

**Turismo de segunda residencia:**  
*Balance de un desarrollo en la costa Pacífico Sur de Nicaragua.*

**Xavier Matteucci**

Departamento de Turismo y Hostelería

Modul University Vienna

[xmatteucci@gmx.net](mailto:xmatteucci@gmx.net)

## RESUMEN

Estos últimos años, en regiones del Caribe y de América Central, se observa una proliferación de amplios proyectos residenciales, los cuales se inscriben dentro de programas turísticos con el fin de desarrollar territorios donde perduran problemas de pobreza. Sin embargo, el carácter inmobiliario de esta forma de alojamiento, tanto como el modo de consumo de los residentes temporales, nos advierten de los riesgos conllevados por las comunidades locales. Dentro de los primeros desequilibrios encontrados en la zona Sur Pacífico de Nicaragua, se señala la privatización y destrucción de espacios naturales así como las dudosas perspectivas económicas a favor de la población local. Este trabajo contribuye a arrojar algo más de claridad a la verdadera consecuencia de los desarrollos residenciales turísticos en economías en vías de desarrollo, y desde ahí, permite matizar toda política de desarrollo firmemente basada en las promesas de este sector.

**Palabras clave:** Residencias secundarias, Desarrollo turístico, Impactos, America Central, Nicaragua

## **Second home tourism:**

*An examination of the recent developments on the South Pacific coast of Nicaragua*

**Xavier Matteucci**

Department of Tourism and Hospitality Management  
Modul University Vienna  
[xmatteucci@gmx.net](mailto:xmatteucci@gmx.net)

### **ABSTRACT**

Attractive coastal regions of Central and South America have recently experienced a rapid growth of second home developments. While the benefits of tourism to regional economies are put forward by private investors, the contribution of the holiday home sector to sustainable development in peripheral areas is far from being established. This paper, which draws upon both primary and secondary qualitative data, examines the nature of the recent second home developments that have taken place on the South Pacific Coast of Nicaragua. The challenges of this segment to generate tourism activities and sustain local communities are also questioned. The main impacts identified consist of conflicts over land use and ownership, low-income employment generation, an increased burden of municipal budget to provide public infrastructure, and environmental degradation. It is argued that the second home tourism sector, strongly driven by private real estate investors, fails to induce the desired socio-economic benefits that would benefit local communities. In addition, this study indicates that municipalities concentrating on the second home tourism segment may deprive other forms of tourism activities access to resources.

**Keywords:** Second homes, Tourism Development, Impacts, Central America, Nicaragua

## I. INTRODUCCIÓN

En el transcurso de los últimos diez años, las regiones litorales de América Central y América del Sur han experimentado un rápido crecimiento del sector de la segunda residencia. El Departamento rural de Rivas, situado al suroeste de Nicaragua, no escapa tampoco a esta tendencia. Los beneficios económicos, exagerados expresamente por los promotores inmobiliarios para promover este sector de actividad, contribuyen a menudo a justificar ciertas políticas locales de desarrollo en relación con el alojamiento turístico. En Europa, los proyectos relativos a la implantación de residencias secundarias son conocidos desde los años 80, donde, en aquella época, las políticas de disposición turística del litoral francés y español de los años 60 y 70 manifestaban ya sus primeros desequilibrios (Vles, 2004). De todas formas, y a pesar de la amplitud de los desafíos, a la vez socioeconómicos y medioambientales, que representan la proliferación de este fenómeno inmobiliario a escala mundial, la poca información disponible en materia turística constituye una de las carencias principales de este segmento. Los impactos socioeconómicos atribuidos a las residencias secundarias han sido, sin embargo, objeto de numerosos estudios. En este sentido, es importante señalar, entre otros, los trabajos de Janoschka (2011) en Costa Rica, Bevan y Rhodes (2005) en Escocia, Bourrat (2000) y Calzada y al. (2004) en Francia, Mateu i Lladó (2003), Aledo y Mazón (2004) y Huete y Mantecón (2010) en España, Santos y Costa (2011) en Portugal, Müller (2001) en Suecia, Hiernaux (2005) en Méjico, Mottiar (2006) en Irlanda, y Visser (2004a, 2004b, y 2006) en África del Sur, de los cuales surge la idea de que, si bien las comunidades locales parecen beneficiarse económicamente y a corto plazo de la creación de empleos inducidos principalmente por la actividad de la construcción y de la inversión pública en equipos y servicios, los riesgos no se presentan menores. La reciente proliferación de residencias secundarias, observada en la costa sur del Pacífico de Nicaragua, constituye una excelente ilustración del fenómeno y permite hacer una primera evaluación, que conducirá entonces a preguntarse sobre el fundamento de estas políticas destinadas a sostener el desarrollo local, y desde ahí, a matizar toda política de desarrollo turístico firmemente basada en las promesas de este segmento.

### 1.1 Rivas: Cuando una región rural se convierte al turismo

Aunque la imagen de Nicaragua no es tan positiva como la de Costa Rica, este país no tiene nada que envidiar a su vecino del sur en lo que respecta a sus paisajes, sus recursos naturales y su patrimonio arqueológico. Las cifras del turismo a escala nacional, disponibles a través del instituto nicaragüense de turismo (INTUR) indican un crecimiento sostenido de este sector durante los últimos años, pasando de 579.165 visitantes en 2002 a más de un millón en el 2009. Al mismo tiempo, los beneficios que procura la actividad turística se han triplicado en este mismo periodo, yendo de los 116 millones de dólares en 2002 a 346 millones en 2009 (INTUR, 2010). Si Nicaragua se ha convertido en un destino de referencia para el ecoturismo, las importantes inversiones en infraestructuras portuarias han permitido, en solo siete años, quintuplicar los fondeos de cruceros de lujo en los puertos de San Juan del Sur y Puerto de Corinto, recibiendo así a unos 56.363 excursionistas en el 2009.

