismo residencial dentro del Parque Nacional Marino Las Baulas (Proyecto de Ley 17.383; Miembro de la organización ambientalista Bosques Nuestros, entrevista personal, 21 de agosto, 2009; Fonseca, 2009). Dicho proyecto pareció ser una reacción de sectores del Estado y de los inversionistas a la sentencia de la Sala Constitucional que ordenó la demolición de torres de condominios en playa Tamarindo que se encontraban ubicados en la zona de amortiguamiento del Parque Nacional Baulas (Resolución de la Sala Constitucional de Costa Rica 8713-08).

Otro proyecto de ley controversial a favor del turismo residencial fue el propuesto en el 2009 para la regulación de marinas, las cuales constituyen una infraestructura importante para los megaproyectos turísticos y las comunidades residenciales costeras. Pese a que la fragilidad de los territorios costeros y marinos en Costa Rica parece no permitir la construcción de marinas en casi ninguna parte del territorio (ICT, 2007), planes para construir marinas proliferaron en Costa Rica a partir de los noventa. El proyecto de ley en cuestión propone periodos de concesión más largos para las marinas y propone concesiones temporales sin necesidad de estudios de impacto ambiental (Proyecto de Ley 14.836; Nelson, 2009).

En cambio, algunos ejemplos de normativa producida durante el mismo periodo que restringió la expansión del turismo residencial fueron en primer lugar el decreto de 2008 que impuso un límite a la altura y a la densidad de las construcciones en áreas costeras (Decreto 34.456, conocido como el "Decreto Chorotega"). Este decreto fue una reacción del Poder Ejecutivo a la sobreconstrucción y a la contaminación de Playa Tamarindo en Guanacaste y Playa Jacó en Puntarenas. Otras acciones del Estado que pretendieron regular la expansión del turismo residencial en el año 2009 fueron el proyecto de ley que pretende regular las actividades de los agentes de bienes raíces (Proyecto de ley 17.595) y la ley aprobada en el 2008 conocida como "El impuesto a las casas de lujo" (Ley 8683).

Las respuestas contradictorias por parte del Estado no solo se deben a un problema de planificación, de falta de información, de coordinación interinstitucional, o de debilidades en el marco jurídico e institucional. Tampoco se debe solamente al hecho de que el Estado no es una organización coherente, sino que por definición es un espacio que refleja las contradicciones sociales, y que como institución genera sus propias contradicciones (Oszlak, 1978: 19; Migdal, 1988: 16-18). Si bien estos elementos

ciertamente contribuyen a explicar el fenómeno en cuestión, el argumento central de este artículo es que la reacción ambivalente del Estado hacia la expansión del turismo residencial se debe en buena parte al hecho de que el país adoptó en su Plan Nacional de Desarrollo perspectivas incompatibles de desarrollo. De manera que, mientras que las políticas ambientales del país estaban dominadas por una perspectiva fuerte de desarrollo sostenible que privilegia la conservación ambiental, la política económica nacional respondió una perspectiva neoliberal que privilegiaba la liberalización del flujo de capital y los objetivos de crecimiento económico.

Estas tensiones se hacen especialmente patentes en la política turística del país, el cual intenta priorizar la conservación y al mismo tiempo servir a los objetivos de atracción de inversión extranjera, incluso cuando esta no sea compatible con un modelo de desarrollo sostenible. Un ejemplo de ello es que en el año 2009, la Oficina de Planeamiento del ICT y su ministro consideraban que el turismo residencial no es deseable porque no crea encadenamientos hacia atrás (*backward linkages*) en las economías locales y porque no genera los mismo niveles de empleo que el turismo vacacional. Asimismo, la administración del ICT consideraba que el turismo residencial compite con el turismo vacacional por los mismos espacios y arruina el paisaje de las localidades turísticas (Director de Macro-procesos de Planeamiento y Desarrollo del ICT, Entrevista personal, 31 de julio, 2009; Ministro de Turismo de Costa Rica, entrevista personal, 3 de setiembre, 2009; ICT, 2006: 101). Por otro lado, pese a no favorecer al turismo residencial, el ICT sí apoyaba el nuevo modo de turismo basado en grandes hoteles de playa. Más aún, consecuente con la estrategia nacional de atracción de inversiones, pese a considerar al turismo residencial como no deseable, durante la administración Arias Sánchez (2006-2010) el ICT nunca concebió el poner obstáculos a la entrada de inversión extranjera de ningún tipo (Ministro de Turismo de Costa Rica, entrevista personal, 3 de setiembre, 2009).

En conclusión, el Estado ha tendido a favorecer su política económica en violación de su normativa ambiental. Más aún, los obstáculos puestos por el Gobierno costarricense al sector del turismo residencial no fueron el resultado del diseño cuidadoso de políticas públicas, sino que constituyeron meramente una reacción por parte de los órganos fiscalizadores del Estado a las irregularidades ocurridas en Guanacaste en violación del marco jurídico costarricense; reacciones que fueron catalizadas por las denuncias realizadas por comunidades guanacastecas y organizaciones ambientalistas.

