



**ESTADO  
DE LA NACIÓN**

**Informe Estado de la Nación 2025**

## **Investigación**

Gentrificación y desigualdad en el espacio humano y ambiental: evidencias y voces de los actores en zonas costeras

**Investigadores:**

Eduardo Pérez-Molina (PRODus-UCR)

Jéssica Dixiana Álvarez López (PRODus-UCR)

Felix Zumbado (PRODus-UCR)

Jonathan Agüero-Valverde (PRODus-UCR)

San José | 2025



PROGRAMA  
**ESTADO DE LA NACIÓN**



**CONSEJO  
NACIONAL  
DE RECTORES**

307.1  
G339g

Gentrificación y desigualdad en el espacio humano y ambiental : evidencias y voces de los actores en zonas costeras / Eduardo Pérez-Molina...[et al.]. - San José, C.R. : PEN, 2025.

1 recurso en línea (50 páginas): archivos de texto PDF, 1600 KB

ISBN 978-9930-654-43-9

Investigación para el Informe Estado de la Nación 2025 (no. 31)

1. GENTRIFICACIÓN. 2. DESIGUALDAD SOCIAL. 3. REGIONES COSTERAS. 4. DESARROLLO URBANO. 5. DESARROLLO ECONÓMICO. I. Pérez-Molina, Eduardo. II. Álvarez López, Jéssica Dixiana. III. Zumbado, Félix. IV. Agüero-Valverde, Jonathan. V. Título.



### Información de las personas autoras:

**Eduardo Pérez-Molina.** <https://orcid.org/0000-0002-7730-9677>

**Jéssica Dixiana Álvarez López.** <https://orcid.org/0000-0002-3487-5409>

**Félix Zumbado.** <https://orcid.org/0000-0002-0854-4403>

**Jonathan Agüero-Valverde.** <https://orcid.org/0000-0002-9096-9274>

Esta obra se comparte bajo la licencia  
Reconocimiento – No Comercial – Compartir Igual  
(CC-BY-NC-SA)

Permite usar una obra para crear otra obra o contenido,  
modificando o no la obra original, siempre que se cite al autor,  
la obra resultante se comparta bajo el mismo tipo de licencia y  
no tenga fines comerciales



## **Indice**

Descargo de responsabilidad .....	4
Resumen .....	4
Palabras clave.....	4
Hallazgos relevantes .....	5
Turismo, turismo residencial y desarrollo inmobiliario en el pacífico norte de costa rica .....	8
Impacto socioeconómico del turismo residencial: construcción de desigualdad y percepción de actores locales sobre desafíos y oportunidades.....	22
Una interpretación de las dinámicas territoriales y su percepción en las comunidades .....	35
Políticas públicas, desigualdad y turismo residencial: problemas y soluciones .....	41
Referencias bibliográficas .....	44
Anexos .....	48

## **Descargo de responsabilidad**

Esta investigación se realizó para el *Informe Estado de la Nación 2025*. El contenido es responsabilidad exclusiva de su autor, y las cifras pueden no coincidir con las consignadas en el capítulo respectivo, debido a revisiones posteriores. En caso de encontrarse diferencia entre ambas fuentes, prevalecen las publicadas en el Informe.

## **Resumen**

Este trabajo profundiza sobre contribuciones anteriores del PEN que han examinado y complejizado la relación entre turismo, desarrollo inmobiliario y desarrollo humano en Costa Rica, con énfasis en las regiones costeras. Busca sintetizar el contexto en que se ha realizado la ocupación humana del territorio en el Pacífico Norte [y Caribe Sur] de Costa Rica. A partir de la síntesis entre contribuciones teóricas, datos y análisis de información secundaria, y consultas a las comunidades, construye una visión sobre las formas de la desigualdad y cómo estas pueden interactuar con la política pública en las áreas estudiadas. Los resultados permiten concluir que (a) existe una clara percepción de desigualdad en las comunidades pero esta tiene que ver con acceso a oportunidades económicas y no necesidades de vivienda; (b) en efecto existen problemas de acceso a vivienda por parte de la población local pero estos problemas no parecen ser específicos a la zona de estudio; (c) como se ha constatado con evidencia sinóptica en ocasiones anteriores, se puede concluir que el desarrollo inmobiliario asociado al turismo presenta graves impactos ambientales (en particular sobre el acceso al agua) y produce patrones de desigualdad social; (d) sin embargo, la expulsión de población local de sus comunidades parece un fenómeno muy limitado.

## **Palabras clave**

Desigualdad, gentrificación, turismo, turismo residencial, desarrollo inmobiliario, oportunidades económicas.

## **Hallazgos relevantes**

- Existe una clara percepción de desigualdad entre las comunidades de asentamientos costeros frente a la llegada de personas extranjeras de relativamente altos ingresos; esta desigualdad parece relacionada con problemas de acceso a oportunidades económicas (acceso a trabajos y a generación de negocios) y no necesariamente a acceso a vivienda.
- La inmigración de extranjeros de altos ingresos relativos tiene impactos sobre el valor del suelo y sobre el precio de las viviendas y alquileres; se reporta evidencia indirecta de problemas de acceso a vivienda, aunque no parece un problema prioritario.
- El desarrollo inmobiliario en el Pacífico Norte parece estarse desplazando desde sus núcleos iniciales (Tamarindo, Playas del Coco) hacia el sur a lo largo de la costa, lo cual se manifiesta en la aceleración muy local de las dinámicas inmobiliarias en algunas comunidades (e.g., las comunidades consultadas en Cóbano y Nosara). Es notable que el área ocupada por este desarrollo se expande y no se intensifica en los núcleos de ocupación anterior (lo cual es consistente con predicciones teóricas sobre turismo residencial).
- Los patrones de desarrollo inmobiliario (a través de fraccionamiento) están diferenciados de patrones de fraccionamiento para usos agropecuarios (i.e., ocurren en lugares diferentes de la región); se concentran en la Península de Nicoya y cerca de la costa, y están acelerándose en años recientes (al menos en parte como consecuencia de los cambios causados por la pandemia de Covid-19).
- El desarrollo inmobiliario asociado al turismo parece causar problemas de acceso al agua, aunque no por la cantidad del recurso disponible sino por falta de infraestructura. En general, la forma que toma este desarrollo inmobiliario (llamada turismo residencial) permite eludir las contribuciones que otras formas de desarrollo inmobiliario harían a la infraestructura pública, a su vez generando espacios exurbanos con muy pobre infraestructura (de agua potable, drenaje, vialidad, saneamiento).

La importancia del turismo como parte de la economía costarricense es indudable: esta actividad genera una gran cantidad de divisas y, de acuerdo con cifras de 2024, proveía empleo al 7,7% de la población nacional<sup>1</sup>. Acaso sea más importante que la actividad turística tiene el potencial de generar desarrollo económico y calidad de vida a los habitantes más allá de la Región Central. En un país donde las oportunidades económicas están tan concentradas como Costa Rica, esto es un tema estratégico.

Sin embargo, la forma que ha tomado el desarrollo turístico en su zona de mayor concentración – el Pacífico Norte y Central de Costa Rica – estuvo asociada a un producto masivo y poco diferenciados (turismo de sol y playa) y trajo, desde sus orígenes, un fuerte componente de turismo residencial (desarrollo inmobiliario y no de servicios turísticos); estas formas de desarrollo turístico, en el sentido amplio, han demostrado presentar problemas estructurales para generar calidad de vida para los habitantes en estas regiones y específicamente, han causado el surgimiento de claros patrones de segregación residencial socioeconómica (Programa Estado de la Nación, 2007; Román, 2007; Pérez & Agüero, 2024).

La reciente dinamización de la actividad inmobiliaria en el Pacífico Norte parece haber catalizado una preocupación ciudadana sobre las consecuencias de esta desigualdad. En el marco de esta coyuntura, se ha considerado de importancia profundizar sobre las interacciones entre desigualdad y desarrollo inmobiliario, mediadas por la actividad turística. Sin embargo, en ausencia de datos censales de alta resolución espacial, las incertidumbres asociadas a las dinámicas de ocupación humana del territorio son importantes. De ahí que se haya planteado un enfoque que puede ser caracterizado como metodológicamente mixto, con tres grandes componentes: reflexiones teóricas desde la literatura especializada y modelos estilizados, análisis estadísticos de variables que emergieron como influyentes y, posiblemente lo más crítico, interpretaciones cualitativas basadas en consultas a las comunidades. El despliegue de estos métodos ha sido orientado por dos preguntas de investigación generales:

---

<sup>1</sup> [https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2410-turismo-supero-los-us\\$-5400-millones-en-divisas-y-aumento-el-empleo-al-cierre-del-2024.html](https://www.ict.go.cr/es/noticias-destacadas/2410-turismo-supero-los-us$-5400-millones-en-divisas-y-aumento-el-empleo-al-cierre-del-2024.html)

- ¿Cuáles son las lógicas espaciales y temporales de la desigualdad en el acceso a la vivienda y el hábitat urbano en las zonas costeras de Costa Rica y cómo han evolucionado en los últimos años?
- ¿Cuál es la perspectiva de los actores sobre la conflictividad y los efectos sociales, ambientales, y económicos de la gentrificación en las zonas costeras de Costa Rica?

La primera pregunta está relacionada con la historia del desarrollo turístico en el Pacífico Norte de Costa Rica, que puede estarse reproduciendo en otras regiones (Caribe y Pacífico Sur, por ejemplo). Puede hipotetizarse que la desigualdad en ese contexto se construye en el territorio con respecto a dos grupos. Un primer problema corresponde al desarrollo turístico e inmobiliario asociado, que atrae extranjeros de relativamente altos ingresos pero también trabajadores que proveen servicios (turísticos) a estos visitantes. La adquisición de propiedad inmobiliaria por parte de los visitantes aumenta el precio del suelo, lo cual a su vez limita la generación de vivienda para estos trabajadores (que deben conformarse con alojamientos lejanos de sus trabajos o de mala calidad a precios relativamente altos). El segundo problema está relacionado con las personas que residían ya en zonas turísticas, previo al desarrollo de la actividad; al aumentar el precio del suelo, estos podrían verse presionados a abandonar sus hogares mediante mecanismos más clásicamente asociados a procesos de gentrificación.

La primera pregunta proponer las hipótesis avanzadas pero las limitaciones de datos con alta resolución espacial sobre mercados inmobiliarios y migración no permiten determinar con precisión hasta dónde dichas hipótesis contribuyen a explicar la dinámica de ocupación del territorio en el Pacífico Norte. Por otra parte, la evidencia contextual sugiere explicaciones alternativas más convincentes; por ejemplo, el problema de asequibilidad de vivienda es general en Costa Rica, no específico al Pacífico Norte, por lo cual es improbable que la explicación a la falta de oportunidades esté solo relacionada con las dinámicas propias de esa zona. Sin embargo, también parece existir un convencimiento claro de la sociedad, y de grupos sociales locales, de que la desigualdad está específicamente relacionada con las dinámicas del turismo y desarrollo inmobiliario asociado. Esta tensión resultó en la propuesta de la segunda pregunta de investigación: quiénes son los actores sociales involucrados en la dinámica de ocupación del territorio y qué están experimentando.

Estas dos preguntas se han desarrollado en tres grandes secciones: una primera sección sobre la relación entre turismo y desarrollo inmobiliario (que recoge antecedentes históricos para construir un marco conceptual para interpretar la dinámica y también explora la geografía de la forma de desarrollo inmobiliario, a través de fraccionamiento de propiedades, durante el periodo reciente de 2016-2022); una segunda sección donde se documentan las percepciones de las comunidades sobre el contexto que atraviesan y el pasado reciente (esta sección también permite derivar datos para interpretaciones más generales del fenómeno); y dos secciones finales donde se interpreta la evidencia sistematizada desde (a) su correspondencia con planteamientos teóricos sobre la desigualdad en el espacio y el mercado inmobiliario, y (b) las políticas públicas que influyen sobre la ocupación humana del espacio.

## **Turismo, turismo residencial y desarrollo inmobiliario en el Pacífico Norte de Costa Rica**

En el Pacífico Norte y Central de Costa Rica, la actividad turística ha transformado radicalmente la sociedad y la economía regional durante los últimos 25 años, con evidentes efectos sobre el desarrollo humano. La Región Chorotega presentó mayores ingresos por hogar y per cápita que otras regiones, excepto la Región Central; era esta también parte de un grupo de tres regiones (junto con las regiones Brunca y Pacífico Central) con niveles intermedios de pobreza multidimensional (mayores que en la Región Central pero menores que en otras regiones; Arias et al., 2020). Esta región, durante 1990-2009, presentó una clara y fuerte tercerización del empleo (i.e., hacia servicios y comercio) a costa del empleo en los sectores primario y secundario (Arias & Sánchez, 2011), tendencia que se ha mantenido en el tiempo y que se explica en gran medida por el desarrollo del turismo. Durante 2010-2019, la Región Chorotega – que era junto con la Región Brunca la más desigual desde el punto de vista de ingreso familiar – mostró una sostenida tendencia a la reducción de la desigualdad, aunque esta tendencia comenzó a revertirse a partir de 2019 (CCE, 2023).

Sin embargo, aunque el desarrollo del turismo ha producido resultados agregados positivos, también ha traído importantes desigualdades que pueden ocurrir a escala muy local pero que se derivan de grandes patrones y tendencias. Estas desigualdades representan también

problemas estructurales de la organización del turismo en estas zonas (y del tipo de turismo que en ellas prevalece, el turismo masivo de sol y playa). En esta línea, Cañada (2007) describe el desarrollo turístico de Centroamérica a inicios del siglo XXI como concentrado en turismo de sol y playa y exhibiendo la coexistencia de tres formas de capital pero en su conjunto claramente vinculado a gran inversión extranjera:

“a) un modelo “segregado”, manejado por las grandes empresas transnacionales; b) un modelo de ‘integración relativa’, que toma parcialmente en cuenta a las poblaciones e iniciativas empresariales locales; c) y un modelo ‘integrado’, gestionado por pequeñas empresas, donde prevalecen los intereses familiares y comunitarios” (Cañada, 2007, p. 8).

