

LaRutadelClima



HASTA LA ÚLTIMA GOTA:

Las consecuencias ambientales y sociales del turismo residencial de lujo en Guanacaste y el sur de la Península de Nicoya

www.LaRutaDelClima.org

Créditos

Editorial ©La Ruta del Clima –

Hasta la última gota: Las consecuencias ambientales y sociales del turismo residencial de lujo en Guanacaste y el sur de la Península de Nicoya; por la Asociación La Ruta del Clima, con el apoyo técnico y financiero de la Fundación Heinrich-Böll.



ISBN: 978-9930-9772-6-2

ISBN: 978-9930-9772-6-2



Autoría: Sam Goodman, Larissa Soto.

Editorial: James Goodman, Caroline Zane, Adrián Martínez.

Diseño gráfico, diagramación y portada: Stuart Roldán.

Publicado en San José, Costa Rica 1a. edición, Noviembre 2022.

Este informe es resultado de un proceso de investigación realizado por La Ruta del Clima.

Esta obra está disponible en el marco de la licencia Creative Commons Attribution-NonCommercial-NoDerivatives 4.0 International".

El texto de la licencia está disponible en: <https://creativecommons.org/>



Dirección para pedir la publicación o descargar el texto: www.LaRutadelClima.org

Asociación La Ruta del Clima. San José, Costa Rica..

Contenidos

Introducción.....	4
El norte de Costa Rica	5
Una tierra caliente y seca para el ganado	5
Un punto de interés turístico.....	6
Cambios demográficos	7
El país de la desigualdad.....	8
El clima y el Corredor Seco.....	9
Desarrollo del sector inmobiliario	11
Tarifas por las nubes.....	11
¿Qué es el turismo residencial?	11
Exclusión de los locales	12
La batalla por el agua	13
Un paisaje en transformación.....	13
Zonas costeras protegidas	14
Estudios de caso.....	15
Marbella.....	15
Nosara, Guiones, y Ostional.....	16
Sur de la Península de Nicoya.....	17
Otros casos importantes.....	20
Sardinal.....	20
Potrero	20
San Juanillo.....	21
Desarrollos acelerados cerca de las playas más populares: Pelada, Malpaís.....	21
Posibles soluciones	22
Impuestos a las casas de lujo.....	22
Un mejor planeamiento	22
Aplicación de la ley	23
Turismo ecológico y comunitario	23
Educar a los compradores de viviendas.....	23
Protección efectiva de los defensores de los derechos humanos y del ambiente.....	24
Implementación de planes de restauración ecológica	24

Introducción

Costa Rica ha sido considerada durante mucho tiempo un líder mundial en materia ambiental y un ejemplo brillante de democracia social en América Latina.

En muchos aspectos, Costa Rica se ha ganado su reputación. En cuanto al medio ambiente, más del 98% de la electricidad procede de energías renovables,¹ más del 25% de la tierra está protegida por parques y reservas,² y el país tiene un ambicioso plan para descarbonizar su economía para el año 2050. Los bosques de Costa Rica cubren casi el 60% del territorio nacional.³ Además, su sistema de Pago por Servicios Ambientales (PSA) ayudó a revertir las altísimas tasas de deforestación durante las décadas de 1970 y 1980.⁴

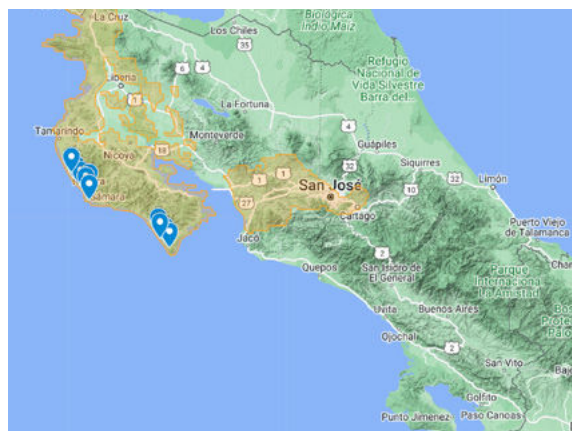
La pequeña nación también ha sido muy respetada por su sólida democracia, su estado de bienestar social y su sistema de salud pública.

Sin embargo, una mirada más profunda a este país muestra un panorama muy diferente. La desigualdad aumenta desenfrenadamente en Costa Rica. Esto es particularmente evidente en la provincia de Guanacaste, donde los más pobres conviven con los más ricos.

Asimismo, Costa Rica ha facilitado a los extranjeros la compra de propiedades inmobiliarias, y esta afluencia de capital extranjero ha contribuido a impulsar enormes proyectos de desarrollo. Esto conlleva a que gran parte del crecimiento se haya producido en las zonas costeras, donde el valor de las propiedades se ha incrementado en las últimas décadas. La posesión de los terrenos ha cambiado drásticamente, pasando de las manos de los costarricenses a las de los inversores extranjeros, quienes a menudo buscan desarrollar propiedades residenciales de lujo.

Este auge del turismo residencial ha tenido profundas consecuencias sociales, económicas y

medioambientales, sobre todo en la costa noroeste. El desarrollo ha transformado el paisaje, ha desviado los escasos recursos hídricos de las comunidades y ha dejado fuera de juego a las poblaciones locales. Muchos de estos problemas se verán agravados por el cambio climático en los próximos años, ya que gran parte de la región está situada en el corazón del corredor seco.



Mapa 1: En amarillo, la zona del Corredor Seco Centroamericano en Costa Rica. En azul, la ubicación de los lugares de estudio.

Mapa disponible en: <https://bit.ly/3wegyNH>

El rápido desarrollo a lo largo de la costa norte del Pacífico encamina a Costa Rica hacia una catástrofe medioambiental y social.

Adicionalmente, la pandemia ha agudizado enormemente estos problemas. Desde 2020, el número de extranjeros adinerados que buscan invertir en el mercado de bienes raíces del país aumenta mientras que la desigualdad sigue creciendo. Al mismo tiempo, el gobierno hace muy poco por frenar el desarrollo y, más bien, pretende incentivar a los ricos para que se trasladen a Costa Rica.

Esta investigación presenta una síntesis de ello. En primer lugar, se realizó una revisión exhaustiva de la bibliografía y los artículos de prensa. Luego, los datos se triangularon con entrevistas y una visita de campo.

1 Johnny Castro, "Generación Eléctrica Renovable Alcanzaría El 98% En Costa Rica Durante Este Año," Periódico La República (La República, 19 de marzo de 2022), <https://www.larepublica.net/noticia/generacion-electrica-renovable-alcanzaria-el-98-en-costa-rica-durante-este-ano>.

2 Sterling Evans, *The Green Republic: A Conservation History of Costa Rica* (University of Texas Press, 1999), 186.

3 Carol Konyin, "How Costa Rica Reversed Deforestation and Became an Environmental Model," *Earth.Org*, 28 de octubre de 2021, <https://earth.org/how-costa-rica-reversed-deforestation/>.

4 Alexander Pfaff, Juan Andrés Robalino y G. Arturo Sánchez-Azofeifa, "Payments for Environmental Services: Empirical Analysis for Costa Rica Alexander," *Terry Sanford Institute of Public Policy*, 2008, pp. 404-424.

El norte de Costa Rica

Una tierra caliente y seca para el ganado

La provincia de Guanacaste, nombrada tras el árbol nacional del país, se caracteriza por un clima tropical seco. La región alberga bosques tropicales muy diversos,⁵ que cubren el 59% de su superficie.⁶

El Corredor Seco Centroamericano, que se extiende desde Guatemala hasta el norte de Costa Rica, incluyendo gran parte de Guanacaste, es una región especialmente propensa a sequías y a la variabilidad del clima. La inseguridad alimentaria y la pobreza prevalecen entre los casi 11 millones de personas que llaman al corredor su hogar⁷ y contribuyen al impulso de la migración, especialmente desde El Salvador, Guatemala y Honduras hacia Estados Unidos.

La economía y la identidad cultural de Guanacaste se han transformado constantemente a lo largo del tiempo, con un auge ganadero durante el siglo XX que define gran parte del legado de la provincia. La zona también ha sido importante para los inversores estadounidenses que buscan exportar productos agrícolas, tales como la caña de azúcar y arroz.⁸

Antes de la llegada de los primeros españoles en el siglo XVI, la zona estaba habitada por poblaciones indígenas Chorotega y Nicarao, que dependían de

prácticas agrícolas de subsistencia y del comercio interregional. La ganadería en Nicoya comenzó ya en el siglo XVI. Para el siglo XIX, los colonizadores habían establecido un extenso sistema de haciendas, el cual contribuyó a allanar el camino hacia la actual posesión de tierras. Desde la época colonial hasta la década de 1950, la ganadería tuvo una base tradicional en la región. Las haciendas solían combinar la cría de ganado con prácticas agrícolas a pequeña escala, lo que limitaba el impacto medioambiental general de esta actividad.⁹

Sin embargo, en la segunda mitad del siglo XX, la ganadería se convirtió en uno de los factores de cambio del paisaje productivo, impulsada por el desarrollo de la industria de la comida rápida en Estados Unidos y las políticas del Departamento de Agricultura de los Estados Unidos.¹⁰ En los años 70, Guanacaste suponía hasta el 40% de toda la producción ganadera de Costa Rica.¹¹ Ésta se redujo considerablemente en la década de 1980, ya que las fuerzas del mercado internacional hicieron que el precio de la carne se desplomara y Costa Rica se enfrentó a presión exterior por sus elevadas tasas de deforestación.¹²

La tala de bosques para el pastoreo de ganado tuvo un efecto devastador en el paisaje, aumentando las tasas de deforestación.¹³ Después de que el auge de la ganadería disminuyera, el gobierno de Costa Rica se esforzó por cambiar el rumbo, convirtiéndose

⁵ Kayla Stan et al., "Climate Change Scenarios and Projected Impacts for Forest Productivity in Guanacaste Province (Costa Rica): Lessons for Tropical Forest Regions," *Regional Environmental Change* 20, no. 1 (Julio de 2020), <https://doi.org/10.1007/s10113-020-01602-z>.

⁶ "Guanacaste, Costa Rica Deforestation Rates & Statistics: GFW," Global Forest Watch, consultado el 30 de mayo de 2022, <https://www.globalforestwatch.org/>.

⁷ Yosef Gottlieb et al., "The Central American Dry Corridor: a Consensus Statement and Its Background," *Yu'Am Revista Mesoamericana De Biodiversidad y Cambio Climático* 3, no. 5 (2019), 42.

⁸ Ernest Cañada, "Conflictos Por El Agua En Guanacaste, Costa Rica: Respuestas Al Desarrollo Turístico," *Anuario De Estudios Centroamericanos* 45 (agosto 2019): pp. 323-344, <https://doi.org/10.15517/aecav45i0.37666>.

⁹ Anthony Goebel y Andrea Montero, "Environmental History of Commodities in Central America," 26 de abril de 2021, g: <https://oxfordre.com/latinamericanhistory/view/10.1093/acrefore/9780199366439.001.0001/acrefore-9780199366439-e-918>; J. Calvo-Alvarado et al., "Deforestation and Forest Restoration in Guanacaste, Costa Rica: Putting Conservation Policies in Context," *Forest Ecology and Management* 258, no. 6 (2009): pp. 931-940, <https://doi.org/10.1016/j.foreco.2008.10.035>, 933; Marc Edelman, "Extensive Land Use and the Logic of the Latifundio: A Case Study in Guanacaste Province, Costa Rica," *Human Ecology* 13, no. 2 (1985): pp. 153-185, <https://doi.org/10.1007/bf01531094>.