El anterior argumento se ve sustentado en el hecho de que el turismo residencial fue declarado por el Estado costarricense como una actividad de "interés nacional" en enero de 2010 (Arce, 2010). Esta declaración se relaciona con el hecho de que durante el periodo de estudio, el gobierno de Costa Rica se encontraba diseñando un ambicioso proyecto estatal de promoción del turismo residencial que pretendía atraer a ciudadanos estadounidenses en edad de jubilación a comunidades residenciales construidas en zonas de clima agradable en el país como Tilarán, en Guanacaste, y Orosi, en Cartago. Dichas comunidades cerradas serían edificadas con el asesoramiento de grandes hoteles que ya han construido este tipo de infraestructura en Guanacaste, como el Four Seasons, el Marriot y el Hilton. A la vez, se

pretendía vincular al sector del turismo residencial con el del turismo médico mediante la creación de “ciudades de la salud”, en las que estarían radicados hospitales estadounidenses y clínicas privadas costarricenses como la Clínica Bíblica (Director de la Oficina de Planificación de la Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, entrevista Personal, 29 de agosto, 2009; Ministro de Competitividad, entrevista personal respondida por escrito, 31 de agosto, 2009). La iniciativa opera bajo la premisa sostenida por el entonces Ministro de Competitividad de que el turismo residencial puede ser más lucrativo que el turismo vacacional y que tiene un menor impacto ambiental (Ministro de Competitividad, entrevista personal respondida por escrito, 31 de agosto, 2009).

6. Conclusiones

En Guanacaste se dio un incremento de la inversión en turismo residencial de proporciones épicas para el país y la región durante los años 2002 a 2007; inversión que solo fue detenida por la recesión económica en los Estados Unidos en el 2008. La expansión de este sector se dio en buena medida como resultado de las políticas del Estado costarricense de apoyo a los grandes megaproyectos turísticos. Pese a que el turismo residencial no estaba siendo abiertamente promovido por el Estado, los inversionistas inmobiliarios aprovecharon la política neoliberal de entrada irrestricta de inversión extranjera directa que implementa Costa Rica desde los años noventa. Del mismo modo, los inversionistas aprovecharon las óptimas condiciones económicas (el bajo costo de los terrenos y de la mano de obra, y la popularidad creciente de Guanacaste como destino turístico), geográficas (la cercanía a Norteamérica y la llegada de vuelos directos a Guanacaste) y regulatorias (el marco regulatorio laxo para el negocio del turismo residencial) que hicieron de las zonas costeras de Guanacaste un mercado emergente para el negocio global del turismo residencial.

El “boom” inmobiliario se dio al margen del modelo de desarrollo sostenible fuerte que ha sido impulsado por el mismo Estado de Costa Rica desde los años noventa. El choque entre la política económica y la política ambiental de Costa Rica, así como las debilidades en el marco jurídico e institucional del Estado, tuvieron como consecuencia respuestas contradictorias por parte de las instituciones estatales a la expansión del turismo residencial en Guanacaste y a su impacto ambiental y social negativo. No obstante, pese a las protestas de la sociedad civil y el evidente deterioro ambiental en los polos turísticos en Guanacaste, en última instancia tendió a prevalecer el apoyo por parte del Estado central y las municipalidades guanacastecas de cantones como Santa Cruz y Carrillo a los proyectos de turismo residencial. Dicho apoyo estatal culminó en el 2010 con la declaración del turismo residencial como una actividad de “interés nacional”.

Las tensiones a lo interno del Estado entre las políticas ambientales que priorizan la conservación y la política económica neoliberal que prioriza el crecimiento económico y la inversión no son típicas de Costa Rica, sino que se encuentran en otros países de la región como Perú y Argentina. En todos los casos, hay una tendencia hacia

la marginalización de las políticas ambientales mediante su sectorización, y en el escaso otorgamiento de recursos humanos y presupuestarios a las instituciones a cargo de la protección del medio ambiente (Acuña, 1999: 51). Como resultado de la reducción de las políticas ambientales y de la legislación ambiental a las instituciones que están a cargo de su implementación, los objetivos de conservación y protección de los recursos naturales son difícilmente cumplidos.