En un aporte anterior, Román (2007) había identificado desde 2005-2006 la creciente importancia de la construcción de viviendas en cantones costeros (Santa Cruz en Guanacaste, Garabito en Puntarenas) en el contexto nacional. Más aun, había encontrado que dicho crecimiento estaba claramente ligado a flujos de inversión extranjera. Es interesante resaltar que entonces se trataba de desarrollo inmobiliario a través de proyectos de urbanización relativamente importantes (nótese que el momento es previo a la crisis financiera global de 2007-2008). Desde entonces, se apuntaba ya a la debilidad de los sistemas de gestión municipal y ambiental para el control urbano y de los impactos ambientales de estos proyectos, en particular, la ausencia generalizada de instrumentos de ordenamiento territorial. Se señalaban algunas preocupaciones sobre los impactos ambientales de este posible desarrollo: su localización en lugares con poco recurso hidráulico (entonces entrecruzada por la distorsión que representaban grandes campos de golf) y los cambios de uso del suelo que podrían implicar la destrucción de sistemas naturales valiosos (bosques, humedales y, particularmente, manglares). Por último, resulta importante destacar que ya entonces se ligaba explícitamente este desarrollo inmobiliario (que corresponde con el turismo residencial) al auge turístico que experimentaban estas zonas costeras del país por turismo de sol y playa.

Simultáneamente, una contribución pionera en el marco del Programa Estado de la Nación (2007) contrastó el desarrollo turístico endógeno de La Fortuna de San Carlos con el turismo alimentado por inversión extranjera de Tamarindo y concluyó “que si bien en ambas localidades hay un reconocimiento general de que el turismo ha traído mejoras, también hay evidencia de que el desarrollo de La Fortuna genera mayores beneficios a sus habitantes que el de Tamarindo” (Programa Estado de la Nación, 2007, p. 195). La diferencia era explicada, en gran medida, por lo genérico del producto masivo de turismo de sol y playa de Tamarindo (que posiblemente fuera a su vez consecuencia del predominio de grandes grupos internacionales en esa localidad) por contraste con un producto turístico diferenciado y local en La Fortuna de San Carlos. Un segundo hecho notable fue la constatación de la importancia del desarrollo inmobiliario en Tamarindo (ya en 2007) y no en La Fortuna, lo cual sugiere el vínculo entre turismo masivo de sol y playa como precursor del turismo residencial.

Cañada (2007) enmarca el desarrollo del turismo centroamericano (y en particular costarricense) dentro del ciclo del destino turístico originalmente propuesto por Butler (recuadro sobre turismo residencial). La fase inicial, de descubrimiento, en el Pacífico Norte de Costa Rica puede claramente asociarse a la llegada del primer vuelo comercial internacional al aeropuerto de Liberia (según se documentó en una contribución anterior, Pérez y Agüero, 2024). Para el periodo 2009-2019, tanto la llegada de turistas a Costa Rica (cifras de ICT, 2025) como la construcción de viviendas en el Pacífico Norte (Pérez y Agüero, 2024) crecieron sistemáticamente hasta que, por efecto de la pandemia de Covid-19, hubo una caída drástica (esta misma caída puede verse en 2008, después del rápido crecimiento de la construcción de viviendas en el Pacífico Norte durante 2003-2007). Aunque la llegada total de turistas a Costa Rica es solo una aproximación a la visitación en el Pacífico Norte, en series de datos complementarias (e.g., llegadas al aeropuerto de Liberia) se notan tendencias similares.

Estas cifras sugieren dos conclusiones iniciales: (a) como ya habían notado Cañada (2007) y Román (2007), el turismo residencial fue desarrollado simultáneamente con el turismo masivo en el Pacífico Norte y Central de Costa Rica, en esto difiere del caso español documentado por Aledo y Mazón (2004), donde el turismo residencial es una forma de reconversión ante el agotamiento del turismo masivo previo; (b) ni el destino turístico ni el turismo residencial en el

Pacífico Norte costarricense parecen haber llegado aún a su fase de decadencia; pero el turismo residencial parece estar creciendo más rápidamente que el turismo de sol y playa.

---

#### **Recuadro 1**

##### **El turismo residencial en el ciclo de vida del destino turístico**

De acuerdo con Aledo y Mazón (2004), el turismo residencial es la actividad económica dedicada al desarrollo inmobiliario – la construcción y venta de viviendas turísticas que constituyen el sector no-hotelerero. El recurso básico del turismo residencial es el suelo urbanizable. Cuando se compara con el turismo propiamente, la estacionalidad del turismo residencial es menor pero aún importante que el turismo masivo. Las actividades turísticas complementarias en lugares dominados por el turismo residencial tienden a ser menos y de menor calidad. Los hogares que adquieren segundas viviendas para fines de turismo residencial tienden a querer recuperar su inversión, mediante el alquiler de la vivienda o su utilización; por ello, son muy leales al destino pero también tienden a gastar menos por turista por día. La prevalencia del turismo residencial, en parte por esta razón, reduce la rotación de turistas.

Una característica de los territorios en que se concentra el turismo residencial es la falta de ordenamiento territorial, que es visto tanto por las autoridades municipales como por los desarrolladores inmobiliarios como un obstáculo a esta actividad. Es importante resaltar una característica del turismo residencial: produce muy grandes beneficios de corto plazo, todos ellos asociados al proceso constructivo (además de la ganancia del desarrollador inmobiliario, los municipios reciben ingresos por impuesto a la construcción y por impuesto predial). Sin embargo, a largo plazo, comienzan a aparecer las consecuencias negativas que corresponden a impactos acumulativos del mal uso del suelo, ligados a la falta de planificación territorial: (a) falta de infraestructura y servicios que demandan los nuevos visitantes (o residentes semipermanentes) del turismo residencial, (b) los impactos ambientales de estas construcciones y (c) transformaciones sociales que pueden perjudicar a los pobladores originales.

Los impactos ambientales de un desarrollo inmobiliario disperso son conocidos; interesa resaltar, de Aledo y Mazón (2004), algunos impactos relevantes: la degradación del paisaje, impactos sobre los sistemas naturales (biodiversidad, cambio de uso del suelo), degradación de recursos (contaminación y uso excesivo de agua, fertilidad del suelo) y sus interacciones (erosión, desertificación, eutricación). Una importante característica del turismo residencial es la existencia de un ciclo de retroalimentación negativa: mayor

desarrollo del turismo residencial implica mayor impacto sobre el paisaje y otros valores ambientales que atrajeron al turismo en primer lugar; pero al degradarse, se reduce el atractivo y, por tanto, la cantidad de desarrollo por turismo residencial.

El ciclo del producto del destino turístico fue originalmente propuesto por Butler (1980). Dicho ciclo se desarrolla, según Cañada (2007), de acuerdo con la siguiente secuencia: “[e]n primer lugar el turismo ‘descubre’ un determinado territorio relativamente virgen desde la perspectiva de esa industria, e inmediatamente inician las primeras actividades de aventura, naturaleza, convivencia, descubrimiento, para después dar paso progresivamente a una explotación comercial masiva. Tiempo después el destino se masifica, pierde su novedad y empieza a degradarse. Llegados a este punto el lugar se reconvierte y reinventa o entra en una fase de decadencia. Paralelamente el capital empieza a fugarse hacia otros destinos ‘por descubrir’.” (Cañada, 2007, p. 13)

El ciclo del destino turístico tiene por variable dependiente la cantidad de visitantes (turistas) y, como determinante, la calidad de la oferta turística (centrada en actividades de servicio al turista).

Aledo y Mazón (2004) proponen que el turismo residencial en un destino similar a los que estudian en el sur de España es posterior al ciclo del destino turístico: corresponde a una forma de reconversión que busca evitar la decadencia. El ciclo del destino turístico opera diferente cuando se considera turismo residencial: la variable dependiente es cantidad de segundas viviendas para uso en turismo residencial y su determinante, la cantidad de suelo urbanizable: el suelo mismo es finito y, por tanto, existe una decadencia necesaria cuando el producto turístico es del tipo turismo residencial. Pero el suelo urbanizable puede agotarse incluso antes, pues la degradación ambiental del entorno reduce la cantidad de suelo que resulta deseable para el producto inmobiliario que se busca colocar.

Fuente: Elaboración propia.

---

**El turismo, y especialmente el turismo residencial, han desencadenado evidentes vinculaciones internacionales con la Región Chorotega. Al discutir la demanda por turismo residencial, Aledo y Mazón (2004) la ligaban a la prosperidad de familias en el norte y centro de España (que buscaban segundas viviendas de veraneo) o a pensionados del norte de Europa, con mayor poder adquisitivo. Para el Pacífico Norte costarricense, como se ha mencionado, la**

influencia de la inversión extranjera apareció desde las etapas iniciales del proceso (Román, 2007). La demanda por turismo residencial está mayoritariamente compuesta por extranjeros de EEUU y Canadá (van Noorlos, 2013) y parece notable su limitado número: van Noorlos (2013) había estimado la cantidad de residentes permanentes en alrededor de 2000 y los estacionales, entre 3600 y 4800 (para alrededor de 2008). Sí ha sido posible constatar<sup>2</sup> la aceleración de la inmigración por turismo residencial durante y después de la pandemia de Covid-19, en parte asociada al fenómeno de los llamados nómadas digitales –que ya corresponden a una categoría migratoria y quiénes están siendo atraídos al país mediante políticas públicas<sup>3</sup>.

El turismo residencial, como se discutió en el recuadro, constituye una actividad de desarrollo inmobiliario y no de turismo. Por tanto, sus consecuencias generales se enmarcan dentro de los “comportamientos emergentes” que corresponden al sistema complejo “mercado inmobiliario”. Estos son generalizadamente de dos tipos: por una parte, como también se planteó en el recuadro sobre turismo residencial, corresponden a impactos ambientales del desarrollo urbano disperso; por otra parte, son estos mismos mercados inmobiliarios los que configuran los patrones sociales de distribución de distintos agentes urbanos y cómo estos agentes son segregados, así como las dinámicas de movilidad residencial entre ellos.

El turismo residencial en el Pacífico Norte de Costa Rica, como forma de desarrollo inmobiliario, se ha llevado a cabo mediante el fraccionamiento de propiedades rurales (en la teoría, este tipo de desarrollo corresponde aproximadamente con del *desarrollo exurbano*, véase el recuadro adjunto). Esto implica que grandes predios rurales, usualmente fincas ganaderas, son fraccionadas en tamaños correspondientes a parcelas agrícolas; esta parcela, cuyo tamaño mínimo precisamente corresponde a unidades productivas agrícolas, es utilizada en cambio para construir una vivienda de lujo que corresponde al producto inmobiliario del turismo residencial<sup>4</sup>. Las regulaciones urbanas costarricense exigen el desarrollo de

---

<sup>2</sup> Mediante la consulta con la comunidad operacionalizada en los procesos de consulta.

<sup>3</sup> <https://es.visitcostarica.com/digital-nomads>.

<sup>4</sup> Este proceder fue documentado en los talleres de discusión que se describen en el recuadro *Procesos de consulta a las comunidades*. Concretamente, la discusión en Cóbano trató sobre el tema pero resulta claro que este proceso es común a la mayoría de los lugares donde ocurre turismo residencial en el Pacífico Norte y, de hecho, en gran parte de las zonas rurales de Costa Rica (incluido el desarrollo exurbano de la GAM; al respecto de este último véase Pérez, 2023).

infraestructura (vialidad, alcantarillado pluvial, etc.) y facilidades comunales (incluyendo recreativas) para urbanizaciones pero no para fraccionamientos, puesto que estos últimos estaban pensados para propiedades rurales que desarrollaran actividades agropecuarias. La consecuencia ha sido un claro déficit de infraestructura en las zonas donde se concentra en desarrollo inmobiliario asociado al turismo residencial (que por otra parte también es común a otros tipos de desarrollo inmobiliario en muchos lugares de Costa Rica como condominios).

A partir de datos del Colegio Federado de Ingenieros y Arquitectos, se analiza la evolución de la intensidad en el fraccionamiento de propiedades en el Pacífico Norte de Costa Rica. La intención es comparar propiedades fraccionadas para usos residenciales con propiedades fraccionadas para usos rurales. Así, todos los permisos de fraccionamiento registrados para los años 2016, 2018, 2020 y 2022 fueron clasificados de acuerdo con dos sistemas: (a) propiedades mayores o menores a 1 ha (considerando que una parcela debe tener por lo menos ese tamaño para ser productiva; el VI censo agropecuario de 2014 reportaba que tan solo el 6.1% de las fincas en Guanacaste tenía tamaños menores a 1 ha); (b) propiedades clasificados según su uso, con usos como “para construir”, “urbano”, “comercio”, “residencia” siendo clasificados como desarrollo inmobiliario; la categoría “solar”, que es ambigua y muy común, también fue clasificada como desarrollo.