Situado al suroeste del país, el Departamento de Rivas (ver mapa adjunto) se extiende entre el lago Nicaragua (décimo lago más grande del mundo) y la costa del océano Pacífico. Al norte limita con el río Ochomogo, y al sur con Costa Rica. El istmo, que define geográficamente a este departamento, se caracteriza por las fértiles llanuras de Ochomogo y Nagualapa, las numerosas colinas occidentales que se orientan hacia el océano y la isla de Ometepe, sobre la que se elevan los volcanes Concepción (1610m) y Maderas (1394m).

Mapa 1. Nicaragua y región de Rivas



Fuente: Images du Monde

Son muchos los adeptos al ecoturismo y al surf que ahora frecuentan las playas de la región en detrimento de Costa Rica, que ha devenido en un destino demasiado desarrollado y caro. La región cuenta con una población de unos 167.000 habitantes y su economía está esencialmente basada en la ganadería y la agricultura. A pesar de una reciente expansión de las actividades turísticas en la región, la tasa de desempleo permanece alta. Según un estudio el 68% de la población económicamente activa en el Departamento de Rivas estaba desempleada en el año 2000 (La Prensa, 2000). Fuentes locales indican también que hasta el 28% de la población de Tola emigraba a Costa Rica cada año con la esperanza de encontrar mejores perspectivas de empleo (La Prensa, 2005). En estos últimos años, las zonas litorales de San Juan del Sur (14.741 habitantes en 2005) y Tola han recibido considerables inversiones, tanto nacionales como extranjeras, para alimentar grandes proyectos inmobiliarios. Como ilustra Espinosa (2007), solamente en el municipio de Tola, que contaba con 22.012 habitantes en 2005 (INIDE, 2005), trece grandes operaciones inmobiliarias han sido llevadas a cabo, bien sea en fase de estudio, en fase de realización, o en proyecto ya

finalizado. Un cifra que Bonilla y Mordt (2011) en su recién trabajo en el municipio de Tola incrementan a 20. Los lujosos apartamentos y villas de estos proyectos encuentran, con algunas excepciones, compradores europeos y norteamericanos deseosos de una jubilación en tierras soleadas no por menos de 750.000\$US por vivienda (La Prensa, 2006b). Además, entre las futuras instalaciones mencionadas en la prensa nacional (La Prensa, 2007b) y en un informe de una empresa gestora de proyectos turísticos en Nicaragua (Calvet & Associates, 2006), el municipio contará con la construcción de un puerto deportivo, un palacio de congresos, zonas comerciales, un club de playa privada y un campo de golf.

No obstante, el rápido crecimiento del sector de la segunda residencia en el seno de la región acusa un desarrollo desordenado marcado por la proliferación, a menudo fuera del marco jurídico, de villas y complejos turísticos construidos con vocación residencial turística, los cuales han creado el descontento de las comunidades locales en estos últimos diez años. Desde entonces, es en este contexto que en el año 2006 la Asociación de Municipios de Rivas (AMUR) convocó un estudio con vistas a paliar la creciente discordia existente entre las comunidades autóctonas y los nuevos inversores y residentes adinerados, así como a proveer a los municipios de las herramientas necesarias para una gestión adecuada de este tipo de actividades en pleno auge y cada vez más polemizadas.

## II. METODOLOGÍA

Las fuentes de datos utilizadas en este estudio son cinco. Primero, veintiuna entrevistas fueron realizadas con oficiales del gobierno local, del Ministerio de Turismo y ejecutivos del sector turístico entre los meses de enero y febrero del 2007. Las temáticas examinadas durante las entrevistas giran en torno al marco regulatorio urbanístico y territorial, los impactos sociales, económicos y ambientales causados por proyectos vacacionales y también se recogieron opiniones alrededor de los instrumentos necesarios para una buena gestión de proyectos turísticos. Segundo, se utilizaron datos estadísticos de turismo compilados por el Instituto Nicaragüense de Turismo y una serie de informes relativos a los planes para el desarrollo turístico regional así como a los conflictos territoriales. También, se consultaron los diarios nacionales La Prensa y el Nuevo Diario los cuales proporcionaron un conocimiento complementario a las otras fuentes de datos. Comentarios de lectores añadieron una perspectiva pública al análisis y finalmente se realizó una inspección en el terreno de varios proyectos en curso de construcción y algunos ya acabados. Los datos empíricos que se presentan aquí proceden entonces de una investigación que se inició en el año 2007 y que fue seguida y actualizada hasta la fecha de hoy. Por tanto, parte de los resultados de este trabajo fueron ya presentados anteriormente en inglés (Matteucci et al., 2008) y francés (Matteucci y Beyer, 2009). A continuación un repaso de los dilemas que sucedieron en el sur Pacífico de Nicaragua, nos llevarán a considerar: De una parte, el posicionamiento, que pretende tener a las residencias secundarias como una actividad turística, lo cual está en tela de juicio. Y por otro lado, las consecuencias socioeconómicas ligadas al desarrollo del sector de las residencias secundarias en zonas con un nivel de desarrollo económico menor. Sus efectos y riesgos medioambientales merecen consecuentemente una atención particular.