Más aún, se da la situación en todos estos países de instituciones y ministerios con lógicas contradictorias y con perspectivas distintas sobre el manejo de los recursos naturales y lo que significa el desarrollo sostenible (Gabaldón y Rodríguez Becerra, 2002: 48-49; Ministro de Planificación de Costa Rica, entrevista personal, 18 de agosto, 2009). Costa Rica no ha sido la excepción. Aunque se precia de ser un Estado "verde" que promueve el turismo ecológico ("sin ingredientes artificiales"), como es el caso de varios Estados latinoamericanos, algunos sectores del Estado costarricense continúan percibiendo las políticas ambientales como obstáculos para el desarrollo económico y social (Guimarães y Bárcena, 2002: 17). Esta lógica adquiere sentido en un contexto internacional en el que, a pesar del calentamiento global y la pérdida de biodiversidad alrededor del mundo, las perspectivas de desarrollo sostenible deben competir con la globalización neoliberal que impide la imposición de obstáculos a la inversión en los países en desarrollo. De modo que no debe asumirse que en situaciones de conflictos socioambientales como los ocurridos en Guanacaste alrededor del turismo residencial el Estado va a privilegiar la sostenibilidad y poner límites a determinados modos de acumulación, o que siquiera es capaz de hacerlo (Conca y Lipschultz, 1993: 19-20).

Una mejor comprensión de la relación entre la política ambiental y la política económica del país podría permitir la ejecución de políticas ambientales transversales que sean viables en el marco de un modelo económico capitalista neoliberal. Sin embargo, el Estado capitalista siempre tendrá que afrontar la contradicción de tener que simultáneamente proteger y explotar los recursos de los cuales depende material y políticamente (Ribot, 1993: 40). Esta contradicción es aún más profunda si se acepta la premisa marxista de que la explotación capitalista tiende a socavar las condiciones que permiten la producción de capital y la reproducción social, incluyendo las condiciones físicas (Henderson, 2009: 276; Enzensberger, 1996: 46; O'Connor, 1996: 208). En otras palabras, un Estado "verde" como el costarricense vive la contradicción de tener que propiciar las condiciones para el éxito de negocios como el turismo residencial (Patullo, 1996: 30-33; Hein, 2002: 75), aun cuando este sector deteriora las condiciones materiales para la realización de la actividad turística, o cuando dicho modo de acumulación tiene un impacto social y ambiental negativo.

Notas

- 1 Este artículo se basa en mi tesis de maestría (Barrantes Reynolds, 2010), la cual fue financiada por la Universidad de Costa Rica y el Latin American Centre de la Universidad de Oxford.
- 2 El Banco Central de Costa Rica no se refiere explícitamente a la inversión en "turismo residencial", un término que prácticamente no es usado en la normativa y documentos oficiales

costarricenses. Sin embargo, el BCCR aclaró en sus informes que cuando dice “inversión inmobiliaria” los datos se refieren a la adquisición por parte de no-residentes de condominios y segundas viviendas acompañadas de amenidades tales como campos de golf y piscinas, y que son compradas con el propósito de tener un lugar para vacacionar (BCCR, 2006a: 17; BCCR, 2008: 15). Dicha explicación coincide con la definición de “turismo residencial” utilizada en este estudio.

- 3 Es posible incluso que el crecimiento del sector turismo vacacional estuviera relacionado con el turismo residencial, ya que su crecimiento corresponde al arribo de grandes cadenas hoteleras que construyeron comunidades para turistas residenciales en sus predios (BCCR, 2008: 14).
- 4 Costa Rica tiene un sistema de control constitucional concentrado de acuerdo con el cual solamente la Sala Constitucional puede legítimamente interpretar la Constitución Política y resolver asuntos relativos a la violación de derechos fundamentales, con la excepción de asuntos relativos a la política electoral. Las resoluciones de la Sala Constitucional son vinculantes *erga omnes* salvo para sí misma, y no hay ningún otro órgano judicial que pueda revisar sus resoluciones (Artículos 2, 13 y 14 de la Ley 7135).
- 5 En Costa Rica, el derecho a la propiedad privada (Artículo 45 de la Constitución Política) no es un derecho individual absoluto, sino que tiene una dimensión social y una dimensión ambiental. Esto implica que el Estado tiene la potestad de imponer limitaciones al uso y goce de la propiedad (Resolución de la Sala Constitucional de Costa Rica 5893-95; Artículo 8 de la Ley 7788).
- 6 Dado que el presente artículo se enfoca en una discusión sobre modelos de desarrollo, no se entrará a discutir los intereses y posiciones de los actores políticos a lo interno del Estado. Tampoco se examinará la falta de independencia de los órganos del Estado central y los gobiernos locales frente a los grupos inmobiliarios, aunque la investigación realizada en el 2009-2010 sobre el manejo del sector sí arrojó resultados en este sentido. Por ejemplo, la Contraloría General de la República identificó casos de corrupción en las municipalidades. También se dieron irregularidades que favorecieron a los desarrolladores en el manejo de la ZMT, la realización de evaluaciones de impacto ambiental y la realización de planes reguladores costeros. Finalmente, hubo una co-optación de espacios de participación de las comunidades a nivel local en el diseño de los planes reguladores, así como un manejo a favor de los inversionistas por parte de algunos órganos del Estado de los conflictos socio-ambientales suscitados en Guanacaste alrededor de fuentes de agua potable, la pérdida de espacios públicos, la degradación ambiental y el desplazamiento de las comunidades costeras. (Barrantes Reynolds, 2010).
- 7 Vale mencionar, no obstante, que la “masificación” de destinos turísticos en Guanacaste y Puntarenas dada la construcción de infraestructura para el turismo residencial también ha sido vinculada con el incremento del turismo de “casino y sexo” en las áreas costeras de Costa Rica (Desarrollador Tamarindo Oasis Condominiums, entrevista personal, 3 de agosto, 2009) y con el lavado de dinero (Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de Corredores de Bienes Raíces, entrevista personal, 24 de agosto, 2009; Director de la Oficina General de Migración y Extranjería de Costa Rica, entrevista personal, 29 de agosto, 2009).
- 8 En relación con el impacto social de la fragmentación del espacio ver también Caldeira (1996).
- 9 Guanacaste es una de las provincias más pobres de Costa Rica (Fournier, 2009); los niveles de educación formal son bajos, (Sauma, 2007: 6; Ramírez Cover, 2008: 99) y entre el 2005 y 2008 la región Chorotega tuvo una tasa de empleo de menos del 40% (Fournier, 2009: 16),