La pregunta de investigación es si los patrones de fraccionamiento del desarrollo inmobiliario, urbano y exurbano, pueden distinguirse de los patrones de fraccionamiento de otros usos rurales. Para ello, se consideró al conjunto de fraccionamientos como un patrón de puntos con una marca (esto es, un conjunto de localizaciones puntuales en la zona de estudio clasificado en dos categorías, según los esquemas descritos). Se definen como segregados (separados) los patrones de puntos definidos por cada categoría si por lo menos para algunas localizaciones, la intensidad de puntos esperada para una categoría es diferente de la intensidad de puntos esperada para la otra. Así, el procedimiento para determinar la significancia estadística de la segregación entre los patrones de puntos de las marcas (categorías) consiste en: (1) determinar un mapa de intensidad suponiendo que el patrón de puntos sigue un proceso de Poisson inhomogéneo; se supone que las funciones de intensidad dependen de dos parámetros,  $\lambda_1$  y  $\lambda_2$ , correspondientes a las categorías 1 y 2, y que estos parámetros son

diferentes entre sí (la intensidad es diferente por categoría); de estos mapas, se puede estimar el riesgo relativo como la razón entre  $\lambda_i$  y la suma de todos los  $\lambda_i$  (para todas las categorías, en este caso, la suma de  $\lambda_1$  y  $\lambda_2$ ); (2) este patrón se compara contra  $n$  instancias de patrones, producto de aleatoriamente reasignar las categorías a los puntos (estos  $n$  patrones son, por tanto, aleatorios por construcción). (3) El contraste se realiza suponiendo que el riesgo relativo es igual a una constante (caso de ausencia de segregación perfecta, pues la consecuencia es que la intensidad es constante en toda el área analizada). La probabilidad rechazar la hipótesis nula de que *el riesgo relativo del patrón de puntos es no segregado*, se obtiene de ranquear las probabilidades relativas de las simulaciones y del patrón de puntos. Si  $h$  es la posición del patrón de puntos en esta serie ordenada, su probabilidad es  $h/n$ . Esta estrategia fue propuesta por Diggle et al. (2004), donde pueden encontrarse los detalles metodológicos; fue implementada con el paquete *spatialkernel* (Gómez-Rubio et al., 2017) del programa R.

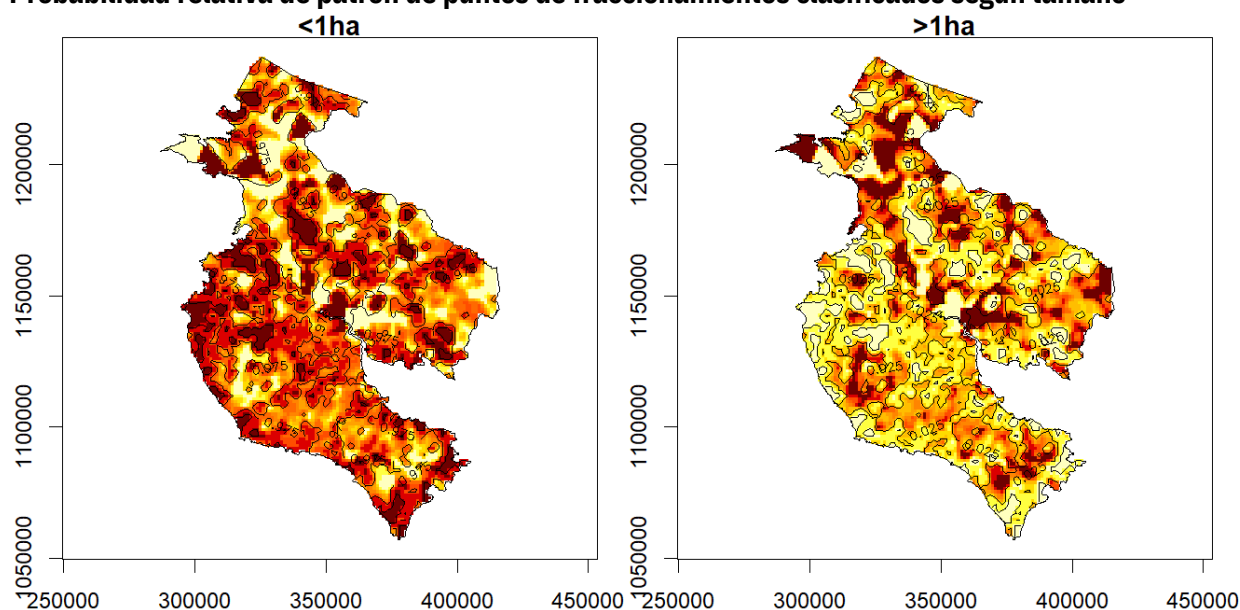
Un primer análisis contrastó los patrones de puntos de todos los años conjuntamente. Cuando se contrasta los patrones de puntos por tamaño (categorías mayores a 1 ha y menor a 1 ha), puede rechazarse la hipótesis nula de no-segregación con  $p < 0.01$ ; de igual modo, cuando se contrastan los patrones de puntos clasificados por su descripción en “desarrollo” o “agropecuario”, también puede rechazarse la hipótesis nula de no-segregación con  $p < 0.01$  (en ambos casos, habiendo definido  $n=100$ ).

El mapa 1 muestra los mapas de probabilidad relativa correspondientes a la categorización de los puntos por tamaño (mayores o menores a 1 ha), donde los colores oscuros corresponden a probabilidades relativas mayores. Dos características son muy evidentes de este mapa: primero, la probabilidad relativa de fraccionamientos pequeños es mayor (el mapa mostrado en el panel izquierdo de la figura 1 es más oscuro que el panel correspondiente a la derecha). Esto significa que los fraccionamientos menores a 1 ha son mucho más frecuentes (de hecho, son el 84.6% de los datos). Segundo, al examinar el panel de la derecha (propiedades grandes, presumiblemente de uso rural) es claro que no hay probabilidades muy grandes a lo largo de la costa de la Península de Nicoya (y en la península misma, pocas áreas son de alta probabilidad). En su mayoría, las probabilidades relativas mayores de fraccionamientos grandes están al norte de la zona de estudio y no en la costa (con excepción de la Península de

Papagayo). Esto parece evidencia de que, en la medida en que los fraccionamientos de propiedades reflejan la actividad inmobiliaria, esta corresponde con turismo residencial: el fraccionamiento de propiedades demasiado pequeñas para ser productivas (y por tanto, posiblemente desarrollo inmobiliario residencial) en lugares cercanos a atractivos turísticos (notablemente las playas de la Península de Nicoya).

### Mapa 1

#### Probabilidad relativa de patrón de puntos de fraccionamientos clasificados según tamaño



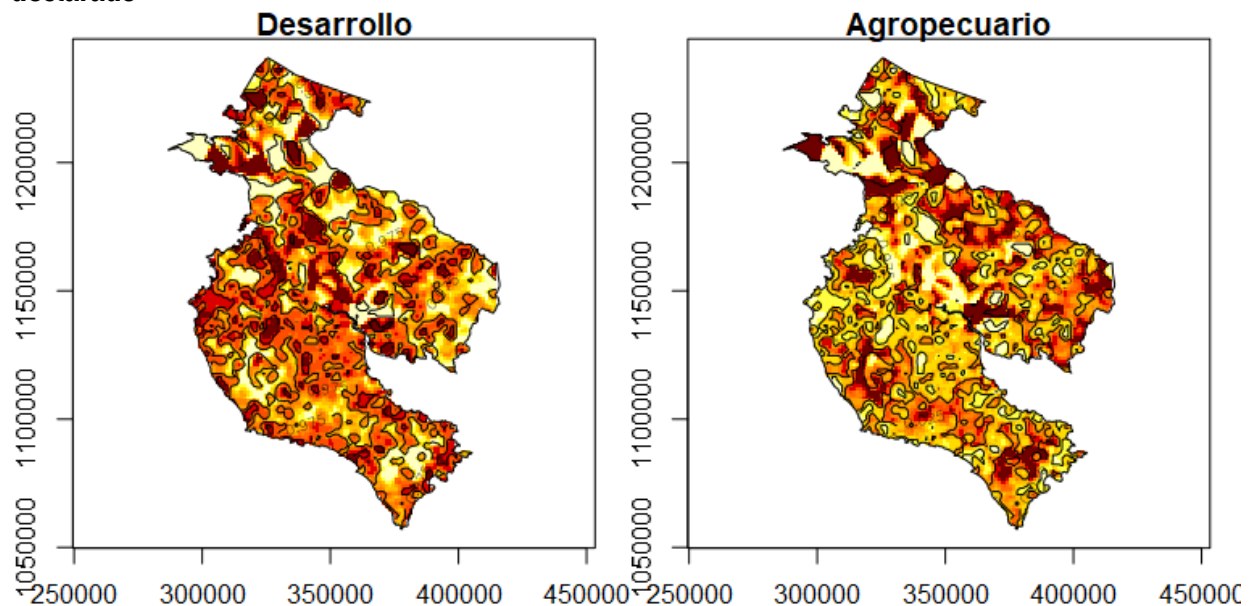
Fuente: Elaboración propia.

El mapa 2 muestra los mapas de probabilidad relativa correspondientes a la categorización de los puntos por uso (desarrollo vs. agropecuario), con base en la descripción del fraccionamiento. Nótese que esta descripción puede corresponder al uso que se le dará a la propiedad fraccionada o a su uso actual (e.g., algunos fraccionamientos se clasifican como “bosque” o “yolillal”). También pueden ser genéricos, como “solar” (que fue categorizado como desarrollo pero bien podría corresponder a otro uso). La figura 2 muestra una versión menos diferenciada del mismo patrón que mostraba el mapa 1: el panel de la izquierda, correspondiente a la categoría “Desarrollo”, es más oscuro (tiene mayores probabilidades relativas) que el panel de la derecha (“Agropecuario”); esto es consecuencia de la mayor cantidad de datos en la primera categoría (74,6% del total) que en la segunda. La concentración, sin embargo, es menor que cuando se analizan los fraccionamientos por área.

Una diferencia interesante entre los mapas 1 y 2 (entre ambas clasificaciones) es que la probabilidad relativa de propiedades grandes (presumiblemente para usos agropecuarios) es menor en la Península de Nicoya que la probabilidad relativa de “Agropecuario” (i.e., el panel derecho en el mapa 1 es más claro que en el mapa 2): esto muy posiblemente se explique por la ambigüedad señalada en la variable uso del fraccionamiento, que se empleó para construir el resultado del mapa 2.

## Mapa 2

### Probabilidad relativa de patrón de puntos de fraccionamientos clasificados según uso del suelo declarado



Fuente: Elaboración propia.

La evolución temporal de este patrón fue explorada mediante la construcción de un segundo sistema de marcas: se clasificó cada punto del patrón (cada fraccionamiento) según su tipo y año. Así, a una propiedad fraccionada de menos de 1 ha en 2016 se le asignó la marca “<1ha-2016”. Este sistema de clasificación produjo ocho categorías que permiten ver la evolución de la probabilidad relativa de las marcas seleccionadas. Dada la similitud de los patrones de puntos y su intensidad, se reporta el resultado solo para la categorización por tamaño.

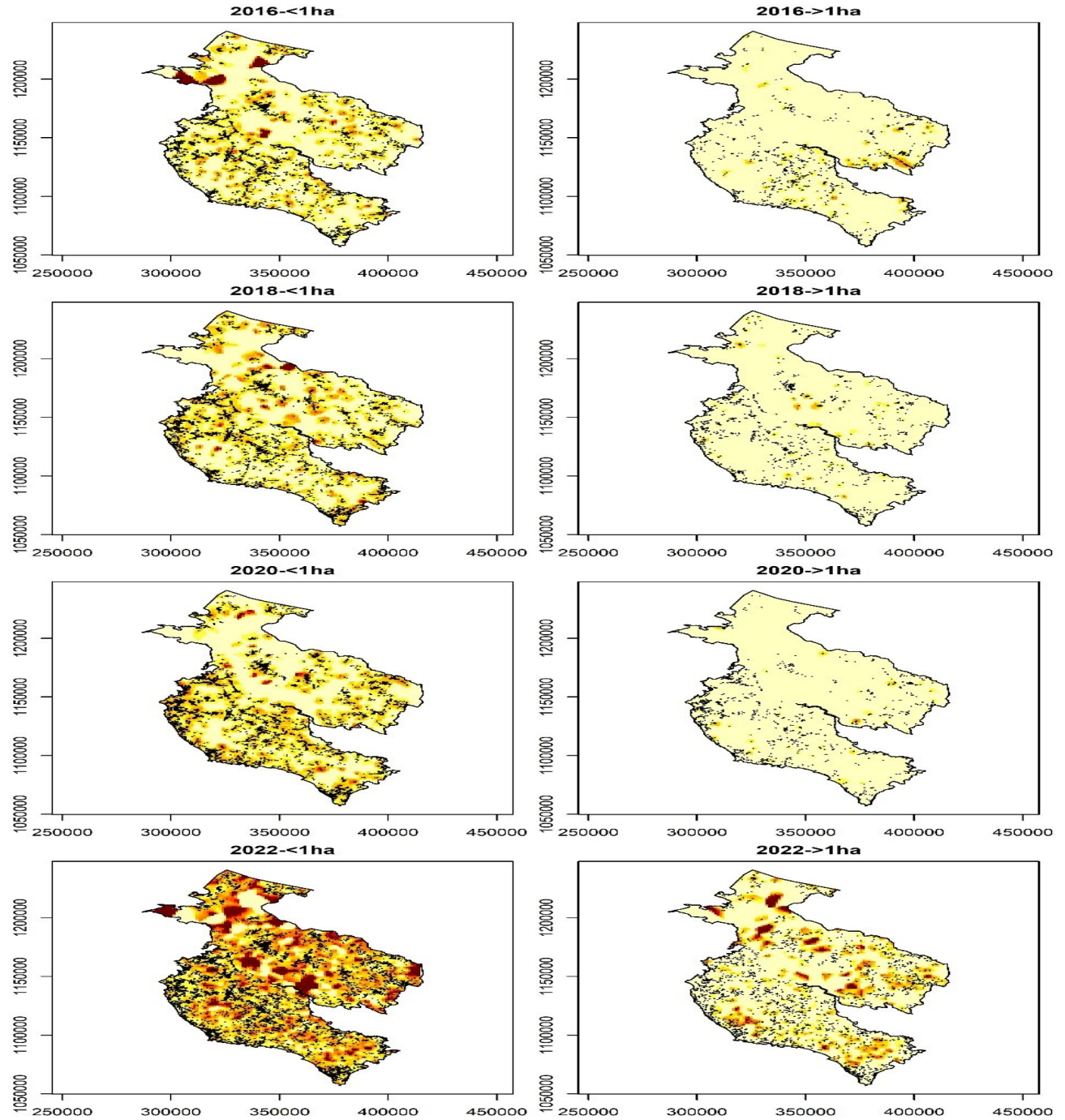
Al igual que en el caso del patrón de puntos meramente espacial, el análisis espacio temporal permite rechazar la hipótesis nula de no-segregación con  $p < 0.01$  (habiendo simulado 100 instancias). Es decir, puede concluirse que existe evidencia en favor de la segregación del

patrón de puntos, en el espacio y en el tiempo. El mapa 3 muestra los mapas de probabilidad relativa generados. Cuando se examinan los paneles correspondientes a propiedades menores a 1 ha, es posible ver cómo (a) el patrón de mayores probabilidades se acerca a la costa y hacia el sur de la Península de Nicoya y (b) aumenta sustancialmente, especialmente para el último periodo (2022). Esto es consistente con los resultados del proceso de consulta a las comunidades, quienes reportaron que el desarrollo inmobiliario había aumentado como consecuencia de la pandemia de Covid-19 (contrario a lo observado, por ejemplo, en la GAM; ver Pérez & Pujol, 2021).