### III. RESULTADOS

#### 3.1 La verdadera cara de los desarrollos residenciales.

En sus trabajos sobre el alojamiento no mercantil en el litoral francés, Vles (2004: 36) propone la siguiente definición: “Una residencia secundaria es una casa o un apartamento ocupado temporalmente, y no importa en qué época del año, por su propietario o inquilino, sólo o con su familia o amigos, con fines recreativos”. Si bien el término residencia secundaria es elocuente en la lengua francesa, se convierte en algo ambiguo, incluso paradójico en su versión en español, traducido literalmente como “turismo residencial”. De esta forma, Torres Bernier (2003) nos avanza que el término turismo residencial comprende una contradicción en sí mismo, ya que en su esencia, un residente no puede ser un turista. Además, si consideramos la actividad económica ligada a este segmento, es dudosa la verdadera contribución en materia turística de este sector, que parece favorecer de manera ventajosa a los sectores de la construcción y promoción inmobiliaria. De acuerdo con la orientación urbanística de las viviendas residenciales, y añadiendo precisión, Mazón y Aledo (2005) definen ese sector como “la actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra hotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir, de forma permanente o semipermanente, fuera de sus lugares de residencia habitual, y que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas” (Mazón y Aledo, 2005: 18-19). De hecho, Torres Bernier (2003) y Mazón (2007) subrayan que las formas de consumo de los propietarios o inquilinos de las residencias secundarias se asemejan a las costumbres y prácticas de los residentes permanentes, como por ejemplo el uso de un vehículo privado así como la baja frecuentación de lugares e infraestructuras turísticas. Por lo tanto, cabe constatar que, sobre la base de un gasto diario, la residencia secundaria está destinada a inyectar menos dinero en la economía local de lo que lo haría un turista convencional. En la versión contraria, dentro de un análisis puramente económico y sobre una base anual, Mottiar (2006) constata que en la región de North Wexford en Irlanda, las residencias secundarias, por su permanencia, contrariamente al turismo convencional, generan repuntes económicos importantes a través del consumo y de la aportación fiscal.

Por otra parte, si la residencia secundaria se ha revestido a menudo de un carácter anónimo por su integración discreta en el seno de entornos urbanos y rurales, los ejemplos norteamericanos de hace algunos años atrás conocidos bajo la forma de barrios residenciales cerrados (*gated communities* en inglés), a menudo construidos en los extrarradios de los centros urbanos, denotan una voluntad de aislamiento disonante de la actividad turística donde visitantes y locales aspiran a encontrarse. Le Goix (2003) describe estos barrios residenciales cerrados como una nueva forma de urbanismo donde el espacio público es privatizado. En la literatura española, Aledo (2008) presenta esta nueva forma de desarrollo residencial bajo el nombre de *nuevo turismo residencial* donde el modelo de complejo hotelero con la fórmula *todo incluido*, del tipo Club Med, es transpuesto a las residencias secundarias. Este nuevo fenómeno es principalmente el que se ha encontrado en el municipio de San Juan del Sur y Tola. Desde ese momento, la pregunta que se plantea es la

evaluación de las consecuencias de estos nuevos barrios residenciales en las regiones rurales de un país en vías de desarrollo como Nicaragua.

### **3.2. Impactos socio-económicos**

A mediados de los noventa, en las municipalidades de Tola y San Juan del Sur, algunos promotores inmobiliarios transnacionales adquirieron amplias tierras donde levantaron residencias lujosas destinadas a compradores europeos y estadounidenses adinerados. En un informe de Bonilla y Mordt (2008), se revela que esas transacciones especulativas contribuyeron a incrementar el precio de las tierras costeras, las cuales se vendieron inicialmente por 300 US dólares la manzana mientras que en la actualidad el precio de una manzana de tierra puede alcanzar los 280.000 dólares. Es notable señalar que fueron numerosos los casos donde promotores se aprovecharon de campesinos ignorantes comprándoles lotes por el valor de tierras agrícolas, las cuales fueron vendidas de nuevo por esos mismos inversores o promotores a precio real de mercados occidentales, comprometiendo el acceso a la propiedad a la gran mayoría de la población local. En San Juan del Sur y Tola, algunos campesinos modestos ilusionados por la promesa de enriquecerse rápidamente malvendieron sus tierras con el fin de adquirir bienes de consumo antes inalcanzables, perjudicando de esta manera sus únicos medios de subsistencia en unos pocos meses. Otros aceptaron la promesa de permanecer en sus tierras vendidas para seguir con sus actividades agrícolas. Sin embargo, cuando las tierras fueron vendidas otra vez, esa promesa se evaporó repentinamente obligando a esos campesinos a renunciar al cultivo del campo. En adelante se puede suponer que una vez que las tierras cultivables y los pastos estén convertidos en campos de golf, las comunidades indígenas estarán obligadas a productos alimentarios de importación y, de este modo, muy vulnerables frente a cualquier cambio político como económico. Semejantes procesos fueron observados en Sur África (Visser, 2004<sup>a</sup>, 2004b y 2006), Estados Unidos (Fritz, 1982; Faulkenberry et al., 2000) y en México (Hiernaux, 2005). A título de ejemplo, dentro de la comunidad Sur Africana de Clarens, Visser (2006) señala que la implantación de barrios residenciales nuevos permitió mantener la segregación racial. Con la extensión de los barrios residenciales y para amortizar las inversiones públicas en infraestructuras y planificación territorial, los impuestos sobre bienes inmuebles subieron de tal modo que los residentes de ingresos bajos tuvieron que desplazarse hacia zonas periféricas.

Otra fuente de conflictos proviene de la tenencia de la propiedad. Primero, es útil mencionar que la evolución así como la transmutación del marco jurídico nicaragüense relativo a la tenencia de la propiedad han sido ambiguas desde el año 1979<sup>1</sup>. De hecho, aunque los apellidos de los compradores suelen ser registrados en el catastro, se observaron una serie de conflictos sobre la propiedad involucrando diferentes actores tales como las comunidades locales, inversionistas nacionales y foráneos, instituciones oficiales y miembros

---

<sup>1</sup> El año 1979 fue marcado por el acceso al poder del Frente Sandinista de Liberación Nacional frente a la dictadura de la familia Somoza. A partir de esa fecha, se inició una serie de reformas agrarias con el fin de redistribuir las tierras cultivables a campesinos sin tierras. En el 1990, la nueva presidente de gobierno, Violeta Chamorro, bajo el motivo de reconstruir el país, revisó la ley de la tenencia de la tierra resultando en una reconcentración de la misma. La ambigüedad jurídica e institucional actual proviene de esa serie de reformas y contrarreformas. Los trabajos de Espinoza (2007) y Bonilla y Mordt (2008 y 2011) proporcionan una descripción detallada de esos cambios relativos a la tenencia de tierra.