todo lo cual produce una oferta amplia de mano de obra no calificada. Nótese que la tasa de empleo en el sector primario en Guanacaste ha ido gradualmente en picada desde los años setenta (Fournier, 2009: 12-13). En cambio, en el año 2008, el 27% de la población trabajaba en actividades relacionadas con el sector turismo. Del mismo modo, para dicho año, el 11% de la población trabajaba en el sector de construcción (Fournier, 2009) el cual es un sector directamente vinculado al turismo residencial.

- 10 Algunos entrevistados relacionaron la entrada masiva de inversión inmobiliaria a Guanacaste con la burbuja inmobiliaria en los Estados Unidos (Ministro de Planificación de Costa Rica, entrevista personal, 18 de agosto, 2009; Director Ejecutivo de la Cámara Costarricense de Hoteles, entrevista personal, 27 de agosto, 2009; Director Regional de GTU Desarrollos, entrevista personal, 3 de agosto, 2009). Esto quiere decir que la expansión de la infraestructura turística en Guanacaste fue en parte producto de la especulación inmobiliaria por parte de inversionistas no-residentes, así como del fenómeno conocido como "house flipping", que consiste en la compra de casas y condominios, no para tenerlos como segunda vivienda, sino con el objeto de alquilarlos o revenderlos (Desarrollador Tamarindo Oasis Condominiums, entrevista personal, 3 de agosto, 2009). Lo ocurrido en Guanacaste es un indicio de que el turismo residencial como negocio es más cercano al sector económico de bienes raíces que al sector turismo, y que compite con este último por espacios (Mazón y Aledo, 2005: 28).

Bibliografía

- Acuña, Guillermo. "Marcos Regulatorios e Institucionales Ambientales de América Latina y el Caribe en el Contexto del Proceso de Reformas Macroeconómicas: 1980-1990." *Serie Medio Ambiente y Desarrollo* 20 (1999): 1-68. Recuperado el 11 de mayo, 2010 de www.eclac.cl
- Arce, Sergio. "País fortalece servicios para atraer pensionados foráneos. Actividad es declarada de interés nacional." *La Nación*, 19 de febrero, 2010.
- Ariza da Cruz, Rita de Cássia. "Los nuevos escenarios del turismo residencial en Brasil: un análisis crítico." *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Eds. Tomás Mazón Martínez, Raquel Huete Nieves y Alejandro Mantecón Terán. Madrid: Icaria, 2009. 161-174.
- Astorga, Yamileth. "Situación del recurso hídrico". *Decimo Quinto Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. San José: Programa Estado de la Nación, 2009. 3-38.
- Baker, Susan. *Sustainable development*. Londres: Routledge, 2006.
- Barrantes Reynolds, Felipe. "Mapa de las áreas protegidas y de las áreas turísticas de la provincia de Guanacaste, Costa Rica." Mapa creado para este artículo, 2012.
- Barrantes Reynolds, María Paula. "The Expansion of 'Real Estate Tourism' in Coastal Areas: Its Behaviour and Implications." *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America* 2.1 (2011): 51-70.
- _____. "Costa Rica— No Artificial Ingredients: the 'green' State's challenge in the management of residential tourism in the coastal area." Tesis para optar por el grado de Maestría en Estudios Latinoamericanos. Latin American Centre, St Antony's College, Universidad de Oxford, 2010.
- Barrow, C.J. *Environmental management for sustainable development*. Londres: Routledge, 2006.