¹⁰ Goebel y Montero, 12; Shawn Van Ausdal y Robert W. Wilcox, "Hoofprints: Cattle Ranching and Landscape Transformation," in *A Living Past: Environmental Histories of Modern Latin America*, ed. John Soluri, Claudia Leal, y José Augusto Pádua (Nueva York: Berghahn, 2018), 184.

¹¹ J. Calvo-Alvarado et al., 934.

¹² Ernest Cañada, 2019.

¹³ Sebastián Rodríguez, "How Costa Rica Reversed Deforestation and Raised Millions for Conservation," *Dialogo Chino*, 7 de enero de 2022, <https://dialogochino.net/en/climate-energy/how-costa-rica-deforestation-millions-for-conservation/#:~:text=As%20a%20result%2C%20Costa%20Rica,low%20as%2040%25%20in%201986>.

¹⁴ Diego Arguedas Ortiz, "Mientras América Latina Deforestaba, Costa Rica Ganó Bosque. ¿Por Qué?," *Ojo al Clima*, 21 de julio de 2016, <https://ojoalclima.com/mientras-america-latina-deforesta-costa-rica-gana-bosque-por-que/>.

en la único país latinoamericano que consiguió revertir las tasas de deforestación.¹⁴



Foto 1: Pasto en Marbella, Guanacaste durante la temporada de lluvias.

Un punto de interés turístico

Las pintorescas playas, los volcanes y el cálido clima de Guanacaste han contribuido a que sea uno de los destinos turísticos más populares de Costa Rica. Asimismo, la apertura del aeropuerto internacional Daniel Oduber Quirós en la capital de la provincia, Liberia, en el año 2012, contribuyó a impulsar aún más el crecimiento.

En las últimas décadas, Costa Rica ha pasado de ser una economía basada en la agricultura a una economía diversificada que depende en gran medida del turismo internacional, principalmente de Estados Unidos, Canadá y Europa. Esta transformación fue impulsada por políticas gubernamentales, la Cámara de Turismo (CANATUR), el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) y, más recientemente, plataformas como Airbnb. El número de turistas internacionales pasó de

260.840 en 1986 a 2.099.829 en 2010.¹⁵ En 2019, Costa Rica atrajo a más de 3,1 millones de visitantes,¹⁶ y alrededor de 150.000 fueron contratados directamente por el turismo, lo que representa alrededor del 6,6% de la fuerza laboral del país.¹⁷

El turismo es ahora la base de la economía de Guanacaste.¹⁸ El descenso de la producción ganadera y agrícola contribuyó a la transición de la economía guanacasteca "de una periferia de recursos a una periferia de placer", como escribió Femke van Norloos en *Whose Place Under the Sun*.²⁰

En Guanacaste hay varios complejos turísticos todo incluido de gran tamaño, los cuales no son comunes en otras partes del país. Como señala van Noorloos, Guanacaste es bastante popular entre los turistas que buscan un turismo de sol y playa, a diferencia de otras zonas del país más orientadas al ecoturismo.



Foto 2: El surf es una de las actividades más atractivas para los turistas y los compradores de propiedades.

¹⁵ Aurora Hernández y Juan Carlos Picón. "En la frontera del conflicto socio-ambiental: el modo de vida rural y el desarrollo del turismo de sol y playa en Guanacaste, Costa Rica." *Revista de Ciencias Ambientales* 42, no. 1 (2011): 31-44.

¹⁶ "Costa Rica Registers Increase in Tourist Visits in 2019," *The Tico Times*, 6 de febrero de 2020, <https://ticotimes.net/2020/02/06/costa-rica-registers-increase-in-tourist-visits-in-2019>.

¹⁷ OECD, *OECD Tourism Trends and Policies 2020* (OECD Publishing, 2020), 325.

¹⁸ "Is Guanacaste Economy Finally Bouncing Back?," *The Tico Times*, 8 de junio de 2012, <https://ticotimes.net/2012/06/07/is-guanacaste-economy-finally-bouncing-back>.

¹⁹ Femke van Noorloos, *Whose Place in the Sun?: Residential Tourism and Its Implications for Equitable and Sustainable Development in Guanacaste*, Costa Rica (Delft, Países Bajos: Eburon Academic Publishers, 2012), 31.

²⁰ Cañada, 2019.

El turismo ha crecido tanto que ahora se teme a la amenaza del "sobreturismo"²⁰ y su efecto en el medio ambiente. La dependencia de Guanacaste en el turismo ha creado una "paradoja de recursos."²¹ debido a que este crecimiento amenaza con perjudicar la integridad ecológica de una región para poder acoger a los turistas que se sienten atraídos por su belleza natural.

"El turismo en la región del Pacífico Central y Norte del país se ha expandido sin un adecuado control gubernamental. Como resultado, la posición de Costa Rica como líder mundial en turismo ecológico es frágil", escribió Clara Irazábal.²²

Según Juan Carlos Picón y Esteban Barboza, el turismo en la costa del Pacífico costarricense creció bajo procesos confusos que carecían de planificación y transparencia. A menudo, el turismo se desarrolló excluyendo a la población local y en beneficio de complejos turísticos de propiedad extranjera.²³

Este modelo de turismo perpetúa el acaparamiento del territorio y de los recursos. Existen claros paralelismos entre este modelo y el auge de la ganadería de mediados de siglo. En ambos casos, los habitantes locales acabaron siendo desplazados y reubicados en lugares menos codiciados, lo cual refuerza una matriz de poder colonial.²⁴



Foto 3: Desarrollo de una urbanización cerrada frente al mar en San Juanillo.

Cambios demográficos

A medida que Guanacaste se fue convirtiendo en un importante centro turístico, la provincia también experimentó un gran cambio demográfico. Entre 1950 y 2011, la población de Guanacaste se quintuplicó y pasó de 264.238 a 326.953 habitantes entre 2000 y 2011.²⁵

Además de los inmigrantes provenientes de países ricos, también ha habido una afluencia de nicaragüenses a medida que la economía guanacasteca sigue creciendo y surgen oportunidades económicas. Los salarios en Nicaragua son mucho más bajos que en Costa Rica, lo que permite a los constructores explotar a estos migrantes.²⁶ De acuerdo con las visitas de campo, las condiciones de trabajo en las construcciones son precarias e incluso se crean refugios temporales sobrepoblados sin una gestión adecuada del agua.

²¹ Peter W. Williams e Ian F. Ponsford, "Confronting Tourism's Environmental Paradox: Transitioning for Sustainable Tourism," *Futures* 41, no. 6 (2009): pp. 396-404, <https://doi.org/10.1016/j.futures.2008.11.019>, 396.

²² Clara Irazábal, "Coastal Urban Planning in the 'Green Republic': Tourism Development and the Nature-Infrastructure Paradox in Costa Rica," *International Journal of Urban and Regional Research* 42, no. 5 (2018): pp. 882-913, <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12654>.

²³ Esteban Barboza y Juan Carlos Picón Cruz, *Acción Sustentable, Gestión e Innovación. Estudios Sobre Turismo y Gastronomía*, consultado el 23 de agosto de 2022, https://www.researchgate.net/profile/Juan-Cruz-11/publication/334644044_Discurso_colonial_y_desarrollo_turistico_El_caso_de_Costa_Rica/links/5d37b46b299bf1995b453374/Discurso-colonial-y-desarrollo-turistico-El-caso-de-Costa-Rica.pdf, 291.

²⁴ Esteban Barboza, "Ciudades amuralladas del siglo XXI: producción del espacio y colonialidad en el turismo de playa intramuros en Guanacaste, Costa Rica," *Rev. Latino-Am. Turismología / RLAT, Juiz de Fora*, v.2, n.1, Enero/Junio. 2016, pp. 73-79.

²⁵ Programa Estado de la Nación, "Indicadores Cantonales Censos Nacionales De Población y Vivienda 2000 y 2011," 2013, 126.

²⁶ Cañada 2019.

El auge del turismo también ha tenido importantes implicaciones en los roles de género en Guanacaste. Las mujeres representan casi el 60% de la fuerza laboral del sector turístico en Costa Rica.²⁷

El país de la desigualdad

Costa Rica se ha visto afectada por una enorme desigualdad de ingresos, elevada incluso para los estándares latinoamericanos, la región más desigual del mundo, donde el 10% más rico de la población controla el 54% de la riqueza nacional.²⁸

"Creo que hay varias Costa Ricas", dijo Román Macaya, quien fue presidente de la Caja Costarricense de Seguro Social y embajador en Estados Unidos, a *The Tico Times*.²⁹

"Creo que hay una Costa Rica desarrollada, con sectores de la sociedad en los que la gente tiene muy buenos trabajos, salarios altos, casas grandes, dos carros y todas las comodidades que se podría esperar de la clase alta de los países desarrollados. Luego está la Costa Rica pobre, la cual está sufriendo bastante. Uno va a una zona residencial pobre y encuentra todos los problemas que hay... Ni siquiera diría que esas zonas se están desarrollando. Se han estancado en una desesperación general."

La desigualdad en Costa Rica no ha hecho más que empeorar como consecuencia de la pandemia,³⁰ que ha causado estragos en la economía costarricense.

La región Chorotega en Guanacaste experimentó el mayor crecimiento de la pobreza en todo el país durante el primer año de la pandemia.³¹

Además, el valor del colón ha caído considerablemente frente al dólar estadounidense. En abril de 2020, el tipo de cambio rondaba los 550 colones por cada dólar. Sin embargo, en junio del mismo año el tipo de cambio rondaba los 691 colones. Esto es especialmente problemático para un país en el que la mayoría de los precios de las viviendas se pagan en dólares, mientras que la inmensa mayoría de los locales ganan en colones, la moneda local. La agobiante deuda de Costa Rica, de unos 40.000 millones de dólares,³² también se paga en dólares.

El aumento del costo de vida en los últimos años ha tenido profundas consecuencias para una gran parte de los costarricenses que ya, de todas formas, viven al límite. El Colegio de Ciencias Económicas de Costa Rica calculó que 138.000 familias costarricenses no dispondrán de los ingresos necesarios para comprar alimentos, y es probable que otros 33.000 hogares caigan en la pobreza extrema.³³

²⁷ Stroma Cole y Lucy Ferguson, "Towards a Gendered Political Economy of Water and Tourism," *Tourism Geographies* 17, no. 4 (2015): pp. 511-528, <https://doi.org/10.1080/14616688.2015.1065509>, 515.

²⁸ Gonzalo Assusa, "The Most Unequal Region on the Planet? A Sociological Analysis of the Ideas, Evaluations and Attitudes toward Inequality in Latin America and the Caribbean," *Persistence and Emergencies of Inequalities in Latin America*, 2022, pp. 185-202, https://doi.org/10.1007/978-3-030-90495-1_11, 185.; Amir Lebdioui, "Forever Unequal? Mould-Breaking Strategies to Reduce Inequality in Latin America: LSE Latin America and Caribbean," *Latin America and Caribbean Centre*, 29 de abril de 2021, <https://blogs.lse.ac.uk/latamcaribbean/2021/04/29/forever-unequal-mould-breaking-strategies-to-reduce-inequality-in-latin-america/#:~:text=In%20Latin%20America%2C%20the%20richest,to%20sustainably%20reduce%20income%20inequality>.