de partidos políticos. Algunas de esas disputas fueron copiosamente mediatizadas por la prensa local y nacional, lo cual mancilló la imagen de la región como zona turística así como su valorización (La Prensa, 2006<sup>a</sup> y 2008; El Nuevo Diario, 2007). En cuanto al uso de la tierra, la ley nicaragüense reconoce a las comunidades indígenas el derecho fundamental a disfrutar de sus recursos naturales tales como las aguas, los bosques y la tierra (Leclerc, 2008). Además, según Leclerc, las tierras que fueron tradicionalmente y colectivamente ocupadas por pueblos indígenas no pueden ser vendidas ni expropiadas. En la municipalidad de Tola, un ejemplo de litigio sobre los límites de propiedad y el uso del suelo está demostrado en el caso de la comunidad de las Salinas de Nahualapa donde un inversionista estadounidense procura edificar 32 viviendas de segunda residencia adueñándose de una franja de playa Sardina. Aunque la legislación nicaragüense entonces en vigor instauraba una zona litoral de dos kilómetros de dominio público, la privatización de franjas costeras, las cuales fueron cercadas por el inversionista, impidió a los pueblos indígenas ejercer sus actividades tradicionales y consecuentemente los excluyó de sus recursos naturales como la pesca y la colecta de conchas. La disputa entre la comunidad indígena y el inversionista queda hasta el día de hoy sin resolver<sup>2</sup>. Un informe advierte que a consecuencia de los desarrollos residenciales de estos últimos años, solo 9 de los 54 kilómetros de playa en la municipalidad de Tola quedan libres de acceso a la población local (Rodríguez, 2007). Para ilustrar el problema de acceso a las playas, refiriéndose a la noticia sobre un nuevo proyecto residencial en la costa de San Juan del Sur, un lector del Nuevo Diario (2010b) hizo el comentario siguiente:

*“Yo tuve a la vista esos documentos, y la preocupación está en la famosa Ley de Zonas Costeras, es cierto que esto da empleos temporales pero también afecta porque esas son zonas costeras visitadas por las personas que habitan ahí, y luego argumentan la famosa seguridad de las inversiones y de los inversionistas y te prohíben entrar a las costas”.*

Asimismo, una lectora del Nuevo Diario (2007) expresa su frustración frente a la prohibición del acceso a una playa en la costa de San Juan del Sur:

*“Es necesario que el gobierno haga algo al respecto, no es posible que tengamos todo un panorama turístico y que no podamos disfrutarlo, es como nacer con dinero y vivir pobre, hasta dónde vamos a llegar...”*

Los investigadores Pessoa Silva y Lisboa Nobre (2007) destacaron dilemas parecidos en la costa brasileña de Rio Grande do Norte, donde las poblaciones autóctonas se encuentran no solamente físicamente aisladas sino también socialmente y económicamente apartadas de los turistas y residentes extranjeros. En Tola, tanto los inversionistas como las autoridades locales celebran los efectos positivos que los proyectos residenciales actuales y futuros ocasionaran en la economía local. En particular, en el año 2005 se anticipaba mayores oportunidades de empleos, nuevas infraestructuras públicas tales como nuevas escuelas y centros de salud, así como una red eléctrica ampliada y una nueva carretera costera (llamada *carretera costanera*) la cual conectaría el municipio de Tola a la ciudad de

---

<sup>2</sup> Para oír la voz de la comunidad indígena de las Salinas de Nahualapa, referirse al blog siguiente: <http://playapopoyo.blogspot.com/>

Rivas (La Prensa, 2005b). Sin embargo, hoy en día dicha carretera sigue siendo un proyecto y las promesas de desarrollo turístico siguen idénticas a las que se hicieron por lo menos hace 6 años (El Nuevo Diario, 2010a). Además, bajo el Plan de Desarrollo Municipal elaborado por la municipalidad de Tola, se valoraba la creación de 2.800 empleos adicionales a los 555 empleos ya creados en el año 2006 (Alcaldía de Tola, 2007). No obstante, la realidad parece desaprobar las virtudes atribuidas al sector de las residencias vacacionales, en particular en lo que se refiere a la creación de empleo ya que únicamente un número limitado de empleos, y encima mal remunerados, fueron registrados durante la fase de construcción de los proyectos. El problema de estacionalidad frecuentemente imputado a las actividades turísticas revela ser también una preocupación para el sector del turismo de segunda residencia. Aunque este síntoma todavía no se ha revelado claramente en la región de Rivas, no deja de ser una amenaza sobre todo si los proyectos residenciales en previsión no llegan a ser controlados. Como ejemplo, el trabajo de Bevan y Rhodes (2005) en Escocia indica que el bajo consumo de los residentes vacacionales contribuye a favorecer la creación de “barrios fantasma” donde los comercios permanecen cerrados la mayor parte del año. En la región de Tola y San Juan del Sur, si bien es cierto que la población local se beneficia de nuevas oportunidades de empleo, sin embargo el tipo de trabajo disponible para los residentes locales cuenta con puestos que requieren un bajo nivel de cualificación tales como peones, albañiles, jardineros, vigilantes o empleadas domésticas. Algunos entrevistados añadieron que esas oportunidades de empleo también atrajeron en Tola y San Juan del Sur a migrantes de zonas y países limítrofes, minorando así las posibilidades salariales para la población local.