- BCCR. *Inversión extranjera directa en Costa Rica 2007-2008 (Preliminar)*. Grupo Inter-Institucional de Inversión Extranjera Directa, Departamento de Estadísticas Macroeconómicas, Banco Central de Costa Rica, 2008.
- . *Inversión extranjera directa en Costa Rica. Definitiva de 2006 y estimación de 2007*. Grupo Inter-Institucional de Inversión Extranjera Directa, Departamento de Estadísticas Macroeconómicas, Banco Central de Costa Rica, 2007.
- . *Estimación de la inversión extranjera directa en el sector inmobiliario 2004-2005*. Departamento Monetario, Banco Central de Costa Rica, 2006a.
- . *Inversión extranjera directa en Costa Rica 1997-2004*. Departamento Monetario, Banco Central de Costa Rica, 2006b.
- Bell, Simon y Stephen Morse. *Sustainability indicators. Measuring the immeasurable?* Londres: Earthscan, 1999.
- Bianchi, Raoul V. "Towards a new political economy of global tourism" *Tourism and Development. Concepts and Issues*. Eds. Richard Sharpley y David J. Telfer. Clevedon: Channel View Publications, 2002. 265-299.
- Blühdorn, Ingolfur y Ian Welsh. *The politics of unsustainability. Eco-politics in the post-ecologist era*. Londres; Nueva York: Routledge, 2008.
- Cabrera Medaglia, Jorge A. "Entre la desregulación y la restricción. Recientes desarrollos de la normativa ambiental en Costa Rica." *Ambientico* 100 (2002). Recuperado el 15 de enero, 2010 de <http://www.una.ac.cr/ambi/Ambien-Tico/100/cabrera.htm>
- Caldeira, Teresa. "'Fortified' enclaves: the new urban segregation." *Public culture* 8 (1996): 303-328.
- Camacho Sandoval, Ana Cristina. "Salvados de barridas ambientales. Pocos proyectos escapan de sanciones por estrictos controles internos y documentación en orden." *El Financiero*, 17 de agosto, 2008.
- Carvajal, Erick. *Top 7 Reasons to Invest in Costa Rica Real Estate*. Century 21, 2009. Recuperado el 20 de marzo, 2010 de <http://www.century21costarica.net/index.php/2009051140/General-info/Local-News/Top-7-Reasons-to-Invest-in-Costa-Rica-Real-Estate.html>
- Castro Córdoba, Rolando. "Regulación ambiental y capacidades institucionales en los gobiernos locales." *Decimocuarto Informe del Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. San José: Programa Estado de la Nación, 2008. 3-28.
- CATURGUA. *Declaraciones realizadas por representantes de la Cámara de Turismo luego de las movilizaciones sociales del 25 de julio de 2009 en Nicoya, Guanacaste*. Video filmado y proporcionado por la Organización Bosques Nuestros. Guanacaste, 2009.
- COMEX. "Política comercial. Resultados en el 2008 y perspectivas para el 2009". *Presentación Power Point*. San José: Ministerio de Comercio Exterior de Costa Rica. 16 de diciembre de 2008. Recuperado el 10 de diciembre, 2009 de www.comex.go.cr
- Conca, Ken, y Ronnie D. Lipschultz. "A tale of two forests." *The State and social power in global environmental politics*. Eds. Ronnie Lipschultz y Ken Conca. Nueva York: Columbia University Press, 1993. 1-20.
- (de) Assis, Francisco. "Segundas residencias y multiterritorialidad en el nordeste de brasileño: el aumento del turismo residencial". *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Eds. Tomás Mazón Martínez, Raquel Huete Nieves y Alejandro Mantecón Terán. Madrid: Icaria, 2009. 175-192.
- Decreto Ejecutivo 34.456. *Metodología y directrices generales para el ordenamiento territorial de la Región Chorotega*. 9 de abril de 2008.

