

**UNIVERSIDAD NACIONAL DE COSTA RICA
SEDE REGIONAL CHOROTEGA
MAESTRÍA EN TURISMO Y DESARROLLO SOSTENIBLE**

**LA FRONTERA EN MOVIMIENTO: LA TURISTIFICACIÓN DE OJOCHAL
DE OSA, 1990-2024**

Tesis sometida a consideración del tribunal examinador de la Maestría en Turismo y Desarrollo Sostenible para optar por el título de Magister Scientiae en Turismo y Desarrollo Sostenible.

**SUSTENTANTE
OSCAR LEIVA ALPÍZAR**

**TUTOR
NEPTALÍ MONTERROSO SALVATIERRA**

NICOYA, COSTA RICA

MAYO, 2025

MIEMBROS DEL TRIBUNAL EXAMINADOR

(Dr. Randall Gutiérrez Vargas / Dra. Damaris Castro García / Dr. Jorge Herrera Murillo
/ Dr. José Vega Baudrit / Dr. Greivin Rodríguez Calderón / Dra. Rocío Castillo Cedeño)
Representante del Consejo Central de Posgrado

Dr. Juan Carlos Picón Cruz
Coordinador del postgrado en Turismo y Desarrollo Sostenible

Msc. Neptalí Monterroso Salvatierra
Tutor

Dr. Esteban Barboza Núñez
Lector

Dra. Clara Malbos
Lectora

Oscar Leiva Alpízar
Sustentante

AGRADECIMIENTOS

Agradezco profundamente a mi pareja, Daniela Vásquez Pino, y a mi hija, Lyra, sin quienes no habría sido posible realizar esta tesis.

A mi tutor, Neptalí Monterroso Salvatierra, por su acompañamiento entusiasta y respetuoso a lo largo de esta investigación.

A Juan Carlos Picón Cruz, director de la Maestría en Turismo y Desarrollo Sostenible, por su compromiso con los estudios sociales del turismo y por motivarme a culminar esta etapa.

A Guillermo "Memo" Rosales, amigo y geógrafo, a quien admiro por su dedicación y apoyo decidido en esta tesis.

Al profesor Erick Madrigal V., a María José Soto y María José Fernández, estudiantes de la Universidad Nacional, sede Región Branca, quienes colaboraron en la recolección de información. A Sherry Cortés, residente de Ojochal, por su valiosa colaboración en el trabajo de campo.

Extiendo también mi agradecimiento a todas las personas que, de una u otra forma, fueron parte de este proceso: a Rosi Naranjo, Tatiana Mora Sandí, Edmond Alkaslassy, Noilyn Ramírez, así como a todas las personas que fueron entrevistadas.

CONTENIDO

RESUMEN	8
PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	9
Objetivo general.....	11
<i>Objetivos específicos</i>	11
MARCOS Y ENFOQUES EN LOS ESTUDIOS DEL TURISMO EN COSTA RICA	13
Categorías y subcategorías de investigación	13
<i>Cambios y conflictos en el turismo</i>	14
<i>Género e identidades</i>	14
<i>Gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística</i>	15
<i>Tipologías del turismo nacional</i>	16
Las trayectorias históricas de la producción académica	16
<i>1980-1990: Turismo, patrimonio y naturaleza</i>	16
<i>1991-2000: Expansión del ecoturismo y desarrollo sostenible</i>	17
<i>2001-2010: Impactos y nuevas modalidades del turismo</i>	18
<i>2011- actualidad: diversificación temática y conflictos socioambientales</i>	19
El estudio del turismo en el pacífico sur costarricense	22
Apuntes finales	23
MARCO TEÓRICO METODOLÓGICO	26
Hacia la comprensión de una nueva frontera	26
Entre el turismo clásico y el turismo (negocio) residencial	28
La producción del espacio turistificado	30
El proceso de gentrificación como impacto.....	35
Las causas dispares	37
¿Es o no gentrificación?.....	38
Reinversión y elitización territorial	40
Cambio poblacional y desplazamiento social	41
Entre la turistificación y la gentrificación.....	43
Ojochal como estudio de caso	44
<i>Técnicas de investigación</i>	45
DE LO AGRÍCOLA A LO TURÍSTICO: PRÁCTICAS Y REPRESENTACIONES EN LA PRODUCCIÓN DE OJOCHAL COMO DESTINO	50
Introducción	50
Ojochal y la Fila Brunqueña	50