Una comparación con el único hotel cinco estrellas de régimen todo incluido del país nos permite contrastar las ventajas a largo plazo que una política de valoración de la residencias secundarias ocasionaría con referencia al empleo. En la costa Oeste del Pacífico y ubicado en primera línea de playa, el hotel Barceló Montelimar<sup>3</sup>, el cual ocupa una superficie construida de 12.000 m<sup>2</sup>, con una capacidad de acogida para unos 525 huéspedes, emplea al año a unas 108 personas a jornada completa. Los gastos anuales de gestión, inyectados en la economía regional, alcanzan una cifra aproximativa de 1,9 millones de US dólares. Teniendo en cuenta que la superficie media y edificada de una vivienda secundaria unifamiliar en Nicaragua ocupa una área aproximada de 500 m<sup>2</sup>, solamente 24 villas podrían ocupar una superficie equivalente a la de dicho establecimiento hotelero. Además, para llegar a aproximarse al nivel de gastos y de empleo del hotel, los propietarios de cada una de esas viviendas vacacionales tendrían que contratar a cuatro personas a jornada completa y a una persona adicional a jornada partida, así como desembolsar diariamente hasta 217 US dólares en bienes y servicios en la economía regional. El argumento presentado aquí no trata de justificar la conveniencia de semejantes complejos hoteleros, tal como el Barceló Montelimar, sino subrayar la prestación económica mediocre que el sector de las residencias secundarias es susceptible de aportar a las comunidades locales.

Cuando se habla de residencias secundarias, otro aspecto económico considerable comprende el impuesto sobre bienes inmuebles, el cual permite de manera no despreciable

---

<sup>3</sup> Este establecimiento vacacional incluyendo jardines, piscinas, 4 kilómetros de playa, 2 pistas de tenis, una pista polideportiva, bungalows y otras dependencias cuenta con una superficie total de 210 hectáreas. Sin embargo, para este análisis solo se toma en cuenta la superficie edificada del edificio principal.

llenar las cajas municipales. En Tola, en el 2007, se estimó que los impuestos relativos a las viviendas secundarias contribuyeron un 13% en los ingresos municipales (Bonilla y Mordt, 2008). No obstante, Visser (2004<sup>a</sup>) y Hiernaux (2005) advirtieron que esta situación podía a largo plazo cambiar radicalmente cuando las municipalidades se ven obligadas invertir en infraestructuras e incrementar los gastos públicos para responder a la extensión de los barrios. En el 2007, las municipalidades de Tola y San Juan del Sur ya debían soportar a su cargo los gastos necesarios para tratar residuos, facilitar agua potable y mantener las carreteras deterioradas por los numerosos camiones pesados que transportaban materiales de construcción.

Finalmente, la Ley nicaragüense 306 invita a los promotores multinacionales a invertir en proyectos turísticos otorgándoles generosas exoneraciones de impuestos de hasta el 90% por un término de diez años. Por lo tanto, en el 2006, en el Departamento de Rivas, 23 proyectos se beneficiaron de dicha ley (INTUR, 2007). Datos publicados para el año 2009 (INTUR, 2010) indican, primero una desaceleración sensible de la inversión ya que solamente se registraron seis proyectos turísticos en el Departamento de Rivas, y segundo, de los seis proyectos acumulando una inversión total de 78,37 millones de US dólares, se contaba apenas con la creación de 227 empleos. Por mucho incentivo que la ley 306 origina, muy pocas son las ventajas para las autoridades públicas teniendo en cuenta que, como lo advierten Mazón (2007) y Aledo y Mazón (2004), los promotores detrás de supuestos proyectos hoteleros se hacen cargo escasamente de los gastos relativos a la construcción de infraestructuras, las cuales alimentan sus proyectos.

### **3.3. Impactos medioambientales**

Además de los efectos económicos del turismo de segunda residencia, subyace un peligro de serios impactos ecológicos causados por desarrollos residenciales vacacionales pobremente planificados y por consumos irregulares de recursos básicos. Algunos de los efectos negativos bien documentados del turismo de segunda residencia son la degradación del paisaje, reducción de la biodiversificación local, incremento de la erosión y desertificación, contaminación de acuíferos y terrenos, desaparición de los espacios verdes públicos, costo acentuado por el tratamiento de aguas residuales, así como una imagen negativa por la deficiente integración arquitectónica con el entorno natural (Gartner, 1987; Vera Rebollo, 1987; Mateu I Llado, 2003; Aledo & Mazón, 2004; Mazón, 2007).

En Tola, los manglares fueron destruidos, y la erosión y deforestación es patente en San Juan del Sur. Además, el uso de recursos naturales como la madera, piedras y arena de río para la construcción de infraestructuras turísticas dejó cicatrices evidentes en los paisajes de la zona. Sin embargo, es importante recalcar que ningún otro dramático impacto es aún visible, ya que la gran mayoría de los proyectos aun están sin acabar.

Indicadores climáticos advierten que la normal escasez de agua subterránea debida al clima seco tropical de esta región costera, que está disponible para la agricultura local y para el uso recreativo, llegará a ser crítica en el futuro. Durante la estación seca, de enero a abril, el Municipio de San Juan del Sur ha arrastrado serios problemas con el abastecimiento de

agua, tanto en términos de calidad del agua potable como en cantidad de la misma. Esta escasez de recursos de agua, evidenciada por el agotamiento de los pozos, está ya perjudicando varios escenarios de la vida de la población local, tales como el sector agrícola (La Prensa, 2000 y 2007a), así como la creciente demanda de las actividades turísticas (La Prensa, 2007c). Precisamente el riesgo de agotamiento de las reservas acuíferas a lo largo de la costa donde están ubicadas las viviendas y los resorts vacacionales multiplica el peligro de infiltración de agua salada en los acuíferos, los cuales una vez alterados pueden permanecer salinizados durante años. Asimismo, en el 2009, un estudio realizado por el centro Humboldt, una organización dedicada a la promoción del desarrollo territorial y la gestión ambiental en Nicaragua, publicó una lista roja de los municipios más vulnerables por el cambio climático. Según esta lista, el municipio de Tola estaría en primera línea de las amenazas climáticas tales como huracanes, sequías e inundaciones (La Prensa, 2009).