- Delgado, Edgar. "Turismo en la balanza. IX Congreso nacional del sector. Megaproyectos o ecoturismo, la discusión." *La Nación*, 22 de setiembre, 1998.
- Delgado, Edgar y Marvin Barquero. "Auge de megaproyectos. Cada inversión supera los \$30 millones." *La Nación*, 5 de octubre, 1997.
- Dirección General de Migración y Extranjería. *Costa Rica: Residenciales temporales otorgadas según país y categoría. Años 2006–2008*. Oficina de Planeamiento Institucional. Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, 2009a.
- . *Costa Rica: residencias permanentes, residencias temporales y categorías especiales por continente y por país. Datos acumulados al 30 de junio de 2009*. Oficinal de Planeamiento Institucional, Dirección General de Migración y Extranjería de Costa Rica, 2009b.
- ECLAC. *Foreign direct investment in Latin America and the Caribbean 2008*. Comisión Economic Commission for Latin America and the Caribbean. Santiago: United Nations Publications, 2008.
- El País CR*. "Pulverizan bosque en Parque Nacional con moderna maquinaria." *El País CR*, 17 de julio, 2009. Recuperado el 7 de abril, 2010 de www.elpais.cr
- Enzensberger, H.M. "A Critique of Political Ecology." *The greening of Marxism*. Ed. Ted Benton. Nueva York, Londres: Guilford Press, 1996. 17-49.
- Exceltur-Deloitte. *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias. Resumen Ejecutivo*. Madrid: Exceltur-Deloitte, 2005.
- FECONCR. *Tribunal Ambiental paraliza 10 proyectos en Guanacaste*. San José: Federación Costarricense para la Conservación del Ambiente, 2008. Recuperado el 7 de abril, 2010 de www.feconcr.org.
- Fonseca, Pablo. "Ambientalistas critican cambio en el Parque Las Baulas." *La Nación*, 25 de agosto, 2009.
- Fournier, Marco. *La Región Chorotega ante el cambio en su estructura económica*. San José, 2009. Documento proporcionado por el autor.
- Gabaldón, Arnoldo J. y Manuel Rodríguez Becerra. "Evolución de las Políticas e Instituciones Ambientales." *La Transición Hacia el Desarrollo Sustentable. Perspectivas de América Latina y el Caribe*. Eds. Ricardo Sánchez, Patricia Romero Lankao y Ezequiel Ezcurra. México, D.F.: UNEP, 2002. 35-60.
- Garrigós Simón, Fernando y Daniel Palacios Marqués. *El turismo residencial y la políticas públicas europeas*. Madrid: Fundación Alternativas, 2008. Recuperado el 26 de junio, 2009 de www.falternativas.org
- Girardi, Vittorino (Monseñor). *Primera Carta Pastoral: Discípulos tras las huellas de Cristo*. Diócesis de Liberia, Guanacaste, 2009.
- Gómez, Ileana, Susan Kandel, y Wilfredo Morán. *Conflictos y respuestas territoriales ante el auge inmobiliario del turismo. El caso del archipiélago de Bocas del Toro*. San Salvador: Fundación PRISMA. Salvadoran Research Programme on Development and Environment, 2009.
- González Torreros, Lucía y José L. Santana Medina. "Oportunidades y riesgos del desarrollo turístico basado en la oferta inmobiliaria. El caso de Puerto Vallarta." *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Eds. Tomás Mazón Martínez, Raquel Huete Nieves y Alejandro Mantecón Terán. Madrid: Icaria, 2009. 127-144.
- Guimarães, Roberto y Alicia Bárcena. "El desarrollo sustentable en América Latina y El Caribe desde Río 1992 y los nuevos imperativos de institucionalidad." *La Transición Hacia el*

- Desarrollo Sustentable. Perspectivas de América Latina y el Caribe*. Eds. Ricardo Sánchez, Patricia Romero Lankao y Ezequiel Ezcurra. México, D.F.: UNEP, 2002. 15-34.
- Hein, Wolfgang. "Posfordismo y desarrollo regional sostenible con base en el turismo: visión de conjunto de los resultados." *Turismo de larga distancia y desarrollo regional en Costa Rica*. Eds. Edgar Fürst y Wolfgang Hein. San José: Departamento Ecuménico de Investigaciones (DEI), 2002. 25-82.
- Henderson, G. "Marxist political economy and the environment." *A companion to Environmental Geography*. Eds. Noel Castree, David Demeritt, Diana Liverman y Bruce Rhoads. Oxford: Wiley-Blackwell, 2009. 266-293.
- Hidalgo Capitán, Antonio L. "¿Un nuevo modelo estructural centroamericano? El reformismo liberal en América Latina y el cambio estructural en Costa Rica". *Revista de Economía Mundial* 2 (2002): 87-119. Recuperado el 24 de enero, 2009 <http://hdl.handle.net/10272/365>
- Honey, Martha y David Krantz. *Global trends in coastal tourism*. Washington D.C.: Centre on Ecotourism and Sustainable Development, 2007.
- Honey, Martha, Erick Vargas, y William Durham. *Impact of Tourism Related Development on the Pacific Coast of Costa Rica*. Summary Report. Washington: Center for Responsible Travel, 2010
- Huete Nieves, Raquel, Alejandro Mantecón Terán, y Tomás Mazón Martínez. "¿De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?" *Cuadernos de Turismo* 22 (2008): 107-121.
- ICT. *Unidad de planeamiento Guanacaste Sur. Plan del uso del suelo y desarrollo turístico*. Oficina de Macroprocesos de Planeamiento y Desarrollo, Instituto Costarricense de Turismo (ICT), 2009a.
- . *Polo Turístico Papagayo. Concesiones otorgadas a enero de 2008*. Instituto Costarricense de Turismo (ICT), 2009b.
- . *Caracterización ambiental para el desarrollo de marinas y atracaderos turísticos. Mapas de índices de fragilidad ambiental integrados terrestres y marinos*. Instituto Costarricense de Turismo (ICT), Comisión de Marinas Turísticas (CIMAT), 2007.
- . *Plan Nacional de Desarrollo Turístico de Costa Rica 2002-2012*. Instituto Costarricense de Turismo, 2006.
- . *Estudio para uso de la tierra en las zonas costeras de las unidades de planeamiento turístico de la República de Costa Rica. Informe Final. Volumen 1*. Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y Agencia de Cooperación de Japón, 2001.
- International Living. *Why are Americans still flocking to Costa Rica? The secret to buying a \$65,000 retirement home in Costa Rica. Special Report*. Waterford: International Living Publishing Ltd, 2010.
- Jackiewicz, Edward L. y Jim Craine. "Destination Panama: An Examination of the Migration-Tourism-Foreign Investment Nexus." *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America* 1.1 (2011): 5-29.
- Janoschka, Michael. "Imaginarios del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares-una relación conflictiva." Eds. Tomás Mazón, Raquel Huete y Alejandro Mantecón. *Construir una nueva vida. Los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander: Milrazones, 2011. 81-102.
- Ley 4812. *Ley de residentes pensionados y residentes rentistas*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 15 de julio, 1971.