²⁹ "Is Costa Rica a Developed Country?," *The Tico Times*, 19 de febrero de 2010, <https://ticotimes.net/2010/02/19/is-costa-rica-a-developed-country>.

³⁰ Ivonne Acevedo et al., "Open Configuration Options Higher Inequality in Latin America: A Collateral Effect of the Pandemic," 2022, <https://doi.org/10.18235/0003967>, 5.

³¹ Alejandro Zúñiga, "More than a Quarter of Costa Rican Households Living in Poverty: Details," *The Tico Times*, 16 de octubre de 2020, <https://ticotimes.net/2020/10/16/more-than-a-quarter-of-costa-rican-households-living-in-poverty-details>.

³² Sandra Cuffe, "Costa Rica's 'Explosive' Debt Crisis: All You Need to Know," *Al Jazeera*, 16 de enero de 2021, <https://www.aljazeera.com/news/2021/1/16/costa-rica-explosive-debt-crisis-all-you-need-to-know>.

³³ Ileana Fernández, "In Costa Rica, Rising Cost of Living Impacts Thousands of Families," *The Tico Times*, 7 de junio de 2022, <https://ticotimes.net/2022/06/07/in-costa-rica-rising-cost-of-living-impacts-thousands-of-families>.



Fotos 4 y 5: La comunidad de San Juanillo, Guanacaste, obtiene sus ingresos de la pesca artesanal.

El clima y el Corredor Seco

Los ecosistemas de bosque seco de Guanacaste son muy vulnerables a las amenazas del cambio climático.³⁴ Mientras que algunos pronósticos climáticos predicen un aumento de las precipitaciones en algunas partes de Guanacaste, otras zonas podrían ver hasta un 20% menos de lluvias.³⁵ La provincia es propensa a las sequías recurrentes e, históricamente, la zona experimenta una sequía prolongada cada 10 años.³⁶

Además, el fenómeno de El Niño y los fuertes vientos alisios contribuyen a la sequía. La temperatura superficial del mar también puede ser un factor importante. Debido a los efectos de El Niño, la provincia de Guanacaste concentra el 77% de las 435 sequías registradas en el país entre 1970 y 2003.³⁷

*"De todas las regiones de Costa Rica, Guanacaste es la que está más expuesta a las consecuencias del cambio climático, al calor y a la aridez," dijo la ex secretaria de la CMNUCC, Cristiana Figueres, en una entrevista con La Voz de Guanacaste.*³⁸

Figueres ofreció un pronóstico pesimista sobre el futuro de Guanacaste si el mundo no toma cartas en el asunto del clima para alcanzar los objetivos globales de descarbonización:

"Sería un desastre. Por ejemplo, Guanacaste sería un desierto. Si no se hace lo que se tiene que hacer ahora... la erosión de Guanacaste se acelerará. Guanacaste ya está en proceso de desertificación, pero eso se aceleraría muy rápidamente y se convertiría en un desierto árido muy difícil de cultivar e inhóspito para la gente."

Para ayudar con la adaptación a este entorno cambiante, el gobierno de Costa Rica lanzó el Proyecto de Adaptación Climática PAACUME (Proyecto de Abastecimiento de Agua para la Cuenta Media de río Tempisque y Comunidades Costeras). Se trata de un proyecto de infraestructuras de gran alcance, que se financiará mediante un acuerdo de préstamo de 425 millones de dólares con el Banco Centroamericano de Integración Económica.³⁹

Una vez terminado, el proyecto creará una represa y un canal de 55 kilómetros para trasladar el agua del río Tempisque a los cantones de Carrillo, Santa Cruz y Nicoya. Si todo avanza según lo previsto, este proyecto suministrará 20 m³/s para la generación de electricidad, 16,5 m³/s para el riego agrícola, 1,5

³⁴ Stan et al., 2020.

³⁵ Luis Fernando Alvarado Gamboa, "Proyecciones De Cambio Climático Regionalizadas Para Costa Rica," Proyecciones de Cambio Climático Regionalizadas para Costa Rica (2021), <http://cgloba.imn.ac.cr/documentos/publicaciones/ProyeccionesEscenariosClimaticos/offline/ProyeccionesEscenariosClimaticos.pdf>, 53.

³⁶ Patricia Blanco Picado, "Guanacaste En La Encrucijada Frente Al Clima," Universidad de Costa Rica, 10 de julio de 2019, <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2019/07/10/guanacaste-en-la-encrucijada-frente-al-clima.html>

³⁷ Bonilla, 2008, citado en Aurora Hernández y Juan Carlos Picón, "Huella hídrica en tierras secas: el caso del turismo de sol y playa en Guanacaste (Costa Rica)," Revista De Ciencias Ambientales, 45(1), 2013, <https://doi.org/10.15359/rca.45-1.4>, 47.

³⁸ Yamlek Mojica, "Christiana Figueres: If the World Doesn't Control Emissions, Guanacaste Will Be Inhospitable," Voz de Guanacaste, 29 de abril de 2020, <https://vozdeguanacaste.com/en/christiana-figueres-if-the-world-doesnt-control-emissions-guanacaste-will-be-inhospitable/>.

³⁹ "Paacume es el principal proyecto de adaptación climática del país que asegurará el futuro de guanacaste," Presidencia de la República de Costa Rica, 3 de mayo de 2022, <https://www.presidencia.go.cr/comunicados/2022/05/paacume-es-el-principal-proyecto-de-adaptacion-climatica-del-pais-que-asegurara-el-futuro-de-guanacaste/>.

m3/s para la irrigación en zonas turísticas y 2 m3/s como reserva de agua potable.⁴⁰

"Este es el principal proyecto de adaptación climática que asegurará el futuro de Guanacaste y del que no me cabe duda de que será un ejemplo para la región y el mundo", dijo el expresidente Carlos Alvarado.⁴¹

Aunque el proyecto debería ayudar a aliviar algunos de los problemas más urgentes a largo plazo, dista mucho de ser una solución integral a los retos medioambientales de Guanacaste. Los desarrolladores de bienes raíces admiten que el proyecto Pacuume no resolverá a corto plazo el desafío de satisfacer las necesidades de las masivas creaciones residenciales y turísticas en la región.⁴²

Según la Contraloría General de la República, los costes de hacer frente a los fenómenos hidrometeorológicos y fenómenos meteorológicos extremos representarían hasta el 1,05% del PIB de Costa Rica para el año 2025 dentro de un escenario conservador. En uno de mayor riesgo, podría ascender al 2,5% del PIB. Este último porcentaje supondría gastar 1,47 veces el porcentaje máximo del PIB incurrido hasta la fecha.⁴³

Por otra parte, una investigación del Centro de Investigaciones Geofísicas de la Universidad de Costa Rica (CIGEFI) demostró que la costa norte del Pacífico será más árida en el futuro. Se prevé un aumento de la temperatura como consecuencia del cambio climático, lo que incrementará la demanda de agua a pesar de que no habrá cambios significativos en la cantidad de precipitaciones en las próximas décadas.⁴⁴

40 Senara, "Paacume," Senara, consultado el 1 de junio de 2022, <http://www.senara.or.cr/proyectos/paacume/Paacume.aspx>.

41 Presidente Alvarado - Firma De Ley PAACUME (Casa Presidencial Costa Rica, 2022), https://www.youtube.com/watch?v=XctdzBdv_8s&t=2s.

42 Nicole Pérez, "Proyecto Paacume No Aliviaria Escasez De Agua En Guanacaste Para El Desarrollo Turístico E Inmobiliario," El Financiero (El Financiero, 23 de abril de 2022), https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/proyecto-paacume-no-aliviaria-escasez-de-agua-en-OP6BKCD6FFDZDGHWRWNM7GLNPR4/story/?utm_term=Autofeeds&utm_medium=echobox&utm_source=Twitter#Echobox=1650720813.

43 CGR, Presión sobre la Hacienda Pública en un contexto de variabilidad y cambio climático: desafíos para mejorar las condiciones presentes y reducir los impactos futuros. San José: Contraloría General de la República. 2018, https://cgrfiles.cgr.go.cr/publico/docs_cgr/2017/SIGYD_D_2017015617.pdf, 5-6.

44 Manrique Vindas, "Guanacaste se volverá más árida y habrá menos disponibilidad de agua en el futuro", Vicerrectoría de Investigación, 30 de setiembre de 2020, <https://vinv.ucr.ac.cr/es/noticias/guanacaste-se-volvera-mas-arida-y-habra-menos-disponibilidad-de-agua-en-el-futuro>

Desarrollo del sector inmobiliario

Tarifas por las nubes

En las últimas décadas, Guanacaste ha sido objeto de especulación por parte de empresas inmobiliarias internacionales. Estas empresas suelen acabar convirtiendo los terrenos en propiedades residenciales a precios elevados para extranjeros ricos, y para ticos del Valle Central.

Esta forma de especulación y desarrollo ha hecho que las propiedades costeras sean excesivamente caras para los locales. Además, los inmuebles a lo largo del Pacífico han subido de precio durante el inicio de la pandemia.

El mercado inmobiliario era sólido a principios de siglo. Las tierras destinadas a los asentamientos humanos aumentaron del 8% al 17% en la provincia, mientras que las destinadas a los pastos disminuyeron del 38% al 21%.⁴⁵ Este auge fue impulsado parcialmente por una afluencia masiva de inversiones extranjeras directas, especialmente entre 2002 y 2007.⁴⁶ En ese tiempo, el crecimiento del volumen y los precios de los bienes inmuebles en Costa Rica era uno de los más altos del mundo.⁴⁷

La crisis financiera mundial de 2007-2008 afectó significativamente al mercado turístico e inmobiliario de Guanacaste, de modo que la construcción en la zona se detuvo prácticamente entre 2008 y 2012.⁴⁸ A medida que los promotores se retiraban, el terreno quedaba plagado de edificios sin terminar y con un aumento del desempleo.⁴⁹

Mientras que el mercado inmobiliario ha permanecido estancado en gran parte de Costa Rica durante la pandemia, la demanda a lo largo de la costa del Pacífico aumentó. Los precios en la Zona Sur de Costa Rica aumentaron alrededor de un 20% en el segundo semestre de 2021 y otro 20% en el primer trimestre de este año.⁵⁰ Gran parte de Guanacaste también ha visto un aumento significativo en el valor de las viviendas en los últimos dos años.



Foto 6: Fotos de las oficinas inmobiliarias del trabajo de campo.

¿Qué es el turismo residencial?

Uno de los impulsores del crecimiento inmobiliario es el auge del turismo residencial. El turismo residencial es un término ambiguo y Van Noorloos lo define como "una mezcla de movilidades permanentes y temporales, lo cual forma un puente entre el turismo y la migración y entre el nomadismo y el sedentarismo."⁵¹

Varios factores también han contribuido a su auge. Muchos de los que compran propiedades en el extranjero son inmigrantes que buscan un estilo de vida que no sería posible en su país de origen.⁵²

⁴⁵ van Noorloos 2012, 63, 206.