Desde la perspectiva del ciclo del destino turístico, el carácter disperso altamente disperso y poco denso del turismo residencial, mediante fraccionamiento de lotes muy grandes, reduce los impactos de la impermeabilización pero genera mayores impactos en transporte (consumo de energía, ruido, contaminación del aire) y potencialmente genera problemas de congestión.

**Mapa 3**

**Patrones espacio-temporales de probabilidad relativa de fraccionamientos según tamaño**



Fuente: Elaboración propia.

En los asentamientos humanos al no contribuir al desarrollo de su infraestructura pública. Esta es acaso la principal forma de degradación del medio ambiente, en tanto que resulta difícil por el terreno y tipo de sistemas naturales que el paisaje se vea muy degradado. Como se ha discutido antes (Pérez y Agüero, 2024), claramente existe una exposición de los desarrollos de turismo residencial ante sequía (déficit de agua) pero esta puede ser mitigada mediante inversiones en acueductos, las cuales se han detectado asociadas a desarrollos inmobiliarios de turismo residencial<sup>5</sup>.

---

## **Recuadro 2** **Desarrollo inmobiliario exurbano**

El desarrollo residencial llamado “exurbano” en la literatura corresponde a viviendas construidas en baja densidad fuera de las ciudades (de las áreas propiamente urbanas y de las áreas suburbanas que las rodean); sin embargo, su densidad es suficientemente grande para no corresponder a usos rurales, puesto que las parcelas son demasiado pequeñas para la producción agropecuaria (Theobald, 2005; Irwin et al., 2009; Newburn & Beck, 2011).

El desarrollo exurbano se explica, en primera instancia, por la existencia de hogares con preferencia por grandes lotes y con disponibilidad a pagar por ellos (los costos adicionales para estos hogares son dos: el costo de transporte a la ciudad y el costo del terreno adicional, que es menor por m<sup>2</sup> pero mayor para el lote en su conjunto). El segundo elemento en el surgimiento de desarrollo exurbano son redes de servicios públicos – ejemplificados por redes de alcantarillado sanitario, en áreas urbanas, y tratamientos alternativos de aguas servidas en zonas menos densas, como las exurbanas, que típicamente son tanques sépticos. Este segundo elemento interactúa con los dueños de las propiedades rurales y sus incentivos: en el área inmediatamente adyacente a los suburbios de la ciudad, los dueños de propiedades rurales prefieren esperar la extensión de las redes de alcantarillado (y en general de infraestructura), para poder vender sus propiedades al mayor precio por m<sup>2</sup> que pagan hogares buscando viviendas suburbanas; más lejos, los propietarios tienen menos incentivo para esperar (puesto que las redes de infraestructura tardarán más en llegar a ellos). Este modelo, desarrollado por Newburn & Beck (2011), predice la existencia de una ciudad con un centro rodeado de suburbios; esta, a su vez, está rodeada de una zona

---

<sup>5</sup> Según se desprende de la consulta a las comunidades, en Nosara, por ejemplo, una de las barreras institucionales a la fusión de acueductos locales es la existencia de Asadas que sirven primariamente a desarrollos residenciales (presumiblemente con mayor calidad de servicio por su mejor infraestructura).

rural donde los dueños de las propiedades están especulando (esperando la llegada de infraestructura); y en torno a esta área es que ocurre el desarrollo exurbano en muy baja densidad.

El debate sobre la conveniencia de desarrollos en baja densidad tiene una larga trayectoria en los estudios urbanos, motivado por la experiencia particular del desarrollo tipo “sprawl” a lo largo de las autopistas en EEUU durante el siglo XX. Existe consenso en que el desarrollo urbano (i.e., asociado a la necesidad de viajar a la ciudad e interactuará en ella de los miembros de una familia) en baja densidad es posible por el surgimiento del automóvil y las autopistas, redujeron los costos de transporte (Baum-Snow, 2007). La controversia surge de cuánta aceptación debe tener este tipo de desarrollo: desde la economía urbana, se argumenta que la densidad es un resultado del proceso de generación de la ciudad y que su equilibrio espacial maximiza el beneficio social (Glaeser & Kahn, 2004); desde esta perspectiva, (a) los impactos ambientales de la tecnología de transporte (el automóvil privado) son mitigados por la tecnología y (b) el único problema es desigualdad (las familias pobres que no pueden acceder a vehículos se ven privadas de los beneficios del desarrollo en baja densidad). Por contraste, los argumentos desde la planificación ambiental enfatizan las limitaciones de los modelos neoclásicos. Estos son necesariamente sobre simplificaciones y no toman en cuenta en sus procesos de decisión todos los costos involucrados (no internalizan las externalidades ambientales negativas del desarrollo en baja densidad). Entre estos costos, destacan: la subvaloración de las áreas no desarrolladas, de las externalidades de congestión y del costo de extender redes de infraestructura en estos desarrollos poco densos; otros costos incluyen los impactos no contabilizados sobre el cambio climático y sobre ecosistemas (ver Irwin et al., 2009). En última instancia, la evaluación de la conveniencia del desarrollo exurbano (y en general, en baja densidad) es normativa; distintas sociedades pueden escoger el nivel de regulación que optimice sus preferencias colectivas pero asumiendo la suma de costos individuales que esas regulaciones puedan representar.

Desde esta perspectiva, el turismo residencial que se ha descrito parece un buen ejemplo de desarrollo exurbano, excepto que los hogares que llegan a instalarse en estas viviendas no están motivados por la cercanía a un centro urbano sino por las amenidades ambientales que representan atractivo turístico (e.g., el paisaje, la playa, el uso y disfrute de los sistemas naturales). De ahí el ciclo de control causado por la degradación de estos elementos que fue ya discutido.

Fuente: Elaboración propia.

---

## **Impacto socioeconómico del turismo residencial: construcción de desigualdad y percepción de actores locales sobre desafíos y oportunidades**

En la sección precedente, se ha discutido sobre la naturaleza del desarrollo inmobiliario prevalente en el Pacífico Norte de Costa Rica – el turismo residencial – y sus estrechos vínculos con la actividad turística desde sus orígenes. Resulta claro de la discusión desarrollada que el tipo de desarrollo inmobiliario a través del cual se materializa el turismo residencial (un desarrollo esencialmente disperso y en muy baja densidad, que fragmenta propiedades de uso agropecuario y las transforma en viviendas similares a la fase exurbana de una ciudad) presenta importantes impactos ambientales. Aledo y Mazón (2004), en su generalización del ciclo del producto turístico al turismo residencial, plantean que los flujos ecológicos son verticales<sup>6</sup> en tanto que la construcción y urbanización son horizontales, por lo cual interrumpen los flujos ecológicos: por ejemplo, la construcción de una vivienda impermeabiliza el suelo y bloquea la infiltración de la precipitación en la huella del edificio. Se argumentó en la sección anterior que, dada la dispersión del desarrollo inmobiliario<sup>7</sup>, en el caso del Pacífico Norte costarricense los impactos ambientales desde este tipo son secundarios y más bien pueden verse impactos acumulativos socioeconómicos, que en el análisis de economía urbana y regional se atribuirían a externalidades de congestión.

---

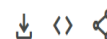
<sup>6</sup> En el sentido, por ejemplo, de que el agua fluye en la dirección de los puntos más elevados de la geografía a los menos elevados.

<sup>7</sup> Esta conclusión es provisional, en el sentido de que si ocurriera suficiente desarrollo inmobiliario, la densidad poblacional podría causar importantes impactos locales. No parece razonable que este nivel de degradación ambiental permitiera continuar con los procesos de turismo residencial en Guanacaste y la Península de Nicoya. Sin embargo, existen antecedentes preocupantes de escenarios no previstos de ocupación humana del territorio con graves impactos ambientales acumulados. Por ejemplo, la urbanización de la periferia noroeste de la GAM (zonas altas de Heredia y Alajuela) tenía hace cuarenta años características similares (poca densidad que parecía presentar pocos impactos), si bien en una zona muy frágil (por la presencia de áreas de infiltración de acuíferos importantes como el acuífero Barva). Unas pocas décadas después, la urbanización en esta zona sumado al uso de tanques sépticos como tecnología de tratamiento de aguas servidas – algo que en principio es razonable en zonas con poca densidad poblacional y suelos apropiados – había resultado en que el monitoreo de calidad del agua en nacientes arrojara contaminación por nitratos (Reynolds & Richter, 1994).

### Gráfico 1

#### Búsqueda relativa del tópico “Gentrification” en el buscador Google para Costa Rica

Interest over time [?](#)



Fuente: Google Trends, 2025.

Resulta indudable que en el discurso público reciente en Costa Rica se ha colocado el impacto social del turismo residencial en una posición prominente. El gráfico 1, por ejemplo, muestra la cantidad relativa de búsquedas sobre el tópico “Gentrification” en el buscador Google. El eje vertical muestra la cantidad relativa (entre 100, el máximo, y 0, cuando no hay búsquedas) de resultados de búsqueda en tanto que el eje horizontal, la fecha. En esta figura puede verse cómo claramente hay un pico la primera semana de enero, que coincide con el lanzamiento de un documental del cantante Benito Antonio Martínez Ocasio, puertorriqueño cuyo nombre artístico es Bad Bunny. Este corto documental complementaba su más reciente disco y planteaba evidencia sobre el fenómeno de gentrificación en la isla de Puerto Rico. Lo interesante de los datos del gráfico 1 resulta de comparar las búsquedas antes y después de este evento: antes de enero de 2025 (y durante varios meses), el tópico “Gentrification” fue prácticamente irrelevante en Costa Rica; después de esa fecha y una vez pasado el interés inicial, el tema se ha mantenido vigente, con una cantidad de búsquedas que oscilan en torno a 12.5 por ciento de la cantidad de búsquedas máximas (correspondientes estas a la primera semana de enero de 2025).

Ante la constatación de este cambio en el discurso público, resulta interesante explorar sus causas. Por una parte, en general, es difícil encontrar evidencia de lo que en estricto rigor son procesos de gentrificación en Costa Rica (y todavía más difícil de sus impactos negativos más extremos como la expulsión de habitantes locales de bajos ingresos mediante mecanismos del mercado inmobiliario). Por otra parte, un porcentaje importante de la población costarricense parece reconocer dinámicas de desigualdad que asocia con el concepto de gentrificación (y en particular, resulta muy claro del discurso público que esta asociación se refiere a los impactos de exclusión social del turismo residencial en Guanacaste).

Esta discusión, por tanto, es parcialmente sobre dinámicas sociales que ocurren en el territorio y parcialmente sobre la percepción de estas dinámicas. Como primer elemento, es importante reconocer que existe un contexto de conflictividad por problemas socioambientales en la costa del Pacífico Norte de Costa Rica. Ya en 2006, se detectaba la importancia de conflictos locales por el recurso hidráulico y por temas costeros entre actores locales (vecinos) y autoridades administrativas (en ese momento, en su mayoría municipalidades), según fue documentado por Paniagua (2006). Esto ocurría en un momento donde el turismo todavía era presentado como una solución antes que un problema al desarrollo humano y en la promoción de la equidad social (Cañanda, 2007). Desde entonces, y ante las crecientes demandas del desarrollo turístico y el turismo residencial, los conflictos locales parecen haberse agudizado. Un análisis más reciente de la conflictividad social en Centroamérica sugiere que los conflictos están altamente concentrados a lo interno de cada país, que se mantienen vigentes por largos periodos de tiempo y que una gran parte se judicializa (Chacón y González, 2021): en general, son de carácter muy local y se explican por omisiones de la institucionalidad pública; entre ellos, dos de los cuatro grandes temas que los agrupan incluyen conflictos por el uso de la tierra y gestión del agua (ambos directamente relevantes para una discusión sobre turismo residencial).

Un segundo elemento relevante tiene que ver con la confluencia en la percepción pública de la actividad turística y el desarrollo inmobiliario (que, como se discutió en la sección precedente, es en efecto muy estrecha). Muchos de los impactos socioeconómicos percibidos, positivos y negativos, tienen menos que ver con el proceso de un mercado inmobiliario (y la dinámica de

gentrificación que en él ocurre) y más con los impactos (locales) de la actividad turística. En este sentido, puede resaltarse un estudio reciente sobre la percepción del turismo en la población de Guanacaste (Espinoza-Sánchez, 2019): en él se documenta una actitud muy positiva ante el turismo en la región (para la población general, el turismo trae beneficios en términos de puestos de trabajo y de llegada de divisas; el problema más comúnmente asociado al turismo fue “ninguno”). Pero también es posible notar que existen percepciones menos positivas de la actividad (que son estadísticamente significativas) entre (a) quienes no trabajan en el sector turismo, (b) las personas de mayor edad y (c) quienes viven en los cantones con mayor visitación por turismo masivo de sol y playa (Santa Cruz y Carrillo). Esta percepción, previa a la pandemia, sugiere la existencia de impactos – y acaso conflictos sociales persistentes – muy locales, que puedan estarse replicando en las comunidades costeras. También apunta a la realidad de la exclusión social entre quienes más probablemente se ven excluidos de los beneficios del turismo.