En áreas rurales y costeras, las casas vacacionales obtienen únicamente el suministro de agua bombeando desde las reservas naturales de agua de los pozos subterráneos. Conforme disminuye el número de precipitaciones en la estación seca y se incrementa el nivel de las actividades turísticas, posibles conflictos entre inversores, propietarios de segundas residencias y la comunidad indígena pueden llegar a ser más intensos. Una aproximación del consumo diario de agua por parte de esos visitantes casi-residentes parece primordial. De acuerdo con varios estudios basados sobre las costas españolas, el consumo diario de agua de un turista convencional que permanece en un hotel oscila entre 174 y 361 litros, mientras que el propietario de una vivienda secundaria de tipo unifamiliar con piscina y jardín consume hasta 865 litros diarios (Rico Amorós, 2007). Estas cifras claramente nos muestran los riesgos medioambientales asociados con el desarrollo incontrolado de las áreas residenciales vacacionales.

Una consideración adicional reside en la disposición de los residuos y aguas fecales en áreas costeras y rurales donde no existen depuradoras o centros de tratamiento de residuos. Las casas residenciales suelen normalmente tener su propia fosa séptica donde son almacenados los residuos. Sin embargo debido a la imprecisa regulación y tratamiento público de los residuos, el impacto medioambiental de las fosas sépticas privadas resulta incierto. El tratamiento incontrolado de los residuos resulta equivalente al incremento de la contaminación de los pozos, los cuales, a su vez, podrían contaminar el suministro de agua potable. Cifras revelan que sobre el 50% de los Nicaragüenses que viven en áreas rurales no tienen acceso a una acometida real de agua y que el 25% carecen de red de saneamiento (FISE, 2004).

*“Dejen de construir en las zonas naturales mas bellas de Nicaragua e inviertan en el centro de la ciudad para mejorar las infraestructuras, si no los turistas se alejaran ya que ningún europeo quiere ver lo mismo que en su país, menos el gringo que están tan acostumbrados a ver casonas bellas y no esas casas horrendas diseñadas para engañar, ya que mientras no se mejoren las calles, los conductos de alcantarillado, el agua potable y la energía, nadie gastara un peso en el país. Mejor desarrollar el turismo de clase media ya que se nos irá la masa de turistas que son la mayoría al ver los costosos precios que encarece gastar en superficialidades. Controlen el abuso del cemento que eso es pan*

---

*para hoy y hambre para mañana si no miren el ejemplo de otros países como España, que ahora derriba hoteles costeros por no respetar los metros del mar que al final debe ser de todos los ciudadanos del país y no de particulares".*  
(Lector del Nuevo Diario, 2010b)

Finalmente, tal como lo comenta ese lector en el extracto precedente, puede apreciarse que una falta evidente de integración arquitectónica incide diametralmente sobre las atracciones naturales de las áreas costeras en ambos municipios. En ambas Municipalidades se observan tanto casas con diseño de tipo estandarizado como viviendas extravagantes de estilo foráneo.

#### **IV. CONCLUSIONES**

Este trabajo contribuye a arrojar algo más de claridad a la verdadera consecuencia de los desarrollos residenciales turísticos. Debido al desarrollo y formas de consumo del sector residencial vacacional, el cual implica principalmente desarrollos urbanísticos, construcción y compraventa de casas, debe asumirse que estas actividades no tienen nada que ver con actividades turísticas. Suele ser argumentado que las empresas inmobiliarias no solo tienen como objetivo maximizar los beneficios a corto plazo, sino tampoco tienen interés en fomentar actividades turísticas ni sostener las comunidades residentes a largo plazo. Adicionalmente, el hecho de que los extranjeros estén involucrados en la compraventa de segundas residencias no justifica cualquier actividad turística. Consecuentemente, el sector de las casas vacacionales debería ser definido como una actividad real inmobiliaria, y el término ambiguo "turismo residencial", por lo tanto, el cual no contribuye en la formación de una idea clara del turismo, debería ser reemplazado por términos como residencias secundarias o residencias vacacionales.

Esta investigación demuestra los riesgos asociados con el desorganizado e irregular desarrollo de viviendas de segunda residencia en economías en vías de desarrollo. En la costa Pacífico Sur de Nicaragua, el declarado beneficio económico de las segundas residencias está lejos de ser garantizado, y a estas alturas de lo acontecido algunos efectos perjudiciales son ya palpables. Así, la contribución del sector de las casas residenciales vacacionales al desarrollo en las áreas perimetrales es cuestionable.

En la actualidad las autoridades locales, carentes a menudo de recursos económicos, de experiencia en este tipo de actividades y de un marco jurídico adecuado, no han sido capaces de controlar la evolución de los proyectos inmobiliarios promovidos por ciertas élites locales o por multinacionales. Por ello conviene definir nuevas políticas de desarrollo y de valoración de los recursos particularmente y a través de la integración de principios sostenibles para un desarrollo turístico ordenado y respetuoso con las comunidades. Se trata de llevar a cabo estudios de viabilidad teniendo en cuenta las particularidades de los territorios para establecer la capacidad de carga de estos lugares. Los oficiales responsables para el fomento del turismo deberían no solamente frenar los desarrollos inmobiliarios residenciales turísticos sino también establecer normas y regulaciones para reducir o evitar riesgos tanto ambientales como sociales. Las reglas para un turismo sostenible deberían