⁴⁶ María Paula Barrantes-Reynolds, "The Expansion of 'Real Estate Tourism' in Coastal Areas: Its Behaviour and Implications," *Recreation and Society in Africa, Asia and Latin America*, 2, no. 1 (Setiembre de 2011), 57.

⁴⁷ Cañada, 2019.

⁴⁸ Cañada, 2019.

⁴⁹ María Paula Barrantes-Reynolds, "Costa Rica-No Artificial Ingredients: The Green State's Challenge in the Management of the Residential Tourism Sector in the Coastal Area," University of Oxford, 2010.

⁵⁰ Lisa Prevost, "House Hunting in Costa Rica: Pools, Ponds and a Glassy Heart Near San José," *The New York Times*, 30 de marzo de 2022, <https://www.nytimes.com/2022/03/30/realestate/costa-rica-house-hunting.html>.

⁵¹ Femke van Noorloos, "Residential Tourism and Multiple Mobilities: Local Citizenship and Community Fragmentation in Costa Rica," *Sustainability* 5, no. 2 (abril 2013): pp. 570-589, <https://doi.org/10.3390/su5020570>, 571.

⁵² Jordi Gascón y Claudio Milano, "Tourism, Real Estate Development and Depeasantisation in Latin America," *European Review of Latin American and Caribbean Studies | Revista Europea De Estudios Latinoamericanos y Del Caribe* 0, no. 105 (2018): p. 21, <https://doi.org/10.18352/erlacs.10313>, 22.

En las últimas décadas, los mercados inmobiliario y turístico han estado más interconectados. El turismo residencial es conocido desde hace tiempo en destinos turísticos populares como España, México y el Caribe. Más recientemente, se ha expandido en América Central y del Sur, y en otros lugares del Sur Global.⁵³

Debido a su cercanía al aeropuerto internacional de Liberia, a su clima cálido, a la accesibilidad a instalaciones modernas y a las comunidades privadas, Guanacaste ha sido un punto de referencia para el turismo residencial de lujo en Costa Rica. Paralelamente al mercado inmobiliario estadounidense, el turismo residencial tuvo un crecimiento acelerado a principios de la década de 2000. En el 2008, el Banco Central de Costa Rica aseguró que Costa Rica era uno de los países más adecuados de América Latina para esta actividad.⁵⁴

El turismo residencial de Costa Rica está muy vinculado a las economías norteamericanas y es muy susceptible a la volatilidad del mercado en las naciones ricas.⁵⁵ El mercado se desplomó tras la recesión mundial de 2007, solo para recuperarse ligeramente en el 2013.⁵⁶ En los últimos años, el mercado inmobiliario de la costa Pacífica ha experimentado un drástico incremento, al igual que el auge de las viviendas y de la economía en Estados Unidos.⁵⁷

Exclusión de los locales

En cuanto a la titularidad de las propiedades, los ciudadanos costarricenses y los no residentes tienen los mismos derechos sobre la tierra. Las leyes de propiedad, la relativa estabilidad política y la belleza natural del país han convertido a la zona en un importante destino para los inversores extranjeros.

"Costa Rica está desplegando la alfombra roja para los estadounidenses, y los estadounidenses se están mudando allí", afirmó Craig Studnicky, director general de ISG World, en declaraciones al *New York Times*.⁵⁸ *"He visto precios en el mercado inmobiliario de allí que no he visto en Miami desde hace unos 15 años."*

La inversión extranjera directa (IED) desempeña un papel en la estabilización de la economía costarricense. Además, históricamente ha sido una importante fuente de financiación del déficit contable de Costa Rica, siendo el turismo inmobiliario la fuente más importante de IED.⁵⁹

La afluencia de inmigrantes de países ricos con ingresos desembolsables ha tenido importantes consecuencias para las poblaciones locales.⁶⁰ Aunque "el bajo número de habitantes, el escaso uso agrícola de la tierra, la fragmentación y las características territoriales de la inversión" han frenado los desplazamientos, el auge inmobiliario ha hecho subir los precios de la vivienda, los alimentos y otros gastos básicos.⁶¹

⁵³ van Noorloos 2013, 571.

⁵⁴ Barrantes-Reynolds, 57; "Inversión Extranjera Directa En Costa Rica 2007 – 2008: Preliminar Grupo Interinstitucional De Inversión Extranjera Directa" (Banco Central de Costa Rica, febrero 2008), https://www.bccr.fi.cr/publicaciones/DocPoliticaCambiariaSectorExterno/Inversion_Extranjera_Directa_CR_2007-2008.pdf.

⁵⁵ van Noorloos 2012, 309.

⁵⁶ Cañada, 2019.

⁵⁷ Hall, 2022.

⁵⁸ Roxana Popescu, "House Hunting in Costa Rica: Pools, Ponds and a Glassy Heart Near San José," *New York Times*, 30 de marzo de 2022, <https://www.nytimes.com/2022/03/30/realestate/costa-rica-house-hunting.html>.

⁵⁹ Barrantes-Reynolds 2011, 54.

⁶⁰ Femke van Noorloos y Griet Steel, "Lifestyle Migration and Socio-Spatial Segregation in the Urban(izing) Landscapes of Cuenca (Ecuador) and Guanacaste (Costa Rica)," *Habitat International* (Pergamon, 28 de setiembre de 2015), <https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S019739751500171X>.

⁶¹ van Noorloos y Steel, 2015.



Foto 7: Los carteles de venta de propiedades se encuentran en toda la zona.

La batalla por el agua

El acceso al agua sigue siendo el problema medioambiental más crítico en esta provincia propensa a la sequía. El turismo y las propiedades residenciales han hecho crecer la demanda de agua, lo que pone en riesgo las necesidades de la población local.

Sumado a lo anterior, la administración del agua en Guanacaste está cada vez más descentralizada y fragmentada. El Instituto de Acueductos y Alcantarillados de Costa Rica (AyA) es el ente supervisor del gobierno.⁶² Sin embargo, gran parte de la gestión rural se deja en manos de las Asociaciones administradoras de los Sistemas de Acueductos y Alcantarillados comunales (ASADAS), controladas por la comunidad, que funcionan como organizaciones sin fines de lucro según la legislación costarricense.

Debido a la naturaleza descentralizada de la gestión del agua en Guanacaste, los constructores y los residentes extranjeros han asumido en ocasiones el control de las ASADAS o, en algunos casos, incluso han formado sus propias.⁶³ Tal y como informó la prensa

nacional, en la localidad costera de Marbella, AyA intervino y asumió el control de dos ASADAS locales en 2018 tras las acusaciones realizadas contra un constructor estadounidense en la región.⁶⁴ El gobierno también puede asumir el control del suministro de agua para dar acceso a proyectos turísticos, como fue el caso de comunidades como Potrero y Sardinal.⁶⁵

Las urbanizaciones de lujo y los establecimientos turísticos utilizan una cantidad desproporcionada de agua, y el desvío de agua en su favor ha sido una fuente de conflictos en la región durante las últimas décadas. Como resultado, este desvío ha tenido profundas consecuencias medioambientales y socioeconómicas.⁶⁶ Entre 2000 y 2010, el gobierno costarricense registró 134 protestas por los recursos hídricos.⁶⁷ Casos más recientes, en zonas como Sardinal, Potrero y Marbella, se ha demostrado que la lucha por el agua continuará mientras los constructores acaparen el agua de las poblaciones locales.

La concesión de permisos de agua se ha utilizado como herramienta para frenar el desarrollo no controlado.⁶⁸ Se supone que los permisos de construcción solo se conceden con un permiso de agua autorizado, que en algunos casos puede tardar hasta varios años en emitirse.⁶⁹

Un paisaje en transformación

Las construcciones turísticas de tipo residencial pueden ser increíblemente destructivas. Por citar algunos ejemplos, es habitual que se tale un bosque para tener vistas al mar o que se corten manglares para construir casas frente al mar.

⁶² Kuzdas et al. 2014.

⁶³ van Noorloos 2012, 229.

⁶⁴ Wilberth Villalobos, "Aya Interviene Asadas De Marbella En Santa Cruz y Definirá Su Futuro En Enero," Voz de Guanacaste, 17 de noviembre de 2018, <https://vozdeguanacaste.com/aya-interviene-asadas-de-marbella-en-santa-cruz-y-definira-su-futuro-en-enero/>.

⁶⁵ Cañada, 2019.

⁶⁶ Cole y Ferguson 2015, 512.

⁶⁷ Katzy O'neal Coto, "Costa Rica Enfrentó 134 Conflictos Por El Agua En Una Década," Universidad de Costa Rica, 27 de marzo de 2019, <https://www.ucr.ac.cr/noticias/2019/03/27/costa-rica-enfrento-134-conflictos-por-el-agua-en-una-decada.html>.

⁶⁸ Cañada 2019.

⁶⁹ Hall 2022.

Como escribió María Paula Barrantes-Reynolds sobre la expansión del turismo residencial en el norte del Pacífico:

*"El turismo residencial en sí mismo no coexiste bien con las formas de turismo que requieren una naturaleza prístina, o al menos enfoques menos invasivos en un contexto natural y sociocultural determinado. El conflicto radica en que el turismo residencial altera drásticamente el paisaje natural, modificando el producto turístico de natural a artificial."*⁷⁰

Entre 2001 y 2021, la cobertura forestal de Guanacaste disminuyó en un 5,7%, una pérdida de más de 34,9 kha, según Global Forest Watch.⁷¹



Fotos 8 y 9: Construcción en curso cerca de Playa Manzanillo, Puntarenas / Proyecto inmobiliario abandonado en Playa Azul, Guanacaste.

Zonas costeras protegidas

La protección de las zonas costeras de Costa Rica ha sido una gran ayuda en la lucha contra el desarrollo desmedido.

En 1977, Costa Rica aprobó una ley que establecía su Zona Marítima (ZMT), que proporciona protección a 200 metros de costa desde la marea alta para todo el país.⁷² La ley prohíbe estrictamente cualquier construcción en los primeros 50 metros y restringe seriamente la construcción en los 150 metros restantes, pero deja la puerta abierta a las concesiones de las municipalidades.

La gestión del uso de la tierra en la ZMT ha estado muy descentralizada, lo que la hace vulnerable a la influencia política.⁷³ La falta de planes de uso del suelo en la ZMT, que se requieren antes de que se pueda otorgar legalmente cualquier concesión, es otro motivo de preocupación.⁷⁴ De los planes que sí existen, la gran mayoría han sido iniciados por el sector privado.⁷⁵

Esta ley ha sido a menudo un punto de discordia entre los constructores y los activistas comunitarios, y se han demolido casas y negocios situados frente a la playa en toda la costa del Pacífico por violar la ley de la ZMT.⁷⁶

⁷⁰ Barrantes-Reynolds 2011, 57.

⁷¹ Global Forest Watch 2022.

⁷² Asamblea Legislativa República de Costa Rica, "Ley sobre la Zona Marítimo Terrestre N° 6043," 1977.

⁷³ Kavlon C Ross y Megan Epler Wood, "The Development of Guanacaste Costa Rica: Policy Recommendation," Environmental Management 12 (2010), 8.