- Ley 6043. *Ley de la zona marítimo terrestre*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 16 de marzo, 1977.
- Ley 7135. *Ley de la Jurisdicción Constitucional*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 11 de octubre, 1989.
- Ley 7554. *Ley Orgánica del Ambiente*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 28 de setiembre, 1995.
- Ley 7575. *Ley Forestal*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 5 de febrero, 1996.
- Ley 7788. *Ley de Biodiversidad*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 23 de abril, 1998.
- Ley 8683. *Ley sobre el impuesto solidario para el fortalecimiento de programas de vivienda*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 19 de noviembre, 2008.
- Mansfield, Becky. "Sustainability." *A companion to Environmental Geography*. Eds. Noel Castree, David Demeritt, Diana Liverman y Bruce Rhoads. Oxford: Wiley-Blackwell, 2009. 37-49.
- Matteucci, Xavier, Dagmar Lund-Durlacher y Matthias Beyer. "The socio-economic and environmental impacts of second home tourism: The South Pacific Coast of Nicaragua example." Eds. Peter Keller y Thomas Bieger. *Real Estate and Destination Development in Tourism: Successful Strategies and Instruments*. Vol. 3. Berlín: Erich Schmidt Verlag GmbH & Co., 2008. 149-161.
- Matteucci, Xavier. "Turismo de segunda residencia: Balance de un desarrollo en la costa Pacífico Sur de Nicaragua" *Investigaciones Turísticas* 1 (2011): 21-36.
- Mazón, Tomás, y Aledo, Alejandro. "El dilema del turismo residencial: ¿turismo o desarrollo inmobiliario?" *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Eds. Tomás Mazón y Alejandro Aledo. Alicante: Editorial Aguaclara, 2005. 13-29.
- MIDEPLAN. *Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010*. Jorge Manuel Dengo Obregón. Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica de Costa Rica, 2007a.
- . "Realidad nacional en el sector externo y las finanzas públicas" *Boletín del Ministerio de Planificación Nacional y Política Económica*, 2007b.
- Migdal, Joel S. *Strong societies and weak states. State-society relations and state capabilities in the Third World*. West Sussex: Princeton University Press, 1988.
- Mowforth, Martin y Ian Munt. *Tourism and sustainability. New tourism in the third world*. Nueva York: Routledge, 1998.
- Nelson, Joanna. "Diputados intentan revivir reforma a la ley de marinas." *La Nación*, 2 de agosto, 2009.
- O'Connor, James. "The second contradiction of capitalism." *The greening of Marxism*. Ed. Ted Benton. Nueva York, Londres: Guilford Press, 1996. 197-221.
- ONU. *Our Common Future (Informe Brundtland)*. Organización de Naciones Unidas, 1987.
- Oszlak, Oscar. *Formación histórica del estado en América Latina: elementos teórico-metodológicos para su estudio*. Buenos Aires: Centro de Estudios de Estado y Sociedad (CEDES), 1978.
- Ortiz, Guillermo. "América Latina y el Consenso de Washington. La fatiga de la reforma." *Revista de Finanzas y Desarrollo* 40.3 (2003): 14-17.
- Patullo, Polly. *Last resorts. The cost of tourism in the Caribbean*. London: Casell, 1996.
- Paus, Eva. *Foreign Investment, Development and Globalization. Can Costa Rica become like Ireland?* Nueva York: Palgrave Macmillan, 2005.
- PLN. "Hacia la Costa Rica Desarrollada del Bicentenario". *Programa de Gobierno del Partido Liberación Nacional 2006-2010*. San José: Partido Liberación Nacional, 2005.