facilitar la diversificación de productos de calidad así como integrar las poblaciones locales para una mejor distribución de la riqueza. En ese sentido, Román Forastelli (2008) recomienda que se garanticen amplios procesos estructurados de consulta, información y participación entre todos los actores relevantes para el análisis de proyectos turísticos concretos. En definitiva, se deberían considerar otras formas de turismo, como por ejemplo, el turismo rural, el ecoturismo o el turismo cultural creativo, los cuales requieren la movilización de la destreza y las identidades así como una verdadera conciencia en cuanto a las riquezas que hay que preservar. Finalmente, para una región rural y costera que desea desarrollar su potencial turístico, debería tenerse en cuenta el peligro que representa la propagación de la urbanización residencial debido al consumo rapaz de los recursos naturales que podrían de otra forma ser aprovechados por esas otras formas de turismo más respetuosas con los territorios anfitriones.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALCADÍA DE TOLA. (2007). Plan de Desarrollo Municipal. Power Point Presentation.
- ALEDO, A. (2008). "De la Tierra al Suelo: La Transformación del Paisaje y el Nuevo Turismo Residencial", *ARBOR Ciencia, Pensamiento y Cultura*, enero-febrero 2008, 99-113.
- ALEDO, A. y MAZÓN, T. (2004). "Impact of residential tourism and the destination life cycle theory". Proceedings of the First International Conference on Sustainable Tourism, Madrid, Spain. En PINEDA, F.D. y BREBBIA, C.A. (eds) (2004) *Sustainable Tourism*. Southampton: WIT Press.
- BEVAN, M. y RHODES D. (2005). "The Impact of Second and Holiday Homes on Rural Communities in Scotland". *PRECIS* n.70.
- BONILLA, A. y MORDT, M. (2008). "Turismo y Conflictos Territoriales en el Pacífico de Nicaragua: el caso de Tola, más allá de los titulares". *PRISMA* (Programa Salvadoreño de Investigación sobre Desarrollo y Medio Ambiente/Salvadoran Research Program on Development and Environment). Disponible en [http://prisma2.org.sv/web/publicacion\\_detalle.php?id=327](http://prisma2.org.sv/web/publicacion_detalle.php?id=327)
- BONILLA, A. y MORDT, M. (2011). "Turismo en el Municipio de Tola (Nicaragua): exclusión y resistencia local". *Alba Sud*, núm. 11. Disponible en <http://www.albasud.org/publ/docs/42.pdf>
- BOURRAT, Y. (2000). "La résidence secondaire. Obstacle ou tremplin au développement local? ". *Revue Espaces*, n. 176, p. 16-21.
- CALVET & ASOCIADOS. (2006). Plan Estratégico para el Desarrollo Turístico "Municipio de San Juan del Sur". Managua/ Nicaragua.
- CALZADA, C.; LE BLANC, F. y VANDENDRIESSCHE, M. (2004). "Les résidences secondaires possédées par des étrangers". *SES* no. 156.
- ESPINOSA, F. (2007). Consultoría para la elaboración de un estudio catastral en el litoral marino de Tola. MASRENACE-GTZ.
- FAULKENBERRY, L.; COGGESHALL, J.; BACKMAN, K. y BACKMAN, S. (2000). "A culture of servitude: The impact of tourism and development on South Carolina's coast". *Society of Applied Anthropology*. Volume 59, no.1.

- FISE (2004) Fondo de Inversión Social de Emergencia.
- FRITZ, R. (1982). "Tourism, Vacation Home Development and Residential Tax Burden: A Case Study of the Local Finances of 240 Vermont Towns". *American Journal of Economics and Sociology*, Vol. 41, 375-385.
- GARTNER, W. (1987). "Environmental impacts of recreational home development". *Annals of Tourism Research*, 14, pp. 38-57.
- HIERNAUX, D. (2005). "La Promoción Inmobiliaria y el Turismo Residencial: El Caso Mexicano". *Scripta Nova*, Vol. IX, No. 194 (05). Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-194-05.htm>
- HUETE, R. y MANTECÓN, A. (2010). "De qué hablamos cuando hablamos de turismo residencial?". *Cuadernos de Turismo*, 22: 101-121.
- INIDE. (2005). Caracterización Sociodemográfica del Departamento de Rivas. VIII Censo Nacional de Población y IV de Vivienda 2005.
- INTUR. (2007). Boletín de Estadísticas de Turismo. Managua, Nicaragua. Disponible en <http://www.intur.gob.ni/estadisticas.php>
- INTUR. (2010). Boletín de Estadísticas de Turismo. Managua, Nicaragua. Disponible en <http://www.intur.gob.ni/estadisticas.php>
- JANOSCHKA, M. (2011). "Imaginario del turismo residencial en Costa Rica. Negociaciones de pertenencia y apropiación simbólica de espacios y lugares: una relación conflictiva". En MAZÓN, T.; HUETE, R, y MANTECÓN, A. (eds) (2011). *Construir una nueva vida: los espacios del turismo y la migración residencial*. Santander: mil razones universidades.
- LECLERC, J. (2008). "Nicaragua". En *L'aménagement linguistique dans le monde*. Québec, TLFQ, Université Laval. Disponible en <http://www.tlfq.ulaval.ca/axl/amsudant/nicaragua.htm>
- LE GOIX, R. (2003). "The Suburban Paradise or the Parceling of Cities? An analysis of discourses, fears and facts about the sprawl of gated communities in Southern California". UCLA International Institute. Disponible en <http://www.international.ucla.edu/article.asp?parentid=4664>
- MATEU I LLADÓ, J. (2003). "Turismo Residencial y Dispersión Urbana en Mallorca (Illes Balears): un Ensayo Metodológico en el Municipio de Pollença", *Estudios Turísticos*, No. 155-156, 197-218.
- MATTEUCCI, X.; LUND-DURLACHER, D. y BEYER, M. (2008). "The Socio-economic and Environmental Impacts of Second Home Tourism: The South Pacific Coast of Nicaragua Example". En KELLER, P. y BIEGER, T. (eds) *Real Estate and Destination Development in Tourism*, no. 3, pp. 143-160. Berlin: Erich Schmidt Verlag.
- MATTEUCCI, X. Y BEYER, M. (2009). "Les résidences secondaires sur la côte Pacifique Sud du Nicaragua: une stratégie de développement et ses conséquences", *Études caribéennes* 13-14 | Décembre 2009, Disponible en <http://etudescaribeennes.revues.org/3869>
- MAZÓN, T. y ALEDO, A. (eds.) (2005). *Turismo residencial y cambio social. Nuevas perspectivas teóricas y empíricas*. Alicante: Editorial Aguaclara.