⁷⁴ van Noorloos 2012, 194.

⁷⁵ van Noorloos 2012, 69; Programa Estado de la Nación, "Informe Estado de la Nación en desarrollo humano sostenible 16" (San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación, 2010), 208.

Estudios de caso

Marbella

La tranquila ciudad costera de Marbella se ha convertido en una zona importante en la lucha entre constructores y ciudadanos locales por el derecho al agua.

Situada entre los populares centros de playa de Nosara y Tamarindo, en el distrito de Santa Cruz, esta localidad de unos 300 habitantes ha visto aumentar el valor de las propiedades a medida que los constructores han ido comprando grandes extensiones de terreno. A finales de la década de 1990, los terrenos se vendían normalmente por un precio de entre 1 y 5 dólares el metro cuadrado. Marbella atrajo el interés de los constructores a mediados de la década de 2000, cuando el mercado inmobiliario de Guanacaste se disparó, lo que hizo que el valor de los terrenos aumentara de 70 a 100 dólares el metro cuadrado.⁷⁶

Marbella es un caso clásico de presunto acaparamiento de terrenos por parte de los constructores para promover el turismo residencial de lujo.⁷⁸ Se han presentado denuncias penales contra constructores muy importantes por la presunta asignación indebida de recursos hídricos para abastecer sus construcciones.⁷⁹

Uno de los constructores, que presidió dos ASADAS diferentes en la zona de 2007 a 2015, y de 2009 a 2019 respectivamente, fue acusado de utilizar su cargo para conceder permisos de agua a sus construcciones.⁸⁰ Las denuncias penales le imputan varios cargos, como enriquecimiento ilícito, tráfico de influencias, uso de documentos falsos y ocultamiento de bienes contra Hacienda.⁸¹

Además, otros proyectos urbanísticos en Marbella, propiedad de un constructor rival, se abastecían de un pozo ilegal cuyo cierre fue ordenado por el Ministerio de Medio Ambiente y Energía.⁸²

La mala distribución de los recursos hídricos es común en Santa Cruz. Solo en abril de 2017, el AyA detectó 150 pozos ilegales en su zona costera.⁸³

Aunque los constructores hayan perdido el control directo sobre las ASADAS, muchos en la comunidad son pesimistas sobre su futuro.

"Es posible que tengamos lo peor de los dos mundos. Lo peor de Tamarindo con respecto al desarrollo frente a la playa. Y lo peor de Nosara con los problemas de agua", expresó un residente de Marbella.



Foto 10: Anuncios de venta de propiedades de lujo en la localidad de Marbella, Guanacaste.

⁷⁶ "Beach Demolitions Continue in Nicoya," The Tico Times, 4 de noviembre de 2005, <https://ticotimes.net/2005/11/04/beach-demolitions-continue-in-nicoya>.

⁷⁷ Arturo Silva Lucas, "Marbella (Costa Rica): Chronicle of a Coastal Conflict," Albasud, 2 de setiembre de 2020, <https://www.albasud.org/blog/en/1251/marbella-costa-rica-chronicle-of-a-coastal-conflict>.

⁷⁸ Silva Lucas, 2020.

⁷⁹ Manuel Sancho, "Dirigente Sobre Desarrollador En Marbella: 'Vienen a Llevarse El Dinero y Echar a Perder El Agua,'" CRHoy.com, 14 de octubre de 2018, <https://www.crhoy.com/ambiente/dirigente-sobre-desarrollador-en-marbella-vienen-a-llevarse-el-dinero-y-echar-a-perder-el-agua/>.

⁸⁰ Silva Lucas, 2020.

⁸¹ Silva Lucas, 2020.

⁸² Wilberth Villalobos y María Fernanda Cruz, "Illegal Well Feeds Two Real Estate Developments in Marbella," Voz de Guanacaste, 23 de abril de 2018, <https://vozdeguanacaste.com/en/illegal-well-feeds-two-real-estate-developments-in-marbella/>.

⁸³ Villalobos y Cruz, 2018.

Nosara, Guiones, y Ostional

A unos 25 kilómetros al sur de Marbella se encuentra el centro turístico de Nosara. Situado en el cantón de Nicoya, Nosara es conocido por su surf, su turismo de bienestar, su cultura del yoga y sus exuberantes playas.

Nosara apareció en el radar turístico en la década de 1960, mucho antes del auge inmobiliario y turístico de principios de la década de 2000, cuando un pequeño grupo de ciudadanos estadounidenses se asentó allí.⁸⁴ La zona se hizo aún más popular durante la pandemia, cuando los precios inmobiliarios alcanzaron nuevos niveles.

"Al principio de la pandemia, queríamos comprar una finca en la costa de Nosara que costaba 420.000 dólares. Ahora se vende por 930.000 dólares", comentó un residente de San José en declaraciones al Financial Times.⁸⁵ "Cuando las fronteras se cerraron durante la pandemia, muchos jóvenes y familias con niños se trasladaron de San José a la playa. Una vez que se reabrieron las fronteras, se les unió una gran cantidad de extranjeros que habían comprado terrenos en la playa y construyeron casas para alquileres de corta duración".

"Hay dos Nosaras completamente divididas en todo: educación, geografía, geográficamente", afirmó un activista local, refiriéndose a la zona desarrollada y al pueblo original de Nosara. "No hay puntos de convergencia. Es una burbuja".

La localidad de Nosara ha sufrido fuertes y sucesivos episodios de inundaciones, los más intensos ocurridos en 2017 y 2018.⁸⁶ Como consecuencia de la tormenta tropical Nate, la Comisión Nacional de

Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias (CNE) estimó pérdidas de aproximadamente \$3.980 millones (unos 6 millones de dólares), solo para el cantón de Nicoya.⁸⁷ Por lo tanto, se invirtieron más de \$1.160 millones (aproximadamente 1,77 millones de dólares) en 2020 para la renovación de una represa en Nosara.⁸⁸



Foto 11: Inundación en Nosara, 2018. Créditos: Saúl Cárdenas.

A unos 20 minutos al norte de Nosara se encuentra el Refugio Nacional de Vida Silvestre de Ostional, un importante lugar de desove de la tortuga golfina (*Lepidochelys olivacea*). Los terrenos que rodean el refugio han sido una zona clave para los constructores de la región.

En los últimos años, Ostional ha sido el centro de continuos conflictos entre los activistas de la comunidad y los constructores, quienes han puesto sus miras en la construcción de los terrenos alrededor del refugio y como consecuencia han alcanzado precios elevados.

⁸⁴ Arturo Silva Lucas, "Costa Rica: Nosara, A Particular Destination," Albasud, 14 de febrero de 2018, <https://www.albasud.org/blog/en/1183/costa-rica-nosara-un-destino-tur-stico-particular>.

⁸⁵ Zoe Dare Hall, "Trouble in Costa Rica's Eco-Paradise as Homebuyers Heat up Market," Financial Times, 9 de marzo de 2022, <https://www.ft.com/content/fc58e8ee-0f87-4285-91bc-2d46e1052d61>.

⁸⁶ Andrea Rodríguez y Noelia Esquivel, "Vecina de Nosara: "Esto fue mucho más grande que la tormenta Nate"" La Voz de Guanacaste, 5 de octubre de 2018, <https://vozdeguanacaste.com/vecina-de-nosara-esto-fue-mucho-mas-grande-que-la-tormenta-nate>.

⁸⁷ Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, Plan general de la emergencia ante la situación provocada por la tormenta tropical Nate. Decreto de emergencia N° 40677. Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, 2018, <https://www.cne.go.cr/recuperacion/declaratoria/planes/Plan%20General%20de%20la%20Emergencia%2040677.pdf>, 11.

⁸⁸ CNE, "CNE y SENARA inician rehabilitación en Dique de Nosara". Comisión Nacional de Prevención de Riesgos y Atención de Emergencias, 27 de febrero de 2020, <https://www.cne.go.cr/noticias/2020/CNE%20y%20SENARA%20inician%20rehabilitacion%20en%20Dique%20de%20Nosara.aspx>

En Ostional se han producido graves ataques contra los líderes locales que defienden los derechos humanos y el ambiente.⁸⁹

Los conflictos volvieron a intensificarse en 2021, cuando los constructores se opusieron a un nuevo estatuto que establece protecciones ambientales para la construcción dentro de la zona de protección de cinco kilómetros que rodea el refugio.⁹⁰ El estatuto limita la altura de los edificios y solo permite construir en el 50% de los lotes.

JBR Capital Ventures, representante de algunos de los empresarios más destacados de la zona, trabajó para derogar el estatuto en los tribunales, alegando que estaba lleno de irregularidades.⁹¹ La Asociación Cívica de Nosara (NCA, por sus siglas en inglés), una mezcla de costarricenses y extranjeros que ha sido un baluarte en la comunidad desde la década de 1970, y la Federación Costarricense para la Conservación del Ambiente (FECON) son algunas de las organizaciones que han luchado para proteger Ostional y mantener el estatuto.

El rápido desarrollo sin sistemas adecuados de tratamiento de aguas residuales ha tenido graves consecuencias para la salud en la zona. Un estudio realizado por la Wildlife Conservation Association de febrero de 2020 a marzo de 2021 mostró altas cantidades de bacterias fecales en el río Nosara.⁹²

El turismo descontrolado, los empleos mal pagados, la debilidad de las infraestructuras, la falta de puentes y los inadecuados servicios sanitarios y de seguridad han dejado a la comunidad de Ostional

vulnerable. Ante la catástrofe más costosa de la historia de Costa Rica, el huracán Nate (2017), los habitantes de Ostional denuncian que estuvieron incomunicados durante una semana por la falta de puentes y los derrumbes. Pero, en palabras de un guía local de ecoturismo, "la gente está perdiendo su amor por la conservación porque las posibilidades de obtener ingresos decentes son cada vez más difíciles."⁹³



Foto 12: Playa en el Refugio Nacional de Vida Silvestre de Ostional.

Sur de la Península de Nicoya

El sur de la Península de Nicoya ofrece destinos populares para cenar y hacer surf, así como un paisaje en el que no parece necesario elegir entre playa o montaña. Algunos de los destinos más populares son Santa Teresa, Malpaís y Montezuma, en la provincia de Puntarenas.

Aunque el sector inmobiliario lleva años aumentando de precio en esta zona, los precios se

⁸⁹ Julio Peña, "Detienen a sospechosos de quemar casa a líder comunal en Santa Cruz," La Nación, 26 de enero de 2010, <https://www.nacion.com/sucesos/detienen-a-sospechosos-de-quemar-casa-a-lider-comunal-en-santa-cruz/Vl23FNPIVCNPHRCMQXCHO5LD4/story/>

⁹⁰ "Reglamento Para El Otorgamiento De Permisos De Construcción En La Zona De Amortiguamiento Del Refugio Nacional De Vida Silvestre Ostional," 285 Reglamento para el otorgamiento de permisos de construcción en la zona de amortiguamiento del Refugio Nacional de Vida Silvestre Ostional § (2019), <https://www.nosaracivicasociation.com/wp-content/uploads/Reglamento-para-las-construcciones.pdf>.

⁹¹ "Ostional Refuge at Risk!," Nosara Civic Association, 28 de mayo de 2021, <https://www.nosaracivicasociation.com/ostional-refuge-at-risk/>.