Con el fin de profundizar en los impactos sociales del turismo residencial y su percepción, se diseñaron procesos de consulta con comunidades costeras seleccionadas (recuadro sobre procesos de consulta). La conversación con las comunidades y con informantes clave, que fue sistematizada en primera instancia para contar con un registro de los temas planteados, ha permitido explorar (a) la detección de estos impactos en detalle y (b) la percepción que moldea la forma en que estos impactos se expresan.

El tercer elemento en la discusión, derivado de estas consultas, es también el hecho social básico que se investiga, la percepción de exclusión por parte de los pobladores costarricense de las oportunidades económicas que representa la actividad turística en el sentido amplio (es decir, tanto del turismo de sol y playa como del turismo residencial, así como de las actividades económicas que no son parte de esta base económica). La discusión sobre este tema se centró en las limitaciones a opciones de empleo y de generación de negocios. Los problemas de acceso a empleo parecen estar relacionados con el idioma que hablan patronos extranjeros pero también con afinidad cultural (en el sentido de que las personas reportaron que estos patronos extranjeros tienden a preferir a personas de su misma nacionalidad y cultura a

trabajadores costarricenses). En el caso de emprendedurismo, la percepción es de abusos<sup>8</sup> en procesos muy rápidos de acumulación de capital, centrados en redes de negocios de un grupo de la misma nacionalidad. El fenómeno que se describe es de un extranjero pionero, que al llegar a una de estas localizaciones costeras, se instala y construye su primer negocio; en una etapa posterior, promueve la llegada de conocidos suyos de su país de origen y, en colaboración con ellos, desarrolla otros negocios. El sentimiento de exclusión se origina en la nacionalidad de las personas que conforman estas redes de negocios (y sus especificidades culturales, especialmente su idioma de cotidiano) así como el éxito de las redes de negocios. Como último punto, también es importante resaltar que estas redes de negocios pueden operar dentro de las actividades de turismo residencial – en el caso de Nosara, que se comenta más adelante, este problema es crítico.

Parte de esta percepción de exclusión es claramente identitaria: los inmigrantes extranjeros que hablan otros idiomas no parecen estar integrando a las instituciones comunales (y de hecho, ante la llegada de más personas como ellos, se ha reducido el grado de integración). Además de las relaciones económicas, hay manifestaciones concretas que pueden ser ejemplificadas por temas tratados en las discusiones grupales en Nosara. Los participantes del taller reportan que personas “nacionales” no visitan Playa Guiones porque *siempre está llena de extranjeros*, mientras que Playa Nosara y Marañones fueron considerados como sectores que les preocupa proteger de la ocupación extranjera.

El uso de la palabra “sector” está cargado de significado en este contexto: la percepción de algunas personas (locales) es que los extranjeros (fundamentalmente angloparlantes e inmigrantes recientes) “sectorizaron” Nosara y utilizan estos sectores como forma de organizar la interacción social (e.g., las personas locales perciben que “los extranjeros” se reservan Playa Guiones). Al realizar una primera búsqueda en Google del término “Nosara sectors”, resulta aparente el origen de este equívoco: como puede verse en la figura 5, las nueve primeras imágenes de esta búsqueda están relacionadas con sitios de bienes raíces (algo esperable, dado que Nosara es un destino importante de turismo residencial). Pero nótese que las

---

<sup>8</sup> La percepción a abusos es más difusa; por ejemplo, se propuso un uso inapropiado en los negocios que conforman estas redes de sociedades de responsabilidad limitada para obtener ventajas fiscales indebidas. Como puede notarse, este tipo de impactos son altamente específicos y mucho menos conspicuos que el hecho mismo de la exclusión.

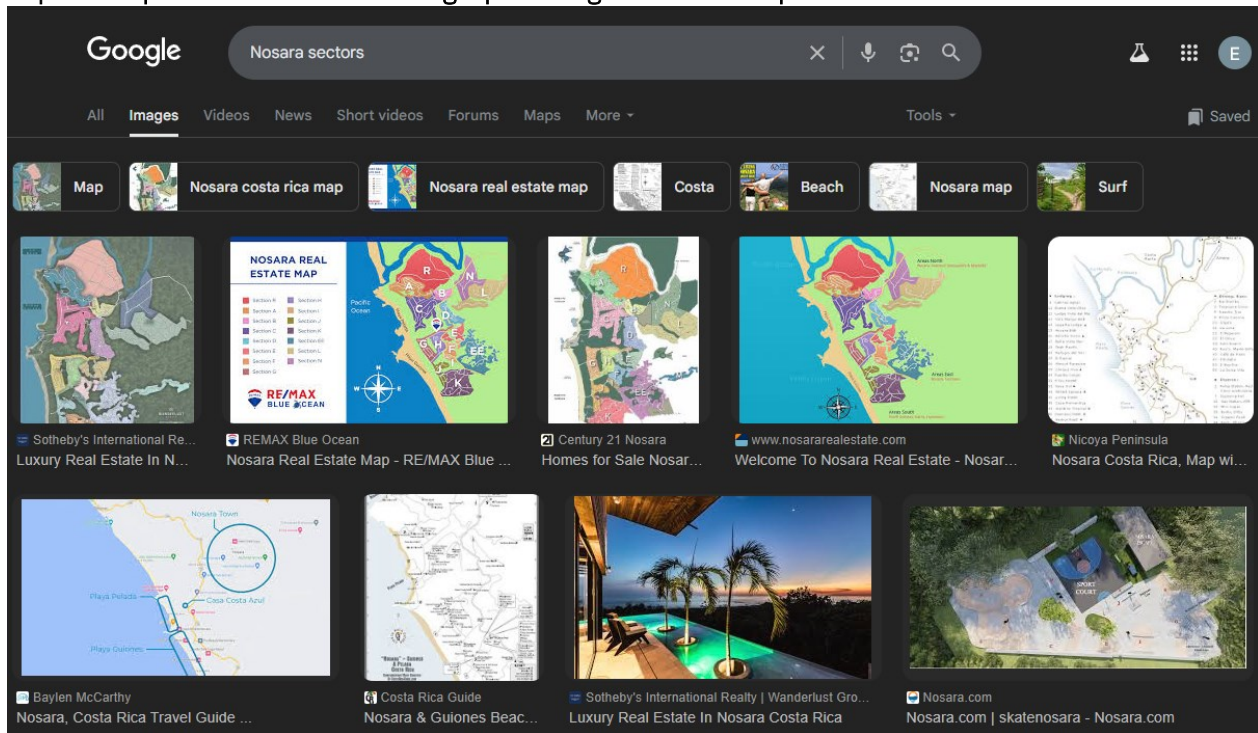
primeras cuatro imágenes muestran el mismo mapa de Nosara (con los mismos sectores, cuyas formas muy claramente coinciden) pese a que cada una de estas imágenes corresponde a una agencia de bienes raíces distinta. Esto habla de una coordinación entre las agencias de bienes raíces que demuestra mucha sofisticación en la construcción de Nosara como un conjunto de productos inmobiliarios. Es también muy razonable que inmigrantes extranjeros recientes, con limitado conocimiento del idioma pero también del lugar (no solo físicamente sino también en el sentido de geografía crítica de ser una localización con un significado social compartido), interpreten el conjunto de Nosara mediante la única herramienta sinóptica que han tenido para conocer el sitio<sup>9</sup> – que son estos mapas utilizados cuando realizaron la compra de su vivienda. Lo interesante es que, al ser percibida por nacionales materialmente excluidos de la dinámica (porque el negocio de intermediación de propiedades ocurre en inglés e involucra sobre todo a agentes extranjeros), esta forma de relacionarse con el lugar se interpreta como un intento de estratificación y segregación (incidentalmente, la percepción de segregación contradice en gran medida la hipótesis de gentrificación que motiva muchas de estas discusiones, ver más adelante la discusión sobre la percepción de ese tema y sus consecuencias).

---

<sup>9</sup> Esta interpretación es una inferencia aún no comprobada; evidentemente es posible que algunos compradores de segundas viviendas extranjeros hayan visitado antes Nosara y tengan un conocimiento más sofisticado de su geografía.

Figura 1

Captura de pantalla de buscador Google para imágenes de la búsqueda “Nosara sectors”



Fuente: Elaboración propia con información de Google.

Reforzando la idea de la exclusión social (de extranjeros culturalmente diferenciados por mayores ingresos y un idioma diferente con respecto a personas nacionales) como comportamiento emergente, dos ejemplos adicionales soben Nosara pueden ser ilustrativos. Al recordar el pasado reciente, en uno de los grupos de discusión se hizo notar que el aumento de la cantidad de inmigrantes angloparlantes permitió la apertura de una escuela en inglés (con calendario estadounidense, i.e., con vacaciones largas en julio y agosto) y de una escuela de fútbol con clases en inglés. Antes, los hijos de estas familias de inmigrantes compartían con el resto de la comunidad (mayoritariamente hablante del español) en la escuela y escuela de fútbol local; esta integración se vio reducida (y tiene consecuencias de equidad, puesto que quienes “salieron” de estas instituciones correspondían a las familias de mayores ingresos que apoyaban de distintas maneras a estas instituciones) y fue mera consecuencia de la cantidad de familias de altos ingresos que hablan inglés.

Los impactos del turismo constituyen un cuarto elemento de discusión: como parte de la consulta a las comunidades, se realizó un esfuerzo por identificar los problemas más graves que sufren estas localizaciones. De una lista predefinida de 20 problemas sociales y ambientales, se solicitó a las personas de la comunidad que los priorizarán según su importancia (es decir, asignando 1 al más grave, 2 al segundo más grave, etc.) Las respuestas individuales fueron agregadas como parte del proceso de sistematización; los diez problemas más graves en las localidades de Cóbano (una mesa de discusión) y Nosara (tres mesas de discusión) se reportan en el cuadro 1. Entre la lista de problemas potenciales, se listaron varios impactos esperables de procesos de gentrificación.

Esta forma de preguntar busca elicitarse las problemáticas más graves pero también explorar si los problemas que cabría esperar de una dinámica de gentrificación son percibidos como muy graves por la población. Esto último no fue el caso: el aumento de precio de los terrenos fue un problema de menor gravedad (séptimo de diez en Nosara, octavo de diez en Cóbano). En Nosara sí parece haber un problema de asequibilidad de la vivienda (priorizado como segundo), que también formó parte de la discusión grupal posterior: las personas participantes no parecían haber experimentado este problema pero sí reportaban que trabajadores estatales (notablemente maestros) no podían encontrar lugares dónde residir. Complementariamente, tanto en Cóbano como en Nosara, personas participantes del taller reportaron que un terreno adquirido por ellos hace cinco años se había duplicado en valor (exclusivo de las mejoras). Estos impactos tienen sentido en el marco de un proceso acelerado de desarrollo inmobiliario, consistente con el turismo residencial. Es muy importante subrayar, sin embargo, que el problema de acceso a la vivienda para la mayoría de la población es general en Costa Rica: ocurre en todas las regiones y para por lo menos los tres quintiles de menores ingresos relativos (con algún grado de acceso provisto por la vivienda social al quintil más pobre pero muy limitado)<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> El Balance y tendencias del sector vivienda de 2023 planteaba que “casi el 90% de las soluciones [de vivienda] están pensadas para satisfacer las necesidades del 30% de la población” (<https://cfia.or.cr/site/wp-content/uploads/2024/pdf/descargas/informes/balance-y-tendencias-sector-vivienda.pdf>)

El problema que sí aparece consistentemente tanto en el análisis de priorización como en discusiones y entrevistas es “conflictos por el agua” – que también ha sido documentado en múltiples ocasiones y desde hace por lo menos dos décadas (Paniagua, 2006; Chacón y González, 2021). Es notable que, profundizando sobre este tema, sus manifestaciones son diferentes: en Cóbano, los participantes reportaban que muchas viviendas en fraccionamientos obtienen agua de pozos poco profundos, permitidos para usos agropecuarios pero no para usos residenciales y urbanos; en Nosara, donde hay seis Asadas (Asociación Cívica Nosara, 2023), existen proyectos para fusionarlas en un solo ente administrador<sup>11</sup> y mejorar así su efectividad, aunque existen bloqueos al proceso. Lo notable es que, pese a la relativa poca precipitación en el contexto nacional y la tendencia a que esta se reduzca, no es el volumen de agua sino la infraestructura lo que representa el problema. De hecho, uno de los problemas de las Asadas de Nosara es que 19 de 27 concesiones de agua están a menos de 1 km de la costa (en lugares que posiblemente estén expuestos a salinización; Asociación Cívica Nosara, 2023).

#### **Cuadro 1**

##### **Priorización de problemas en consultas comunales de Nosara y Cóbano**

<b>Problemas en la comunidad asociados con el turismo</b>	<b>Nosara</b>	<b>Cóbano</b>
Conflictos por el agua	1	1
Poca disponibilidad de vivienda para locales, para compra o alquiler	2	
Pérdida de actividades productivas (pesca, agricultura y ganadería) locales		2
Aumento de precio de los artículos de comida consumo diario	3	3
Aumento de consumo y tráfico de drogas	4	10
Privatización de acceso a las playas		4
Aumento de la desigualdad	5	
Aumento de tránsito vehicular		5

---

<sup>11</sup> [https://www.vozdeguanacaste.com/i/archivos/07\\_12/07\\_12\\_regionales\\_12.html](https://www.vozdeguanacaste.com/i/archivos/07_12/07_12_regionales_12.html)

Problemas en la comunidad asociados con el turismo	Nosara	Cóbano
Acaparamiento de tierras por parte de personas no locales	6	
Problemas de erosión		6
Aumento del precio de los terrenos	7	8
Contaminación por aguas residuales		7
Empleos sin seguro o garantías legales	8	
Pérdida de identidad local	9	
Contaminación por basura		9
Uso de idioma extranjero en las comunidades	10	

Fuente: Elaboración propia.