- MAZÓN, T. (2007). "El Turismo Residencial en el Mediterráneo Español". Pensando Turismo: revista electrónica publicada en Montevideo (Uruguay). Disponible en <http://pensandoturismo.com>
- MOTTIAR, Z. (2006). "Holiday Home Owners, a Route to Sustainable Tourism Development? An Economic Analysis of Tourist Expenditure Data", *Journal of Sustainable Tourism*. Vol. 14, N. 6, p. 582-599.
- MÜLLER, D. K. (2001). "Second home ownership and sustainable development in Northern Sweden". *Tourism and Hospitality Research*, vol. 3, No.4.
- PESSOA SILVA, M. F. y LISBOA NOBRE, P. J. (2007). "The close relationship between tourism and a privately governed territory – a sustainable urban solution for Brazil?". *Private Urban Governance and Gated Communities*. 064.
- ROMÁN FORASTELLI, M. (2008). "Turismo y Desarrollo Inmobiliario en la Región Centroamericana: elementos conceptuales y metodológicos para abordar su investigación. PRISMA, 5.
- RICO AMORÓS, A. M. (2007). "Tipologías de consumo de agua en abastecimientos urbano-turísticos de la comunidad valenciana". *Investigaciones Geográficas*, n.42, pp. 5-34.
- RODRÍGUEZ, N. (2007). Mapa de desarrollos turísticos, conflictos y accesos a playas. Alcaldía de Tola, Mimeo.
- SANTOS, R. y COSTA, C. (2009). "La segunda residencia y su relación con el alojamiento turístico en Portugal". En MAZÓN, T.; HUETE, R, y MANTECÓN, A. (eds) (2009). *Turismo, urbanización y estilos de vida: las nuevas formas de movilidad residencial*. Barcelona: Icaria.
- TORRES BERNIER, E. (2003). "El Turismo Residenciado y sus Efectos en los Destinos Turísticos". *Estudios Turísticos*, n. 155-156, p. 45-70.
- VERA REBOLLO, F. (1987). "Turismo y urbanización en el litoral alicantino". Alicante: Instituto de Cultura Juan Gil-Albert.
- VISSER, G. (2004a). "Second homes and local development: Issues arising from Cape Town's De Waterkant". *GeoJournal*, 60 : 259-271.
- VISSER, G. (2004b). "Second homes and Small-town (Re)development: the Case of Clarens". *Journal of Family Ecology and Consumer Sciences*, Vol. 32.
- VISSER, G. (2006). "South Africa has Second Homes too! An Exploration of the unexplored". *Current Issues in Tourism*, Vol. 9, N. 4 & 5.
- VLES, V. (2004). "L'hébergement non marchand, un casse-tête pour le tourisme littoral français? " *Premières rencontres franco-espagnoles du tourisme*. Arles. Disponible en [http://www.tourisme.gouv.fr/stat\\_etudes/etudes/territoires/rencontres/littoral.pdf](http://www.tourisme.gouv.fr/stat_etudes/etudes/territoires/rencontres/littoral.pdf)

### **Artículos de Prensa**

- LA PRENSA (2000). Pobreza se arraiga en Rivas. *La Prensa*, 17 de julio del 2000. Disponible en <http://archivo.laprensa.com.ni/archivo/2000/julio/17/economia/economia-20000717-01.html>

- LA PRENSA (2005). Inversiones frenan migración en Tola. La Prensa, 28 de febrero del 2005. Disponible en <http://www.ni.laprensa.com.ni/archivo/2005/febrero/28/nacionales/>
- LA PRENSA (2006a). Juez rectifica y devuelve propiedades a inversionistas. La Prensa, 18 de mayo del 2006. Disponible en <http://www.ni.laprensa.com.ni/archivo/2006/mayo/18/noticias/regionales/>
- LA PRENSA (2006b). Norteamericanos y europeos enamorados de Arenas Bay. La Prensa, 14 de diciembre del 2006. Disponible en [http://www.laprensa.com.ni/archivo/2006/diciembre/14/noticias/mosaico/158879\\_print.shtml](http://www.laprensa.com.ni/archivo/2006/diciembre/14/noticias/mosaico/158879_print.shtml)
- LA PRENSA (2007a). “Ganaderos afligidos por retraso de lluvias”. La Prensa, 12 de mayo del 2007. Disponible en <http://www.laprensa.com.ni/archivo/2007/mayo/12/noticias/nacionales/190500.shtml>
- LA PRENSA (2007b). “Las costas de oro de Tola y San Juan del Sur”. La Prensa, 12 de enero del 2007. Disponible en <http://www.laprensa.com.ni/archivo/2007/enero/12/especiales/reportajes/166010.shtml>
- LA PRENSA (2007c). “Bajón en turismo en Granada”. La Prensa, 30 de octubre del 2007. Disponible en <http://www.laprensa.com.ni/archivo/2007/octubre/30/noticias/nacionales/224224.shtml>
- LA PRENSA (2008). “Empujan turismo en San Juan del Sur”. La Prensa, 26 de enero del 2008. Disponible en <http://www.ni.laprensa.com.ni/archivo/2008/enero/26/noticias/economia/>
- LA PRENSA (2009). “Lista roja de municipios amenazados”. La Prensa, 24 de junio del 2009. Disponible en <http://archivo.laprensa.com.ni/archivo/2009/junio/24/noticias/nacionales/334618.shtml>
- EL NUEVO DIARIO (2007). “Cierran otra playa en Rivas”. El Nuevo Diario, 22 de enero del 2007. Disponible en <http://impreso.elnuevodiario.com.ni/2007/01/22/nacionales/39389>
- EL NUEVO DIARIO (2010a). “La ‘cacareada’ Costanera y sus vaivenes”. El Nuevo Diario, 21 de marzo del 2010. Disponible en <http://archivo.elnuevodiario.com.ni/2010/03/21/nacionales/121204>
- EL NUEVO DIARIO (2010b). “Anuncian residencial en áreas costera de San Juan del Sur”. El Nuevo Diario, 23 de junio del 2010. Disponible en <http://www.elnuevodiario.com.ni/departamentales/77336>