⁹² Yamlek Mojica, "Fecal Bacteria Detected at Guiones Beach and Nosara River," Voz de Guanacaste, 11 de octubre de 2021, <https://vozdeguanacaste.com/en/fecal-bacteria-detected-at-guiones-beach-and-nosara-river/>.

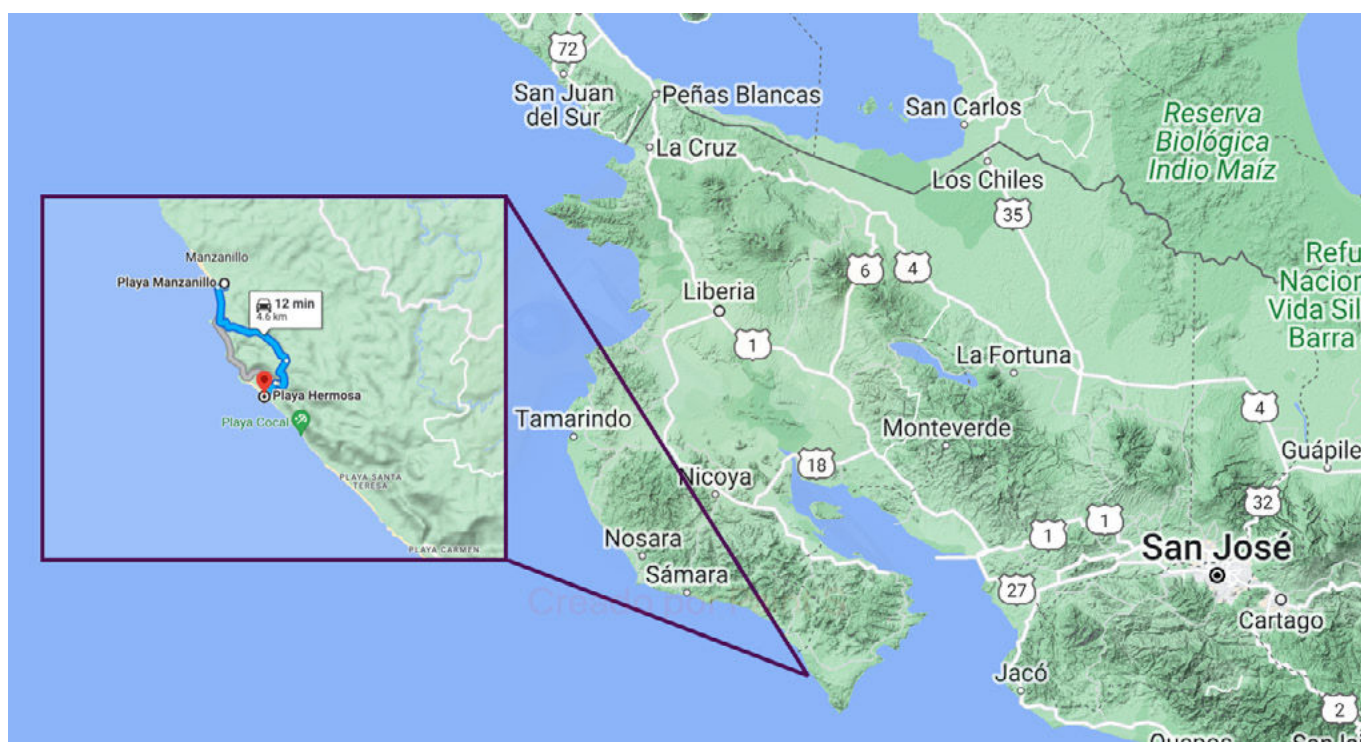
⁹³ María Lourdes Correa, Eleazar Morales, Ana Lorena Sáenz. Estudio cualitativo de las vulnerabilidades y capacidades psicosociales ante desastres: el caso de la comunidad de Ostional. Tesis (licenciatura en psicología). Universidad de Costa Rica. 2018, pp. 79-87. <https://www.kerwa.ucrac.cr/handle/10669/77264>; OCHA, "309 mil millones de colones para la reconstrucción convierten a Nate en el mayor desastre de origen natural de la historia en Costa Rica", Reliefweb, 14 de enero de 2018, <https://reliefweb.int/report/costa-rica/309-mil-millones-de-colones-para-la-reconstrucci-n-convierten-nate-en-e-l-mayor>.

dispararon a nuevos niveles durante la pandemia. El pueblo ahora es un patio de recreo para los más ricos, mientras que el coste de la vivienda ha alcanzado niveles que muchos habitantes no pueden pagar.

"Estas zonas se están convirtiendo en una burbuja, como Nueva York y Los Ángeles, y no es sostenible en absoluto para los nacionales o los locales", expresó un residente de San José, en declaraciones al *Financial Times*.⁹⁴

La afluencia masiva de inversores extranjeros está transformando profundamente el paisaje y socavando la integridad ecológica de la zona.

"Se están cortando los árboles para tener una vista del océano", señaló Carolina Chavarría, de la organización Nicoya Peninsula Waterkeeper. *"No lo entienden."*



Mapa 2: Durante la visita de campo, en la ruta entre playa Hermosa y playa Manzanillo, en Puntarenas, se contaron 16 casas en construcción y 26 casas recién construidas en un recorrido de 5 kilómetros. En conjunto, suman 42 edificios nuevos visibles a lo largo de la carretera, frente a las 13 casas de aspecto más antiguo visibles a lo largo de la carretera.

Y hasta hace poco, Santa Teresa ni tan siquiera tenía agua potable.⁹⁵ Afortunadamente, la construcción del acueducto de Ario, finalizada en 2018, ha ayudado a satisfacer las necesidades de la comunidad.⁹⁶ Sin embargo, el rápido desarrollo sin sistemas adecuados

de tratamiento de aguas residuales ha tenido graves consecuencias para la zona. En los últimos años, la zona ha tenido problemas para hacer frente a los residuos producidos por más de 10.000 residentes y decenas de miles de turistas.⁹⁷

⁹⁴ Hall, 2022.

⁹⁵ "Santa Teresa: A Few Wrong Turns on the Road to Paradise," The Tico Times, 22 de agosto de 2015, <https://ticotimes.net/travel/santa-teresa-a-few-wrong-turns-on-the-road-to-paradise>.

⁹⁶ "Información Sobre El Acueducto Ario – Mal Pais," Nicoya Peninsula Waterkeeper, 21 de diciembre de 2017, <https://www.nicoyawaterkeeper.org/blog/2017/12/21/informacion-sobre-el-acueducto-ario-mal-pais/>.

⁹⁷ Mary E. Little, "Innovative Recycling Solutions to Waste Management Challenges in Costa Rican Tourism Communities," Journal of Environmental and Tourism Analyses 5, no. 1 (2017): pp. 33-52; "Instituto Nacional De Estadística Y Censos," Censos 2011 | Instituto Nacional De Estadística Y Censos, consultado el 31 de mayo de 2022, <https://www.inec.cr/censos/censos-2011>.

Un estudio realizado por Nicoya Peninsula Waterkeeper y el AyA encontró altos niveles de contaminación en 17 ríos y 5 playas de Santa Teresa y sus alrededores.⁹⁸ Los resultados mostraron que la playa de Santa Teresa tenía una "contaminación severa", mientras que las playas de Manzanillo, Malpaís y Carmen fueron clasificadas como "altamente" contaminadas.⁹⁹

"Me asusta que no haya una estructura o una planificación a largo plazo que pueda apoyar la expansión de la ciudad y que al mismo tiempo respete los recursos naturales disponibles", dijo Chavarría a The Tico Times.¹⁰⁰ "El desarrollo económico, el avance de los servicios públicos y la protección del medio ambiente tienen que ir de la mano. De lo contrario, ¿cuánto más podemos crecer?"

Uno de los impactos más graves sobre los ecosistemas del sur de la Península de Nicoya es la pérdida de conectividad: las zonas boscosas han quedado fragmentadas y aisladas unas de otras como consecuencia del desarrollo. Sin árboles para moverse en su hábitat habitual, la fauna silvestre, especialmente los monos aulladores (*Alouatta palliata*), no tienen más remedio que utilizar el cableado eléctrico¹⁰¹.

Organizaciones locales como "Somos Congos" se han aliado con el Instituto Costarricense de Electricidad (ICE) para proteger los transformadores eléctricos del cantón de Cóbano y reducir las electrocuciones, las cuales van en aumento.¹⁰² Incluso con estos esfuerzos, hay nuevos puntos de electrocución a medida que avanzan las construcciones y se destruye el hábitat.

La tala de árboles autóctonos, el aumento de la cantidad de sedimentos oceánicos, la aparición de enfermedades en la fauna debido al suministro de agua contaminada y la introducción de animales domésticos y especies vegetales exóticas han perturbado los ecosistemas locales y han afectado a las zonas protegidas cercanas.¹⁰³ El ruido excesivo y el bloqueo de las carreteras debido a los derrumbes también están disminuyendo la calidad de vida de la población local.

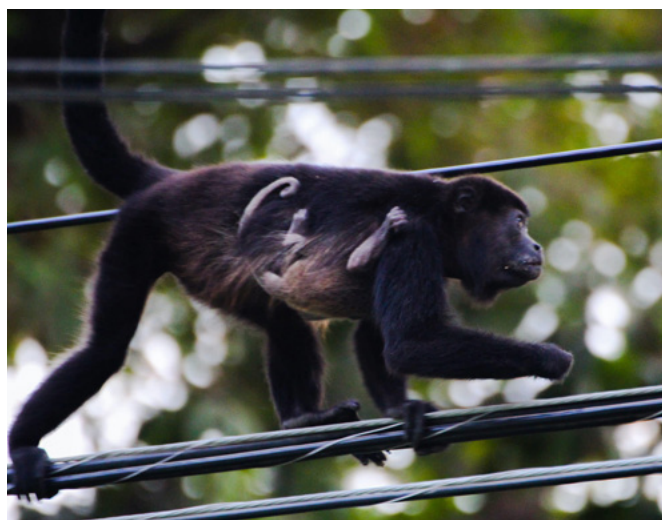


Foto 13: Mono aullador hembra y su cría, con una mano amputada a causa de electrocución. Créditos: Daniel Gutiérrez.

⁹⁸ "¿Qué tan contaminadas están las playas del sur de la península de Nicoya?," Nicoya Peninsula Waterkeeper, 4 de noviembre de 2021, <https://www.nicoyawaterkeeper.org/blog/2021/10/11/que-tan-contaminadas-estan-las-playas-del-sur-de-la-peninsula-de-nicoya/>.

⁹⁹ Alejandro Zúñiga, "Popular Nicoya Peninsula Beaches Heavily Contaminated, Study Finds," The Tico Times, November 4, 2021, <https://ticotimes.net/2021/11/04/popular-nicoya-peninsula-beaches-heavily-contaminated-study-finds>.

¹⁰⁰ Alejandro Zúñiga, "Santa Teresa Deep Dive: Keeping an Eye on Wastewater," The Tico Times, 7 de diciembre de 2018, <https://ticotimes.net/2018/12/07/santa-teresa-deep-dive-keeping-an-eye-on-wastewater>.