Un problema específico importante, aunque no generalizadamente reportado como crítico, se refiere a la privatización del acceso a la zona pública (los 50 m más allá de la línea de pleamar que corresponde la playa propiamente y debe ser de acceso irrestricto salvo por regulaciones ambientales). Existen reportes de personas (en el imaginario local, usualmente “extranjeros”) que impiden el paso a través de la zona concesionable a la playa, lo cual en la práctica reduce la posibilidad del disfrute de esta zona que en principio es de acceso libre. Más generalmente, existe la percepción de que las concesiones en la zona concesionable (esto es, el área que está entre 50 m y 200 m de la línea de pleamar, que de acuerdo con la legislación es propiedad pública y que las municipalidades pueden concesionar para uso de particulares según las reglas de los planes reguladores costeros) se privilegia el acceso de “extranjeros” que vengan a invertir capitales importantes – posiblemente porque los planes reguladores costeros prevén la existencia de desarrollos turísticos grandes que requieran de inversión, la cual a su vez no está al alcance de la población local. Es decir, la manifestación de desigualdad de oportunidades económicas es la misma que se ha discutido, aunque su origen en este caso sea diferente (la regulación y no necesariamente una dinámica social excluyente). Debe resaltarse que en la zona marítimo terrestre de tanto Nosara como Cóbano (específicamente en Montezuma), hay espacios donde aún hoy se ubican los pescados artesanales o sus familias pese al declive de esta actividad (es decir, no parecen haber sido expulsados): es un caso de tolerancia ante una

“informalidad”, regulatoriamente diferente (en Nosara, esto ocurre en una zona donde rige un plan de gestión ambiental; en Montezuma es un plan regulador costero).

---

### **Recuadro 3**

#### **Procesos de consulta a las comunidades**

Para este trabajo, se han realizado dos procesos de consulta para explorar el impacto que han tenido posibles dinámicas como gentrificación, turistificación y el desarrollo inmobiliario en comunidades costeras, visto desde la perspectiva de quienes habitan y trabajan allí. Se seleccionaron tres asentamientos humanos: Cóbano en Puntarenas, Nosara en Nicoya y Puerto Viejo de Limón (los dos primeros ubicados en la Península de Nicoya). En los procesos de consulta de cada comunidad, se emplearon dos herramientas: un taller-grupo focal<sup>12</sup> y entrevistas a informantes clave.

Las entrevistas tuvieron como objetivo profundizar en los testimonio y perspectivas de algunas personas que viven en Nosara, Cóbano y Puerto Viejo así como en zonas cercanas a ellos, visualizando con ello algunas transformaciones en sus territorios producto del turístico, la actividad inmobiliaria y comercial que en ellos ha ocurrido. Se busca captar las experiencias, las percepciones y discursos alrededor de las transformaciones dadas en los territorios, desde la voz de quienes habitan allí, confiriéndole con ello una contextualización más cercana al fenómeno en cuestión. Se realizaron entrevistas a cinco informantes clave; la entrevista fue semiestructurada y el instrumento se adjunta en el Anexo I.

El taller estuvo enfocado en explorar las percepciones, opiniones y experiencias relacionadas con el impacto y los cambios sociales, ambientales, económicos y urbanos producto de ciertos procesos de “gentrificación”. El taller, como técnica cualitativa, permitió profundizar en narrativas, conflictos, situaciones y demás acordes con las transformaciones que se han dado en los territorios costeros de Nosara, Puerto Viejo y Cóbano. Se propuso realizar tres grupos focales en cada una de las comunidades antes mencionadas, con una duración máxima de dos horas. Fueron invitadas personas vecinas y comerciantes de la zona. Durante la ejecución del taller se planteó desarrollar las siguientes actividades: Lista de problemas: a los participantes del taller, se les presentó una lista de 20 problemas que pueden presentarse en lugares de alta demanda inmobiliaria y turística (además de espacio para problemas no presentes en la lista). Se solicitó a los participantes que señalaran aquellos que afectaban las comunidades. Los problemas que se presentaran debían ser priorizados según incidencia debían señalarse

---

<sup>12</sup> El taller de Puerto Viejo está en este momento en vías de ser organizado, como forma de crear una perspectiva alternativa a los resultados reportados en este informe (que se centran en el Pacífico Norte).

las zonas donde eran más frecuentes. Esta actividad inicial fue individual, aunque ya en el espacio del trabajo grupal.

Cartografía social colectiva: Con base en un mapa de la comunidad y su entorno, se buscó representar los espacios que se ven más impactados por el desarrollo inmobiliario y turístico en las zonas en cuestión. Se pidió a los participantes que, por medio de etiquetas engomadas, señalaran los siguientes espacios: (a) en verde, espacios con los que sienten arraigo y quieren proteger; (b) en rojo, lugares donde hay conflicto, presión inmobiliaria o turística; (c) en amarillo, lugares que han cambiado considerablemente en los últimos veinte años; (d) en azul, lugares relacionados con la institucionalidad, sobre todo dedicados a la conservación (Minae-Sinac) y donde hay interferencia del Estado sobre la población y la dinámica social. Este ejercicio fue de discusión colectiva, aunque todos los participantes tuvieron acceso a las etiquetas y tendieron a colocarse mediante discusiones entre varios participantes (no necesariamente el grupo completo).

Línea de tiempo: consistió en ordenar cronológicamente sucesos relevantes que hubieran ocurrido en la comunidad, apoyados por un mapa donde se ubicaron muchos de ellos. Fue una discusión general organizada en torno a una serie de preguntas correspondientes a tres ejes, que se listan a continuación:

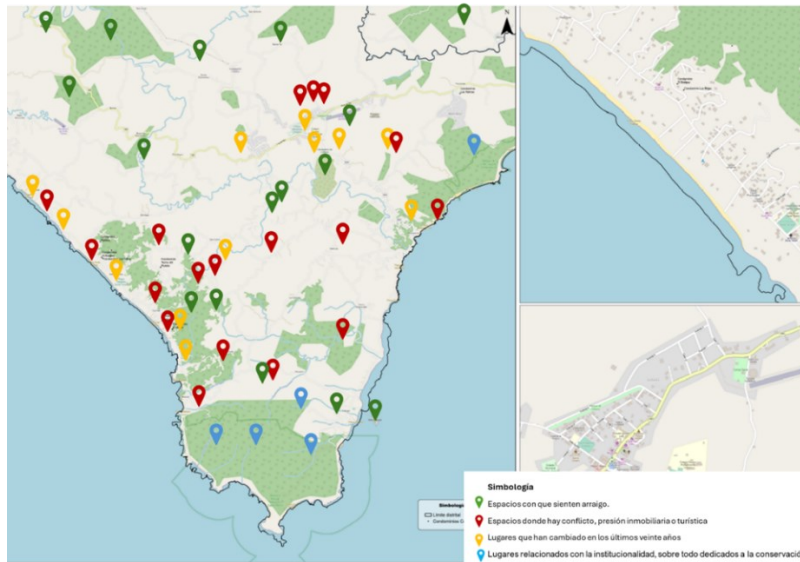
- Eje urbano
  - ¿Cómo era (nombre de la zona) antes de los proyectos urbanísticos actuales?
  - ¿Hace cuánto se empezaron a construir los primeros proyectos urbanísticos significativos?
  - ¿Qué tipo de infraestructura fue construida?
  - ¿Cómo ha cambiado el uso de suelo en la zona?
  - ¿Cómo ha cambiado el paisaje de la zona?
- Eje económico
  - ¿Cómo ha cambiado el valor del suelo en los últimos años?
  - ¿Qué actividades económicas se desarrollaban hace [poner cantidad de años]?
  - ¿Qué actividades económicas se desarrollan actualmente?
  - ¿Se han dado desplazamientos de actividades (pesca, agricultura, comercio) por otras actividades?
  - ¿Ha cambiado los precios de las viviendas, el suelo o servicios públicos?
- Eje Ambiental (solo en caso de que requiera hacer un tercer grupo)

- ¿Cuáles son las principales transformaciones ecológicas que han experimentado la zona costera en los últimos años?
- ¿Se ha perdido o cambiado algunos espacios públicos o naturales?
- ¿En qué zonas ha ocurrido dichos cambios?

Fuente: Elaboración propia.

---

#### Mapa 4 Ejemplo de cartografía social colectiva en Cóbano



Fuente: Elaboración propia.

Un quinto elemento identificado es sobre el significado del término *gentrificación*. Los entrevistados conceptualizaron la gentrificación como una situación en que llegan personas externas a la comunidad (extranjeras o nacionales) y comienzan a desplazar a las personas locales. Este desplazamiento toma las formas de incremento de precios en el comercio y otros servicios o por el de alquileres y precios de vivienda. Esta descripción contiene elementos y relaciones que coinciden con las consecuencias de la gentrificación. Sin embargo, también coinciden con las consecuencias (ampliamente documentadas) del turismo residencial y que podrían ocurrir en contextos de segregación residencial (recuérdese que una contribución anterior, Pérez & Agüero, 2024, documentó el surgimiento de patrones de segregación entre 2000 y 2011 como consecuencia del turismo residencial). En el recuadro sobre gentrificación y segregación en el contexto de mercados inmobiliarios se describen más ampliamente las dinámicas de localización residencial y los patrones que configuran. Pero tal vez es necesario

enfaticar que esta percepción posiblemente errónea del fenómeno es un hecho social (en cuanto a percepción) y que puede tener consecuencias muy significativas: las intervenciones de políticas públicas para reconducir procesos de gentrificación requieren de esfuerzos mucho más grandes y complejos que la mitigación de impactos ambientales y sociales del turismo residencial (al respecto, ver la sección siguiente).

## **Una interpretación de las dinámicas territoriales y su percepción en las comunidades**

En las secciones precedentes se ha resumido la evidencia sobre las dinámicas de crecimiento inmobiliario asociadas a turismo residencial. En general, las descripciones del desarrollo inmobiliario a través del modelo estándar producen dos resultados críticos: los patrones de distribución de los agentes urbanos en el espacio, incluyendo características como uso del suelo y densidad, y el gradiente de precios, una función que describe el valor del suelo en distintas localizaciones (de Alonso-Mills-Muth, véase Glaeser, 2008); el gradiente de precios es un “comportamiento emergente” de la interacción entre los agentes urbanos al seleccionar estos su localización preferida, de acuerdo con sus ingresos y sus criterios (los dos criterios principales son cercanía al centro y tamaño de la vivienda).

El turismo residencial, desde este punto de vista, puede describirse como: (a) La llegada de una cantidad importante de nuevos hogares de altos ingresos (inmigrantes extranjeros), con por lo cual tienen mayor disponibilidad a pagar por viviendas de lujo. (b) Una reacción del mercado de suelo que produce fraccionamientos exurbanos para suplir esta demanda; esta reacción implica un aumento generalizado de precios en los bienes inmuebles del Pacífico Norte. (c) Un reacomodo de otros agentes que requieran espacio (y en particular vivienda) en la zona de estudio. Esto implica que, si no aumentan sus ingresos, deben escoger localizaciones menos atractivas desde el punto de sus preferencias de localización (estos agentes incluyen comercios y servicios, trabajadores – en particular quienes inmigran para trabajar en turismo – y pobladores locales, entre otros). (d) Las preguntas clave sobre gentrificación o segregación (recuadro) están relacionadas con este último aspecto: en un sistema urbano, es posible que el reacomodo implique la expulsión de agentes urbanos (usualmente pobres) de un barrio porque