- PRISMA. *Memoria Seminario-Taller Turismo y Desarrollo Inmobiliario en Centroamérica. 27-28 Setiembre 2007*. San Salvador: Fundación Prisma. Salvadoran Research Programme on Development and the Environment, 2007.
- Programa Estado de la Nación. "Capítulo 4: Armonía con la Naturaleza." *Decimocuarto Informe del Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. San José: Programa Estado de la Nación, 2008. 215-262.
- Proyecto de Ley 14.836. *Modificación de varios artículos de la ley No. 7744, concesión y operación de marinas turísticas*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 8 de setiembre, 2009.
- Proyecto de Ley 17.383. *Rectificación de límites del Parque Nacional Marino Las Baulas y creación del Refugio Nacional de Vida Silvestre Las Baulas de Propiedad Mixta*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica. 9 de junio, 2009.
- Proyecto de Ley 17.595. *Ley reguladora de los contratos inmobiliarios y de la correduría de bienes raíces*. Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica 3 de diciembre, 2009.
- Pugliesi Larrabure, Sara. "Suburbios de veraneo: ocio y urbanización en los embalses. El caso de Río Grande, Brasil." *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Eds. Tomás Mazón Martínez, Raquel Huete Nieves y Alejandro Mantecón Terán. Madrid: Icaria, 2009. 193-208.
- Quirós, Marcela. "Construcción en Guanacaste decreció en casi un 70%." *La Nación*, 31 de julio, 2009.
- Ramírez Cover, Alonso. "Análisis de conflictos socio-ambientales relacionados con el aprovechamiento y la contaminación de los recursos hídricos en Guanacaste (1997-2006)." Tesis para optar por el Grado de Licenciatura en Ciencias Políticas. Escuela de Ciencias Políticas, Universidad de Costa Rica, 2008.
- Ribot, Jesse C. "Market-State relations and environmental policy: limits of State capacity in Senegal." *The State and social power in global environmental politics*. Eds. Ronnie Lipschultz y Ken Conca. Nueva York: Columbia University Press, 1993. 24-45.
- Roe, Maggie. "Landscape and sustainability: an overview." *Landscape and Sustainability*. Eds. John Benson y Maggie Roe. Londres, Nueva York: Routledge, 2007. 1-15.
- Román Forastelli, Marcela. "Desarrollo turístico e inmobiliario costero y preocupaciones ambientales." *Décimo Tercer Informe sobre el Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. San José: Proyecto Estado de la Nación, 2007. 1-19.
- Rovira Mas, Jorge. "El nuevo estilo de desarrollo de Costa Rica 1984-2003 y el TLC." *TLC con los Estados Unidos: contribuciones para el debate ¿Debe Costa Rica aprobarlo?* Eds. María Flórez Estrada, y Gerardo Hernández Naranjo. San José: Instituto de Investigaciones Sociales de la Universidad de Costa Rica, 2004. 309-346.
- Sala Constitucional de Costa Rica. Resolución No. 2233-93.
- _____. Resolución No. 3705-93.
- _____. Resolución No. 3705-93.
- _____. Resolución No. 1763-94.
- _____. Resolución No. 5893-95.
- _____. Resolución No. 6322-03.
- _____. Resolución No. 9927-04.
- _____. Resolución No. 13462-06.
- _____. Resolución No. 8713-08.
- _____. Resolución No. 18259-08.
- _____. Resolución No. 262-09.

- Salas Roíz, Alberto. *Estudio sobre el impacto del crecimiento hotelero e inmobiliario en algunos sectores costeros del Pacífico de Costa Rica. Actualización del estudio: el caso de Guanacaste*. San José: Cámara Costarricense de Hoteles, 2008.
- Sauma, Pablo. "Pobreza, desigualdad del ingreso y empleo: situación actual y algunos escenarios prospectivos" *Décimo Tercer Informe sobre el Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible*. San José: Proyecto Estado Nación, 2007.
- Shadlen, Kenneth C. "Exchanging development for market access? Deep integration and industrial policy under multilateral and regional-bilateral trade agreements." *Review of International Political Economy* 12.5 (2005): 750-775
- Sharpley, Richard. "Tourism: a vehicle for development?" *Tourism and Development. Concepts and Issues*. Eds. Richard Sharpley y David J. Telfer. Clevedon: Channel View Publications, 2002. 11-34.
- Van Noorloos, Femke. "Residential Tourism Causing Land Privatization and Alienation: New pressures on Costa Rica's coasts" *Development* 54 (1). 2011: 85-90.
- Vargas, Monserrath y Michelle Soto. "Costa Rica recibe premio mundial por su ley de biodiversidad." *La Nación*, 27 de octubre, 2010.
- Villegas, Jairo. "Arcas municipales resienten merma en construcción." *La Nación* (San José), 29 de agosto de 2009.
- Wishitemi, Bob, Peter M. Masila, y Boniface K. Odiara. "Turismo residencial: la experiencia de África." *Turismo, urbanización y estilos de vida. Las nuevas formas de movilidad residencial*. Eds. Tomás Mazón Martínez, Raquel Huete Nieves y Alejandro Mantecón Terán. Madrid: Icaria, 2009. 235-248.
- World Travel and Tourism Council. *Travel and Tourism Economic Impact Report: Costa Rica*, 2009. Recuperado el 20 de marzo, 2010 de www.wttc.org