¹⁰¹ Sofía Sánchez, "Monos congos son los primates más electrocutados, según Conteo de UCR y ONG", Semanario Universidad, 10 de noviembre de 2021, <https://semanariouniversidad.com/universitarias/monos-congos-son-los-primates-mas-electrocutados-segun-conteo-de-ucr-y-ong/>.

¹⁰² "Proyectos Que Se Realizan En Somos Congos," Somos Congos, consultado el 23 de agosto de 2022, <https://somoscongos.com/projects>.

¹⁰³ SINAC. Plan General de Manejo del Área Marina de Manejo Cabo Blanco. Área de Conservación Tempisque. Sistema Nacional de Áreas de Conservación. 2017, 36-37.

Otros casos importantes

Sardinal

El distrito de Sardinal, ubicado en el cantón de Carrillo, fue el escenario de uno de los conflictos por el agua más intensos y de mayor repercusión. Los proyectos de desarrollo residencial han estado en marcha durante décadas, con proyectos como el complejo Villas Sol en Playa Hermosa que se remonta a 1980.¹⁰⁴

El conflicto estalló en 2007 por la construcción de una tubería que desviaría las aguas subterráneas de la comunidad de Sardinal hacia los desarrollos turísticos de Playas del Coco y Ocotol.¹⁰⁵ El proyecto se enfrentó a una feroz resistencia (manifestaciones, bloqueos de carreteras públicas y demandas judiciales) por parte de la comunidad local, que fue informada sobre la tubería cuando la construcción ya estaba muy avanzada.¹⁰⁶

En 2009, el Tribunal Constitucional dictaminó que no se había consultado debidamente a la comunidad sobre la construcción de la tubería, también que los constructores incumplían los procedimientos y permisos legales vigentes y que no habían realizado estudios técnicos para demostrar que había suficiente suministro de agua.¹⁰⁷

A pesar de esta victoria temporal, el AyA retomó la construcción de la tubería en 2016, lo cual desencadenó una nueva ronda de enfrentamientos que provocó detenciones, heridos y lanzamiento de gases lacrimógenos a los manifestantes por parte de la

policía.¹⁰⁸ Para ayudar a solucionar las preocupaciones de los manifestantes, el gobierno costarricense creó una Comisión para el Manejo Integrado de Acuíferos.¹⁰⁹

La tubería fue finalmente completada e inaugurada a principios de 2019.¹¹⁰ El Presidente Ejecutivo del AyA trató de aliviar los temores al asegurar que el acueducto daría servicio a 34.000 guanacastecos y no solo a los constructores adinerados y propietarios de hoteles en la costa.¹¹¹

Potrero

La comunidad playera de Potrero se encuentra entre los concurridos centros de playa Tamarindo y Playas del Coco. Este pueblo del cantón de Santa Cruz es una mezcla ecléctica de extranjeros y costarricenses.

A mediados de la década de 2000, el AyA empezó a presionar a la ASADA local para que ampliara su servicio y atendiera la demanda de los hoteleros y los inversores inmobiliarios.¹¹² Sin embargo, la comunidad se resistió en varias ocasiones ante el temor a la sobreexplotación.¹¹³

Las tensiones aumentaron en junio de 2013, cuando un residente de Potrero presentó una demanda ante el Tribunal Constitucional alegando que la ASADA de Potrero no podía cumplir su mandato.¹¹⁴ El tribunal permitió que AyA tomara el control del suministro de agua de la comunidad, con lo que le arrebató el poder a la ASADA. La policía entró por la fuerza en la ASADA el 7

¹⁰⁴ van Noorloos 2012, 92.

¹⁰⁵ Christopher Kuzdas, "Unpacking Water Conflict in Guanacaste, Costa Rica," Global Water Forum, octubre de 2012, https://www.researchgate.net/profile/Christopher-Kuzdas/publication/264235660_Unpacking_water_conflict_in_Guanacaste_Costa_Rica_Why_some_conflicts_escalate_and_why_we_can_be_optimistic_about_the_future/links/53d3b9280cf2a7fbb2e9ea2e/Unpacking-water-conflict-in-Guanacaste-Costa-Rica-Why-some-conflicts-escalate-why-some-remain-intractable-and-why-we-can-be-optimistic-about-the-future.pdf.

¹⁰⁶ Kuzdas, 2012; Navas y Cuví, 110.

¹⁰⁷ Rita Valverde, "Gobierno Inauguró Polémico Acueducto En Sardinal • Semanario Universidad," Semanario Universidad, 1 de marzo de 2019, <https://semanariouniversidad.com/ultima-hora/gobierno-inauguro-polemico-acueducto-en-sardinal/>.

¹⁰⁸ Rita Valverde, "Manifestación De Vecinos De Sardinal Concluyó En Enfrentamiento Con La Fuerza Pública," Semanario Universidad, 5 de diciembre de 2017, <https://semanariouniversidad.com/ultima-hora/manifestacion-vecinos-sardinal-concluyo-enfrentamiento-la-fuerza-publica/>.

¹⁰⁹ "Sardinal: Comunidad y Gobierno Crearán Comisión De Manejo Integrado De Acuíferos," Presidencia de la República de Costa Rica, 27 de abril de 2018, <https://www.presidencia.go.cr/comunicados/2018/04/sardinal-comunidad-y-gobierno-crearan-comision-de-manejo-integrado-de-acuiferos/>.

¹¹⁰ Valverde, 2019.

¹¹¹ Valverde, 2019.

¹¹² Grettel Navas, "El Agua Fluye Hacia El Turista," Letras Verdes. Revista Latinoamericana De Estudios Socioambientales, no. 18 (2015):p. 27-47, <https://doi.org/10.17141/letrasverdes.18.2015.1678>, 39.

¹¹³ Navas, 2015, 39.

¹¹⁴ Navas, 2015, 39-40.

de febrero de 2014 para ratificar la decisión del Tribunal Constitucional después de que la ASADA fuera acusada dudosamente de un delito de desobediencia.¹¹⁵

Los residentes de Potrero se resistieron, lo que finalmente desembocó en el despliegue de 70 agentes de policía, que volvieron a entrar en la ASADA para instalar un conjunto de candados en el pozo.¹¹⁶ Los residentes de la ciudad volvieron a luchar, quitando los candados e instalando los suyos propios.

San Juanillo

Las impresionantes playas de arena blanca de San Juanillo la han convertido desde hace tiempo en una de las playas de perfil bajo favoritas. Hasta hace poco, la playa entre Marbella y Nosara se había librado de lo peor en cuanto a urbanización.

Esta comunidad costera poco conocida está experimentando actualmente una transformación masiva debido a la construcción de la comunidad cerrada Costa Brava. Esta urbanización de lujo tiene un acceso al mar de 0,7 millas y contará con una piscina, un lago artificial, un gimnasio, un spa y un helipuerto una vez que esté terminada. La zona está en sus primeras fases de preventa y gran parte de la propiedad de 365 acres ya ha sido despejada.¹¹⁷

La actual alteración de la dinámica ambiental, social y económica de la comunidad afecta a los medios de subsistencia, especialmente de los pescadores artesanales y los pequeños agricultores.

Desarrollos acelerados cerca de las playas más populares: Pelada, Malpaís

Las playas más populares han proliferado hasta el punto de perjudicar rápidamente a otras playas y a los pueblos aledaños.

A primera vista, llama la atención ver restaurantes internacionales, heladerías y apartamentos de lujo en medio de la selva, en una calle de tierra. En una conversación informal con uno de los pocos propietarios de negocios costarricense en Playa Pelada, a 15 minutos en carro al norte de Guiones, comentó que los nuevos habitantes extranjeros de Playa Pelada prefieren que las calles sean rústicas e inaccesibles, para así reducir la concurrencia de personas y evitar la delincuencia. Además, las calles en mal estado dan una imagen de aventura al asentamiento.

Con el aumento del confinamiento en las primeras etapas de la pandemia, Malpaís, un destino tradicionalmente destinado a la observación y conservación de aves, se convirtió en un punto de encuentro para los "nómadas digitales", quienes hicieron posible que el sector turístico generara ingresos económicos en medio de la crisis, pero presionaron para que se mejorara la provisión de espacios de internet y teletrabajo. Con el tiempo, algunas de estas personas decidieron quedarse o correr la voz sobre el lugar a otras personas con más poder adquisitivo en sus países de origen.

Los empresarios costarricenses y los activistas de la comunidad se lamentan por estar agotados y ya no tener una temporada baja.

Los servicios públicos no han seguido el ritmo de la expansión demográfica y el desarrollo de las empresas turísticas. El cantón de Cóbano, sin plan de regulación urbano ni costero, cuenta con muy pocas patrullas policiales y la vigilancia del tráfico es, además, escasa. En las calles sin señalizaciones, incluso se puede ver a los coches de lujo competir a altas velocidades con motocicletas sin placas, por lo que los accidentes con animales silvestres y con humanos se han convertido en algo habitual.

¹¹⁵ Grettel V. Navas, "¿De Quién Es El Agua? Una Conversación Con James Siu," Albasud, 5 de marzo de 2014, <https://www.albasud.org/noticia/es/567/de-qui-n-es-el-agua-una-conversaci-n-con-james-siu>.

¹¹⁶ Navas, 2014.

¹¹⁷ "Costa Brava Luxury Community," Costa Brava, 16 de mayo de 2022, <https://www.costabracr.com/>.

Posibles soluciones

Impuestos a las casas de lujo

Un beneficio clave para aquellos que viven en el extranjero y quieren comprar una propiedad en Guanacaste es que los impuestos a la propiedad en Costa Rica son bastante bajos.

Los impuestos a la propiedad son una importante fuente de recaudación de fondos para los gobiernos municipales locales. La Ley n.º 7509 de Costa Rica obliga a los propietarios a pagar un impuesto sobre la propiedad del 0,25% anual.¹¹⁸ También hay un impuesto de lujo que se aprobó en 2008. Este aplica a las propiedades valoradas en ₡137 millones o aproximadamente \$200.000, y del 0,25 al 0,55%, según el valor de la propiedad.¹¹⁹

Incluso con el impuesto de lujo, los impuestos sobre la propiedad en Costa Rica siguen siendo significativamente más bajos que en la mayoría de los lugares de Estados Unidos, donde las tasas de impuestos sobre la propiedad pueden superar el 2% del valor de la vivienda.¹²⁰ Aunque el aumento de los impuestos sobre las propiedades de lujo ha recibido el respaldo político de la Asamblea Legislativa de Costa Rica,¹²¹ el país aún no ha aumentado significativamente este impuesto.

Las municipalidades con problemas de financiamiento no están aprovechando todos los beneficios de las comunidades de lujo cerradas, propiedades en manos de extranjeros adinerados, ya que los bajos impuestos sobre la propiedad son un punto de venta para las empresas inmobiliarias y son clave para alimentar el turismo residencial.



Foto 14: Construcción en desarrollo de una casa de lujo en Playa Pelada, Guanacaste

Un mejor planeamiento

La falta de coordinación de las administraciones locales y el gobierno ha contribuido a impulsar el rápido aumento de las viviendas de lujo.

En 2020, solo 41 de los 82 cantones de Costa Rica contaban con un plan de urbanización válido.¹²² Del resto de cantones, 20 tenían planes en desarrollo y 21 aún no habían iniciado ninguna acción. Dentro de Guanacaste, los cantones de Liberia, Nicoya, Santa Cruz y Tilarán tienen planes de urbanización activos.