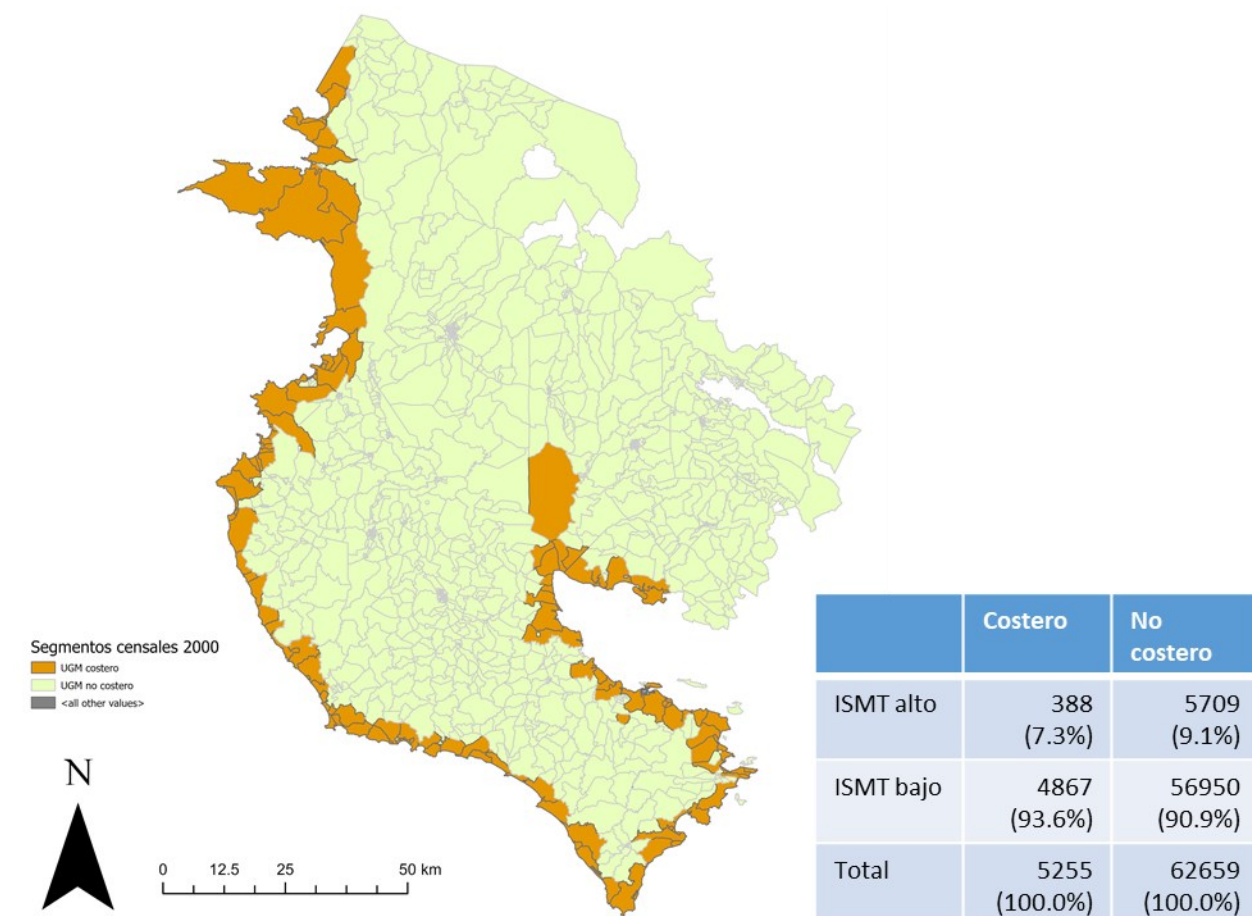
ya no puede asumir los costos adicionales de vivir en ese barrio y/o (importante resaltar que puede o no ocurrir simultáneamente) en ese mismo barrio pueden llegar los inmigrantes de altos ingresos en una primera etapa y los comercios y servicios que representan amenidades para ellos en una segunda etapa (ambas llegadas presionan al alza los precios de los bienes inmuebles).

- La llegada de los inmigrantes de altos ingresos a una zona implica necesariamente una modificación de la estructura social y, por tanto, es una forma de gentrificación. Si se presenta expulsión de los hogares originales de bajos ingresos, esta modificación en la estructura social es aún más rápida.
- Cuando hay expulsión de los hogares de bajos ingresos ante la llegada de inmigrantes de altos ingresos, el reacomodo de los agentes urbanos produce un aumento en la segregación (los grupos sociales se separan físicamente y su interacción se reduce); cuando no, la gentrificación reduce la segregación (porque ambos grupos, altos ingresos y de bajos ingresos) comparten el espacio y aumentan las posibilidades de interacción.

¿Qué ocurre con el desarrollo exurbano propio del turismo residencial en el Pacífico Norte? En un esfuerzo anterior (Pérez & Agüero, 2024) se realizó una estratificación de la población para los censos de 2000 y 2011 según el Índice Socio-Material Territorial (ISMT) para clasificar a los hogares en altos o medios-bajos ingresos (para detectar el surgimiento de estructuras de hogares que implicaran segregación social residencial, las cuales en efecto surgieron entre 2000 y 2011 en Tamarindo y otras localizaciones, entre ellas Nosara). Este índice permite entender la distribución de población en el año 2000, antes de que el turismo de sol y playa y el turismo residencial crecieran muy rápidamente. Estos datos se muestran en el mapa 5: de los datos allí reportados es posible inferir que en los segmentos censales costeros se concentraba solamente el 7,7% de los hogares de la región y eran en su gran mayoría hogares de ISMT medio-bajo (el 93,6%). En términos absolutos, eran apenas 5255 viviendas registradas en ese censo, con hogares en su mayoría dedicados a actividades agropecuarias o de pesca (con una incipiente actividad turística en algunos de los asentamientos costeros principales).

Mapa 5

Distribución de hogares según niveles de ingreso de acuerdo con el censo de 2000 y el Índice Socio-Material Territorial



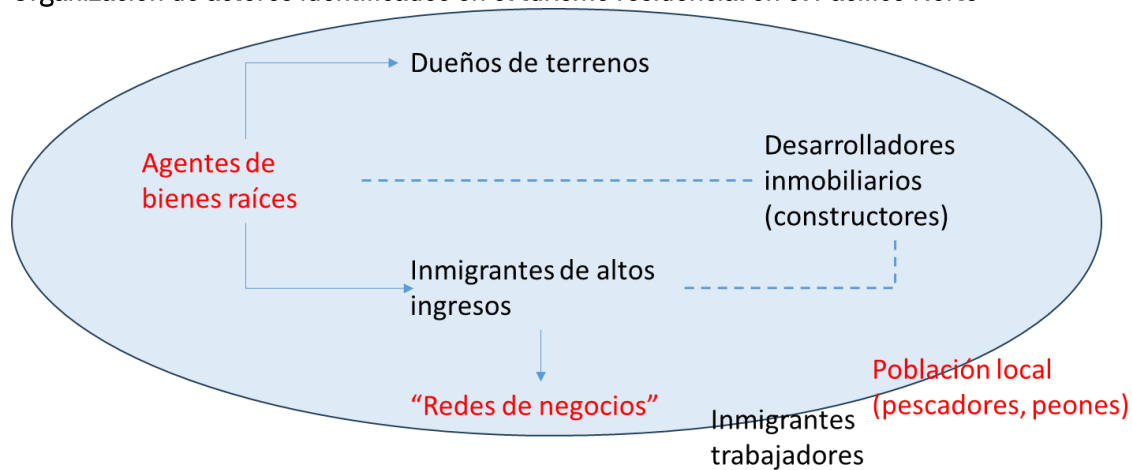
Fuente: Elaboración propia.

Esta descripción tiene dos implicaciones: (a) claramente hubo un cambio en la estructura social como consecuencia del turismo pero (b) este cambio ocurrió en un territorio rural que, desde el punto de vista de desarrollo inmobiliario, era “vacío”: la cantidad y densidad de desarrollos turísticos e inmobiliarios que llegaron al Pacífico Norte excede muchas veces la población original. La brecha de renta que puede decirse que existe en el Pacífico Norte no es la brecha de renta asociada a la gentrificación (i.e., deprimida por la mala calidad de las construcciones) sino que es la brecha de renta entre *áreas rurales y urbanas*. Así, el negocio fundamental del turismo residencial ha sido desarrollar propiedades agropecuarias como desarrollos exurbanos con viviendas de lujo en ellos.

Existe poca evidencia de expulsión *forzada* de la (pequeña) población original (de hecho tanto en Cóbano como en Nosara se reportan en algunas zonas costeras la existencia de comunidades de pescadores artesanales). En cambio, sí hay propietarios de terrenos de uso agropecuario que han vendido sus tierras para el desarrollo inmobiliario. Estas transacciones inmobiliarias, en principio, son relocalización residencial voluntaria pero con consecuencias sobre la comunidad (porque el hogar se muda a una nueva localización y posiblemente a una nueva comunidad, por tanto ya no participa de las dinámicas colectivas). Un impacto agregado de estas relocalizaciones es el cambio de carácter de la base económica (que podría describirse como “pérdida de actividades productivas (pesca, agricultura y ganadería) locales”) con consecuencias sobre la identidad con la identidad local, en la medida en que esta se asocia a las actividades productivas. Pero este cambio en todo caso tiene que ver con la dinámica más amplia del turismo y su reestructuración de la economía regional y no con la parte de estas dinámicas que corresponden a actividad inmobiliaria.

Es importante discutir el alcance de los procesos de consulta, que se concentraron en la población local que actualmente ocupa los asentamientos costeros, así como poblaciones cercanas (de Cóbano y Nosara). Primero, al ser el idioma de trabajo el español y no el inglés, la convocatoria se centra en costarricense o extranjeros con tiempos de residencia relativamente largos en estas comunidades. Segundo, al centrarse en quienes están aún hoy en estas comunidades, no se concentran en quienes han sido potencialmente expulsados de ellas (que es la población de menores ingresos). En general, los participantes de los talleres parecían ser personas de clase media, en su gran mayoría costarricenses y con perfiles poco vulnerables a expulsión por mecanismos del mercado inmobiliario. Sin embargo, sí podían funcionar eficazmente como informantes clave de las dinámicas que observaban en sus comunidades.

Figura 2  
Organización de actores identificados en el turismo residencial en el Pacífico Norte



Fuente: Elaboración propia.

Por último, resulta interesante discutir la organización del mecanismo de turismo residencial en Nosara, que es particular. En modelos conceptuales tradicionales, el desarrollador inmobiliario está en el centro de la dinámica de turismo residencial (Aledo & Mazón, 2004). Las consultas realizadas en el taller, en cambio, sugieren que en Nosara (y acaso en otras zonas del Pacífico Norte) son los agentes de bienes raíces quienes están en el centro (figura 2). En parte esto es consecuencia de la crisis de 2007-2008, que frenó múltiples proyectos inmobiliarios desarrollados en esa primera etapa de aceleración de la actividad de turismo y turismo residencial (véanse los datos en Pérez & Agüero, 2024, por ejemplo). Pero también está relacionado con la profesionalización y transnacionalización de la intermediación de bienes raíces en Nosara: así, parece ser el agente de bienes raíces quien contacta a los propietarios del suelo para que ofrezcan su propiedad en el mercado, quien también utiliza su esquema de relaciones empresariales para colocar el producto inmobiliario y quien realiza los contactos para otros trámites legales y de infraestructura.

#### **Recuadro 4**

##### **Mercados inmobiliarios, gentrificación y segregación residencial**

El origen del concepto de gentrificación se encuentra en el estudio seminal de Glass (1964) sobre el cambio que entonces experimentaban determinados barrios con localizaciones relativamente centrales de Londres. Esta forma clásica de la gentrificación fue definida por Smith (1987) como “la transformación de barrios populares [working-class] del centro de las ciudades [inner-city] y otros barrios a usos residenciales de clase media y media-alta, o para su recreación u otros usos” (Smith, 1987). Es una dinámica urbana que conlleva un cambio físico del medio ambiente construido pero también, y acaso de forma más significativa, cambios sociales: (a) la estructura social se modifica porque los hogares que llegan a estos barrios son diferentes (de mayores ingresos) que quienes los habitaban antes; (b) la gentrificación redefine el significado social del lugar (en el sentido que se le da en geografía crítica al término place) y, de hecho, existe evidencia de que parte del proceso de resistencia la gentrificación puede tener que ver con este último componente identitario (Lee & Le Dantec, 2023).

Puede explicarse la gentrificación desde la economía urbana como consecuencia de una brecha en la renta del suelo (Smith, 1987). Esta brecha es la diferencia entre la renta del suelo potencial de una localización y su renta del suelo presente (cuando todavía el medio ambiente humano está ocupado por grupos de bajos ingresos y, consecuentemente, el precio del suelo es bajo). La brecha es el producto de que, en una localización relativamente atractiva por su centralidad, la ocupación histórica de esa localización por parte de hogares de bajos ingresos y la degradación del medio ambiente construido reducen el precio del suelo que esa localización tendría en virtud puramente de su localización central.

La segregación residencial es un patrón de distribución de hogares que surge cuando existen dos grupos y estos ocupan partes separadas de un mismo asentamiento humano, lo cual reduce su interacción (e.g., ver Massey & Massey, 1988). La estratificación social en el espacio es un resultado pronosticado de los modelos estándares de localización residencial (el modelo de Alonso-Mills-Muth) y que parece respaldado por la evidencia empírica, por ejemplo, la movilidad social ascendente de grupos marginalizados reduce sus niveles de segregación (Massey & Denton, 1988; Massey & Tannen, 2018). Sin embargo, incluso después de controlar por las dinámicas que construyen el precio del suelo, se ha encontrado que hay niveles de segregación no explicados: estos son atribuidos a preferencias de los consumidores. En el caso clásico de la segregación racial en EEUU, Muth (2013) propone que la segregación se explica porque los hogares “blancos” tienen una aversión mayor a vivir cerca de hogares “negros” que otros hogares “negros”, lo cual condiciona el comportamiento de otros agentes del mercado (pero esto no tiene

consecuencias sobre el proceso de formación de rentas, i.e., del precio de la vivienda más allá del mercado inmobiliario mismo). Esta idea de “aversión” estaba ya presente en el trabajo pionero de Schelling sobre cómo la segregación surge de “pequeñas diferencias” (Clark, 1991).

Fuente: Elaboración propia.

---

## **Políticas públicas, desigualdad y turismo residencial: problemas y soluciones**

De la evidencia, análisis e interpretación de las dinámicas territoriales realizado en este trabajo, es posible señalar la existencia de tres problemas claros pero no necesariamente ligados entre sí:

- Como se ha reiterado, existe una clara percepción de desigualdad que en primera instancia está relacionada con oportunidades económicas. Una intersección importante es con los planes reguladores costeros, que rigen las concesiones en la zona marítimo terrestre. Entre la percepción de desigualdad, como se ha mencionado, se incluye el acceso privilegiado a las concesiones en la zona marítimo terrestre de grandes inversionistas – identificados con inmigrantes extranjeros de altos ingresos– (lo cual a su vez es consecuencia de que se especificaron usos que requieren grandes inversiones en la regulación costera).

En el Pacífico Norte, existen planes reguladores costeros<sup>13</sup> en Santa Cruz y los distritos peninsulares de Puntarenas para múltiples playas, que parecen esfuerzos relativamente antiguos –en su mayoría anteriores al año 2000– y aislados, aunque el de Montezuma es relativamente reciente, de 2016, e incluye ya una zona de núcleo para la comunidad, donde pueden acomodarse los pobladores locales en la ZMT (algunos otros planes reguladores costeros recientes incluyen Playas del Coco, parte de costa de La Cruz y Puerto Carrillo).

Una evidente necesidad, por tanto, es la actualización de la regulación costera: primero, porque en procesos de ordenamiento territorial (incluidos costeros), es conveniente realizar el plan para todo el territorio y no para partes aisladas de este (como ha sido el

---

<sup>13</sup> <https://www.ict.go.cr/es/informacion-institucional/zona-maritimo-terrestre.html>

caso en el Pacífico Norte); segundo, porque estos planes pueden y acaso deben actuar como instrumentos de promoción del desarrollo económico local. Por ejemplo, es muy importante reservar espacio para usos turísticos de pequeña escala y no solo para hoteles grandes; igualmente, es muy importante reservar áreas para que habiten los pobladores locales no vinculados con la economía turística.

- Un segundo problema, indirectamente relacionado con el turismo residencial, es la asequibilidad de vivienda en estos asentamientos costeros. Es muy claro de la teoría que la llegada de nuevos inmigrantes de altos ingresos (a) aumenta el valor del suelo y, en consecuencia, de las viviendas en general y (b) aumenta el costo de vida (aunque esto último probablemente ocurriría en zonas turísticas independientemente del desarrollo inmobiliario). Ahora bien, es también importante resaltar (como se discutió) que el problema de acceso a la vivienda en Costa Rica es general para la mayoría de la población: los mercados inmobiliarios costarricenses no generan suficiente vivienda para la mayoría de la población y lo que requieren son de intervenciones sofisticadas mediante instrumentos de gestión del suelo (asociados a normas de ordenamiento territorial).

En el Pacífico Norte, porque el desarrollo inmobiliario es exurbano en muy baja densidad, este tipo de intervenciones no es muy apropiado. Sin embargo, existen oportunidades para promover vivienda social y de alquiler con precios controlados así como mejorar la accesibilidad de las poblaciones costeras a las ciudades donde se concentra la mayor parte de la población regional (al respecto, puede verse la discusión en Pérez & Agüero, 2024, donde ya se había detectado y discutido las consecuencias de la segregación entre condominios residenciales para sectores de alto ingreso y vivienda social en la zona de estudio).

- Por último, tanto el evidente déficit de infraestructura como los problemas de impacto ambiental reflejan una clara necesidad de actualizar el ordenamiento territorial en el Pacífico Norte: además de las fraccionadas regulaciones costeras (en su mayoría de la década de 1990), hay cinco cantones con planes reguladores parciales aprobados entre 1980 y 1985 (y que, como la regulación de esa época se concentra en el asentamiento humano principal del cantón). Estas reglas son claramente ineficientes para conducir los

procesos de ocupación humana del territorio. Como parte de esta actualización de la regulación, cada cantón y sus comunidades deberán decidir el grado en que se permita el turismo residencial (decisión de gran importancia a la luz de los debates teóricos resumidos en este documento sobre el desarrollo exurbano).

En suma, la sugerencia de intervención sobre el territorio parece pasar por la desagregación del problema: en lugar de interpretarlo como una gran intervención para reconducir procesos de gentrificación, es mejor entender cada arista separadamente y diseñar las intervenciones específicas que mejoren la calidad de vida de las personas en el Pacífico Norte. Esto, a su vez, también es una posición ante el fenómeno: en la interpretación presentada, se ha optado por el turismo residencial que produce segregación residencial como la descripción teórica que mejor se adapta a la evidencia compilada (y no por el término gentrificación). Pero dicha interpretación se ha realizado complejizando las relaciones encontradas y encontrando las semejanzas y diferencias entre las distintas dinámicas, así como sus consecuencias. Y a su vez, esta complejización es precisamente importante para una reflexión de la interacción entre distintos aspectos de la dinámica social y la política pública, con miras a maximizar la eficiencia de estas intervenciones.

## **Referencias bibliográficas**

- Aledo, A. & Mazón, T. (2004). Impact of residential tourism and the destination life cycle theory, en F.D. Pineda, C.A. Brebbia & M. Mugica (editores), *Sustainable Tourism*. Southampton, Reino Unido: WIT Press.
- Arias Ramírez, R., Sánchez Hernández, L., & Rodríguez Morales, M. (2020). Pobreza y desigualdad en Costa Rica: una mirada más allá de la distribución de los ingresos. *Revista Estudios del Desarrollo Social: Cuba y América Latina*, 8(1).
- Arias Ramírez, R. & Sánchez Hernández, L. (2011). Análisis de la dinámica regional del empleo utilizando el modelo shift share espacialmente modificado: El caso de la región Chorotega, 1990-2009. *Revista de Ciencias Económicas*, 29(2), pp. 399-418.
- Asociación Cívica Nosara (2023). *Estado de Nosara – Reporte 2023. Resumen ejecutivo*. Nosara, Guanacaste: ACN.
- Baum-Snow, N. (2007). Did Highways Cause Suburbanization? *The Quarterly Journal of Economics*, 122(2), 775-805.
- Cañada, E. (2010). *Turismo en Centroamérica, nuevo escenario de conflicto social*. Informes en contraste 01. Turismo responsable. Barcelona, España: Alba Sud.
- Chacón Araya, K. & González Rosales, S. (2021). *Aspectos sobre la conflictividad socioambiental en Centroamérica: retos en favor del desarrollo humano*. Investigación de base para el Informe del Estado de la Región 2021. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación y CONARE.
- Clark, W. A. (1991). Residential preferences and neighborhood racial segregation: A test of the Schelling segregation model. *Demography*, 28(1), 1-19.
- Colegio de Ciencias Económicas [CCE]. (2023). *Desigualdad en Costa Rica se reduce a nivel nacional y en la zona urbana, pero aumenta en la zona rural por tercer año consecutivo*.

Disponible en línea: <https://www.colegiocienciaseconomicas.cr/Comunicacion/CCE-Desigualdad.pdf>

Glaeser, E.L. (2008). *Cities, Agglomeration, and Spatial Equilibrium*. Oxford, Reino Unido: Oxford University Press.

Glaeser, E.L., & Kahn, M.E. (2004). Sprawl and Urban Growth. In *Handbook of Regional and Urban Economics* (Vol. 4, pp. 2481-2527). Amsterdam: Elsevier.

Glass, R. L. (1960). *London: Aspects of Change*. Londres: MacGibbon & Kee.

Gómez-Rubio, V., Zheng, P., Diggle, P., Sterratt, D.C., Peng, R.D., Murdoch, D. & Rowlingson, B. (2017). spatialkernel: Non-Parametric Estimation of Spatial Segregation in a Multivariate Point Process. URL <https://www.rdocumentation.org/packages/spatialkernel/versions/0.4-23>. R package version 0.4-23.

Irwin, E.G., Bell, K.P., Bockstael, N.E., Newburn, D.A., Partridge, M.D., & Wu, J. (2009). The economics of urban-rural space. *Annu. Rev. Resour. Econ.*, 1(1), 435-459.

Lee, S., & Le Dantec, C. A. (2023). More Than a Property: Place-based Meaning Making and Mobilization on Social Media to Resist Gentrification. *Proceedings of the ACM on Human-Computer Interaction*, 7(CSCW1), pp. 1-20.

Massey, D. S., & Denton, N. A. (1988). Suburbanization and segregation in US metropolitan areas. *American Journal of Sociology*, 94(3), 592-626.

Muth, R.F. (2013). Urban residential land and housing markets. In *Issues in Urban Economics* (pp. 285-333). RFF Press.

Newburn, D., & Berck, P. (2011). Exurban Development. *Journal of Environmental Economics and Management*, 62(3), 323-336.

- Paniagua, F. (2006). *Conflictos socio-ambientales en Costa Rica: situación actual y perspectivas*. Investigación de base para el Informe del Estado de la Nación 2006. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación y CONARE.
- Pérez Molina, E. & Agüero Valverde, J. (2024). *Ordenamiento territorial: desigualdad y riesgos para la población y el desarrollo humano sostenible de Costa Rica. El caso de las interacciones entre transformaciones sociales, desigualdad y ambiente producidas por el turismo residencial en el Pacífico Norte*. Investigación de base para el Informe del Estado de la Nación 2024. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación y CONARE.
- Pérez Molina, E., & Pujol Mesalles, R. (2021). Explorando los efectos del COVID-19 en los precios de propiedades y alquileres urbanos de la GAM. Ponencia presentada en las *Jornadas de Investigación de la Facultad de Ingeniería*, San José, Costa Rica.
- Programa Estado de la Nación. (2007). Aporte especial. Diversidad de destinos y desafíos del turismo en Costa Rica: los casos de Tamarindo y La Fortuna (Cap. 7), en *Informe Estado de la Nación en Desarrollo Humano Sostenible 2013*. San José, Costa Rica: PEN, CONARE y Defensoría de los Habitantes.
- Reynolds Vargas, J. & Richter, D.D. (1994). Nitrate in groundwaters of the Central Valley, Costa Rica. *Environment International*, 21, pp. 71-79.
- Román Forastelli, M. (2007). *Desarrollo turístico e inmobiliario costero y preocupaciones ambientales*. Investigación de base para el Informe del Estado de la Nación 2017. San José, Costa Rica: Programa Estado de la Nación y CONARE.
- Smith, N. (1987). Gentrification and the Rent Gap. *Annals of the Association of American Geographers*, 77(3), 462–465.
- Theobald, D.M. (2005). Landscape patterns of exurban growth in the USA from 1980 to 2020. *Ecology and Society*, 10(1), 32.

Van Noorlos, F. (2013). *¿Un lugar en el sol para quién? El turismo residencial y sus consecuencias para el desarrollo equitativo y sostenible en Guanacaste, Costa Rica.* Opiniones en Desarrollo. Programa Turismo Responsable. Art. No. 15. Barcelona: Alba Sud.

## **Anexos**

### **Anexo 1**

#### **Instrumento para realización de entrevista**

##### **ENTREVISTA:**

##### **Gentrificación y desigualdad en el espacio humano y ambiental; evidencias y voces de los actores en zonas costeras**

La presente entrevista tiene como objetivo conocer la percepción que tiene algunos actores sobre la conflictividad y los efectos sociales y ambientales de la gentrificación en la zona de [Nosara – Puerto Viejo - Cóbano]. Dicha investigación es parte de una cooperación entre la Fundación UCR y el Estado de la Nación.

La información se utilizará únicamente para ser agregada a la investigación ya mencionada y que realiza ProDUS-UCR. El tiempo estimado para completar la entrevista es de 35 minutos.

Cualquier duda puede escribirnos al [jessica.alvarezlopez@ucr.ac.cr](mailto:jessica.alvarezlopez@ucr.ac.cr) o al 7222-2182

Muchas gracias por su colaboración.

PREGUNTAS (versión preliminar)

Fecha: \_\_\_\_\_ Comunidad: \_\_\_\_\_

Nombre: \_\_\_\_\_

Organización: \_\_\_\_\_

##### **GENERAL**

1. ¿Desde hace cuánto vive en [comunidad]?
2. ¿A qué se dedica usted actualmente?
3. ¿Qué otras organizaciones están activas en su comunidad?

##### **ANTES**

4. ¿Cómo era su comunidad hace [poner cantidad de años]? Detallar asuntos como: tamaño de su comunidad, vivienda, servicios públicos emblemáticos (escuela y puesto de salud), caminos, actividad económica, entre otros.

5. ¿Quiénes vivían en su comunidad [poner cantidad de años]?
6. ¿Cómo era el acceso de vivienda hace [poner cantidad de años]?
7. ¿Qué actividades económicas se desarrollaban? ¿Había comunidades de pescadores artesanales?

## **AHORA**

8. ¿Cuándo comenzó a cambiar [comunidad], con relación a la actividad turística y desarrollo inmobiliario?
9. ¿Cuáles son los principales cambios con relación a los espacios públicos, los servicios públicos, seguridad, vivienda, educación, servicios públicos, entre otros, desde la llegada de nuevos residentes o desarrollos turísticos?
10. ¿Qué tipo de impactos considera que se han generado a nivel ambiental con el desarrollo turístico e inmobiliario sobre la zona, haciendo énfasis en el recurso hídrico?
11. ¿Qué tipo de actividades económicas se desarrollan actualmente?
12. ¿Paga usted alquiler de una vivienda o propiedad? ¿Cómo ha cambiado estos alquileres durante los últimos años? ¿Desde hace cuánto se da dicho fenómeno?
13. ¿Cuáles considera que son los principales efectos positivos y negativos que ha tenido el desarrollo turístico e inmobiliario en la zona?
14. ¿Quiénes son los principales compradores y/o arrendatarios de la zona actualmente?
15. ¿En algún momento se ha visto presionado/a por parte de algún desarrollador inmobiliario de vender o alquilar su vivienda?

## **FUTURO**

16. ¿Qué asuntos afectan la calidad de vida suya? ¿Qué ocuparía usted para mejorarla?
17. ¿Qué es para usted Gentrificación?

## **Opcionales**

18. ¿Qué acciones considera que podrían influir en un desarrollo económico más equitativo en la zona?
19. ¿Qué elementos le gustaría conservar como comunidad ante estos cambios?

**INSTITUCIONALIDAD**

20. ¿Qué percepción tiene sobre el papel que ha tenido la Municipalidad de [insertar zona] en el fenómeno del “boom” inmobiliario y turístico?
21. ¿Tiene conocimiento sobre procesos o proyectos que la Municipalidad de [insertar zona] quiere desarrollar en la zona?

**OTROS**

22. ¿Cuáles considera que son las principales causas del crecimiento económico y turístico en la zona?
23. ¿Qué actores sociales se han visto afectados por este crecimiento inmobiliario y turístico?  
¿y de qué manera?