Estos planes de urbanización generalmente están lejos de ser exhaustivos. Por ejemplo, solo 35,5 kilómetros de los 94,5 kilómetros de costa del cantón de Santa Cruz están cubiertos por un plan de urbanización.¹²³ La falta de planes de urbanización en la costa ha dificultado el control del crecimiento.

¹¹⁸ "Ley De Impuesto Sobre Bienes Inmuebles LEY N° 7509," Ley de Impuesto sobre Bienes Inmuebles LEY N° 7509 (1995), http://www.pgrweb.go.cr/scij/Busqueda/Normativa/Normas/nrm_texto_completo.aspx?param1=NRTC&nValor1=1&nValor2=26598&nValor3=89982.

¹¹⁹ Josué Alfaro, "¿Quiénes Pagarian El Reformado Impuesto a Casas De Lujo En Costa Rica. Cómo Lo Harían y En Cuánto Subiría Su Tarifa?" El Financiero (El Financiero, 25 de noviembre de 2021), <https://www.elfinancierocr.com/economia-y-politica/quienes-pagarian-el-reformado-impuesto-a-casas-de/ZAALLY5YRC57GCRNS3HCFVFVE/story/>.

¹²⁰ Samuel Stebbins and Michael B. Sauter, "How Much Are Property Taxes across the US? Differences Can Be in the Thousands of Dollars," USA Today (Gannett Satellite Information Network, 3 de marzo de 2020), <https://www.usatoday.com/story/money/2020/03/03/states-with-the-highest-and-lowest-property-taxes/111375916/>.

¹²¹ Alfaro, 2021.

¹²² "Liberia, Nicoya, Santa Cruz y Tilarán Forman Parte De Los 41 Cantones Del País Con Un Plan Regulador Vigente," Periódico Mensaje, 11 de marzo de 2020, <https://www.periodicomensaje.com/guanacaste/4691-liberia-nicoya-santa-cruz-y-tilaran-forman-parte-de-los-41-cantones-del-pais-con-un-plan-regulador-vigente>.

¹²³ Andrea Rodríguez Valverde, La Voz De Guanacaste, 7 de enero de 2020, <https://vozdeguanacaste.com/verdadero-santa-cruz-solo-tiene-355-km-de-costa-con-planes-reguladores/>.

*"En mi criterio, una municipalidad sin un plan de urbanización no tiene las herramientas para un funcionamiento adecuado", dijo Luis Fernando Maykall, del Instituto para el Desarrollo Municipal, en una entrevista de 2007 con The Tico Times. "Los planes de urbanización son una herramienta esencial para el uso del espacio físico... Tiene que ser compatible con el medio ambiente y sostenible a lo largo del tiempo"*¹²⁴

Al no preverse una reducción, es imperativo que los cantones costeros de Guanacaste publiquen planes integrales de urbanización para entender, controlar y mitigar mejor los efectos de la urbanización costera, al tiempo que se adhieren a las proyecciones del cambio climático y garantizan medidas oportunas de adaptación.

Aplicación de la ley

Muchos de los problemas ambientales y sociales de Costa Rica provienen de la falta de aplicación de las leyes existentes. Las municipalidades que supervisaban las antes tranquilas comunidades costeras a menudo carecen de la infraestructura necesaria para seguir el ritmo de esta masiva avalancha de desarrollo.

Un estudio realizado en 2021 demostró que cuatro de cada diez casas en Costa Rica se construyeron sin permisos de edificación, con Guanacaste como el lugar con el porcentaje más bajo de casas adecuadas.¹²⁵

"La realidad es muy diferente de la teoría porque no se hacen cumplir estas leyes. Estas leyes medioambientales se quedan en el papel", indicó un residente de Marbella.

Las municipalidades de Costa Rica deben contar con el personal y los recursos necesarios para hacer cumplir la ley, especialmente en las zonas donde el desarrollo crece rápidamente, con especial

atención a los Planes Reguladores, y a las estrategias de adaptación a largo plazo. .

Turismo ecológico y comunitario

Aunque la dependencia de Guanacaste del turismo residencial de lujo y de los complejos turísticos todo incluido de lujo ha proporcionado puestos de trabajo y ha aumentado el valor de las propiedades, a menudo ha sido realmente perjudicial para las comunidades locales.¹²⁶

Se han sugerido otras formas de turismo, como el turismo ecológico y comunitario rural, a modo de alternativas.¹²⁷ Las empresas y los turistas pueden considerar la posibilidad de apoyar negocios que hayan recibido la Certificación para la Sostenibilidad Turística (CST) del Instituto Costarricense de Turismo.

Educar a los compradores de viviendas

Muchas personas que buscan comprar una propiedad en Costa Rica suelen sentirse atraídas por el país debido a su belleza natural y su naturaleza pacífica. Dado que mucha gente viene aquí en busca de un estilo de vida ecológico, los constructores suelen apresurarse a mercadear sus propiedades de lujo y comunidades cerradas con un lenguaje alineado y respetuoso con el ambiente.

Una urbanización de Marbella anuncia que poseen una "filosofía de respeto, preservación y apoyo a esta cultura autóctona, a las artes y a la forma de vida."¹²⁸ No obstante, la difícil relación entre locales y constructores en Marbella sugiere un equilibrio poco armonioso.

Con una evidente falta de supervisión del mercado inmobiliario, debe haber mejores recursos para educar a los potenciales compradores de

¹²⁴ "Plan Regulador 101: Zoning Basics," The Tico Times, 30 de marzo 2007, <https://ticotimes.net/2007/03/30/plan-regulador-101-zoning-basics>.

¹²⁵ "4 de cada 10 construcciones sin permiso en el país" Repretel, 7 de abril de 2021, <https://www.repretel.com/noticia/4-de-cada-10-construcciones-sin-permiso-en-el-pais/>.

¹²⁶ Barrantes-Reynolds 2011, 65.

¹²⁷ Alexander Ramirez, "Así Piensa Realmente Villalta: 'Megaturismo Ha Favorecido Poco El Desarrollo De Pueblos,'" CRHoy.com, 27 de enero de 2022, <https://www.crhoy.com/nacionales/asi-piensa-realmente-villalta-megaturismo-ha-favorecido-poco-el-desarrollo-de-pueblos/>.

¹²⁸ "Discover the Magic of Marbella," Costa Dorada Marbella, consultado el día 23 de agosto de 2022, <https://costadoradamarbella.com/>.

viviendas. Estos deben estar disponibles para proporcionar una mejor comprensión sobre cómo el desarrollo actual está exacerbando los efectos de la crisis climática y ecológica.



Foto 15: Un grupo de turistas extranjeros disfruta de un día nublado en la playa de San Juanillo.

Protección efectiva de los defensores de los derechos humanos y del ambiente

La mayoría de los activistas con los que hablamos durante el trabajo de campo para esta investigación pidieron que no publicáramos sus nombres. Esto era especialmente cierto para los costarricenses, muchos de los cuales dependen del turismo para obtener ingresos.

"Lamentablemente, quienes dan los trabajos aquí son los extranjeros, entonces diay, al final de cuentas yo aquí activo, activo, activo, pero yo tengo un trabajo en una recepción que me pagan menos de 600 dólares al mes", indicó una activista local.

"Yo quiero retomar la lucha pero al mismo tiempo la lucha no existe, porque es como morder la mano que te alimenta y es parte de por qué no existe el reglamento de construcciones (...) también le trunca a uno las

oportunidades laborales, entonces he estado, de hecho, con ganas de irme de aquí"

Algunas personas han recibido incluso amenazas y ataques directos por su participación en organizaciones locales y su oposición al desarrollo turístico incontrolado. Los que tienen medios para pagar la seguridad privada siguen participando, mientras que los que no tienen sus propios negocios prefieren involucrarse solo cuando el movimiento es generalizado.

Mientras estas personas y organizaciones estén desprotegidas, cualquier otra medida que se tome tendrá un efecto muy limitado.

Implementación de planes de restauración ecológica

Se estima que más del 70% de la Península de Nicoya debería estar cubierta de bosque debido a sus condiciones fisiográficas. Por lo cual, existen iniciativas de recuperación de bosques, como el Corredor Biológico Peninsular en la Zona Protegida del Sur de la Península de Nicoya.¹²⁹

Además de mejorar las capacidades de los corredores biológicos, se necesitan planes de restauración ecológica. Estos deben incorporar asentamientos humanos, hoteles, jardines y áreas públicas. La Estrategia Nacional de Restauración de Paisajes de Costa Rica pretende alcanzar el 60,4% de cobertura forestal nacional para 2030, especialmente en las zonas productivas, así como un diagnóstico y una estrategia sobre el estado de salud de los ecosistemas marinos costeros.¹³⁰

Esto es especialmente importante para los "bosques secos caducifolios de tierras bajas", que forman parte de la ecorregión del bosque seco centroamericano, una de las más transformadas

¹²⁹ SINAC. Recuperación del bosque en la Zona Protectora del Sur de la Península de Nicoya y el Corredor Biológico Peninsular. Área de Conservación Tempisque. San José, Costa Rica, 2022, 5, 8. <https://www.sinac.go.cr/ES/publicaciones/Gestion%20del%20Conocimiento/12%20ACT%20Corredor%20Biol%3%B3gico%20Peninsular.pdf>

¹³⁰ MINAE, SINAC y MAG. Estrategia nacional de restauración de paisajes de Costa Rica (EN5-CR) 2021 – 2050. Ministerio de Ambiente y Energía, Sistema Nacional de Áreas de Conservación, Ministerio de Agricultura de Costa Rica, 2021, 22, 44. https://www.sinac.go.cr/ES/noticias/Documents/Estrategia%20Nacional%20de%20Restauraci%C3%B3n%20de%20Paisajes%20de%20Costa%20Rica_digital_vf.pdf

en Centroamérica. La restauración en este tipo de ecosistema se considera compleja, por lo que es prioritario conservar los restos de bosque que aún existen e integrarlos en una matriz de paisaje productiva que permita satisfacer las necesidades de una población en crecimiento que requerirá los servicios ecosistémicos asociados.¹³¹

Los efectos del cambio climático sobre la biodiversidad son especialmente graves en los ecosistemas que ya de por sí están muy alterados por las actividades humanas. En este caso, los parches más pequeños se ven gravemente afectados por la fragmentación y solo pueden sostener poblaciones pequeñas, que tienden a ser más vulnerables a la extinción a medida que disminuye el tamaño de los bosques restantes. Mientras tanto, la biodiversidad puede ser una herramienta de adaptación a las sequías, inundaciones y a otros impactos climáticos que cada vez son más costosos.¹³²

¹³¹ MINAE, SINAC, CONAGEBIO y FONAFIFO. Resumen del Sexto Informe Nacional de Costa Rica ante el Convenio de Diversidad Biológica. Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo - Apoyo técnico para que las Partes Elegibles desarrollen el Sexto Informe Nacional para el CDB (6NR-LAC) Costa Rica, 2018, 17, https://www.chmcostarica.go.cr/sites/default/files/content/Estado%20de%20la%20Biodiversidad_lectura%20digital.pdf

¹³² MINAE, SINAC, CONAGEBIO y FONAFIFO, 13.