Aproximación histórica.....	51
De la producción agrícola a nuevas representaciones de control turístico- residencial	57
Espacios de reserva para la expansión inmobiliaria	65
La dimensión del proceso de urbanización turistificada de Ojochal	69
Anonimizar la propiedad: prácticas de turistas y desarrolladores	75
¡Todos a bordo! El discurso de los desarrolladores y agentes inmobiliarios.....	79
El rol del estado ante el negocio turístico-inmobiliario	83
A manera de síntesis	85
TRANSFORMACIONES EN EL TERRITORIO: DINÁMICAS Y CONFLICTOS DE LA TURISTIFICACIÓN EN OJOCHAL	87
Introducción	87
Modos de habitar y dinámicas comunitarias.....	87
Transformaciones en el acceso y valor de la tierra	95
Sobre los alquileres y el acceso a la vivienda	100
Conflictos socioambientales en la turistificación	103
Espacios de resistencia y formas de organización social.....	112
Apuntes finales	115
A MODO DE CIERRE: ¿GENTRIFICACIÓN RURAL EN OJOCHAL?	117
Introducción	117
Ojochal en el marco de los debates de la gentrificación.....	117
La reinversión y elitización del territorio	118
Sobre los procesos de desplazamiento.....	119
Turistificación “verde”	122
Síntesis final.....	123
BIBLIOGRAFÍA	126

LISTA DE ACRÓNIMOS

ADI: Asociación de Desarrollo Integral.

ASADA: Asociación Administradora de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Sanitarios.

CAC: Comisión Alianza Comunal

CNP: Consejo Nacional de Producción.

ICT: Instituto Costarricense de Turismo.

OBTUR: Observatorio de Turismo, Migraciones y Desarrollo Sostenible de la Región Chorotega de la Universidad Nacional.

MINAE: Ministerio de Ambiente y Energía.

SETENA: Secretaría Técnica Nacional Ambiental.

SIRI: Sistema de Registro Inmobiliario

SNIT: Sistema Nacional de Información Territorial.

VDP: Ventanas del Pacífico.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1. Flujo total de transacciones de la tierra en Ojochal entre 1990 y 2023.....	70
Gráfico 2. Flujo total de transacciones de la tierra en Ojochal según tipología legal	71
Gráfico 3. Permisos de construcción en el cantón de Osa.....	72
Gráfico 4. Permisos de construcción otorgado en Ojochal, 2008-2024	73
Gráfico 5. Relación entre tamaño del terreno construido y valor de mercado de propiedades en Ojochal, 2024	97
Gráfico 6. Relación entre tamaño del terreno sin construir y valor de mercado de propiedades en Ojochal, 2024	98
Gráfico 7. Distribución de la duración máxima en un mismo alquiler, según rangos de tiempo	101
Gráfico 8. Variación en los precios de alquiler de las personas encuestadas	101
Gráfico 9. Factores que han influido en el aumento de los precios de alquiler.....	102
Gráfico 10. Denuncias ambientales en los distritos de Bahía Ballena y Puerto Cortés a través de SITADA	111
Gráfico 11. Evolución de la matrícula en la Escuela Tortuga (1997-2024).....	121

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Fotografías antiguas de la Escuela Tortuga.....	54
--	----

Ilustración 2. Fotograma de la ganadería en Ojochal	56
Ilustración 3. Master plan de proyectos inmobiliarios en Ojochal	59
Ilustración 4. Fotografías viviendas en venta en Ojochal, 2024.....	65
Ilustración 5. Proyectos inmobiliarios de VDP en Ojochal.....	66
Ilustración 6. Áreas de presión a proyectos turísticos-inmobiliarios	67
Ilustración 7. Fotografías de diversos lotes en construcción en Ojochal, 2024.....	68
Ilustración 8. Fotografías de Plaza Ventanas.....	74
Ilustración 9. Representación gráfica de las conexiones entre representantes legales y sociedades.....	78
Ilustración 10. Fotografía promocional de Ojochal.....	80
Ilustración 11. Fotografías de los centros educativos privados	92
Ilustración 12. Movimiento de tierra en Fase 11	108
Ilustración 13. Fotografías de quemas en área boscosa ubicado en “fase 12”	110
Ilustración 14. Imagen de folleto informativo de Osa Vive	113

LISTA DE MAPAS

Mapa 1. Mapa de ubicación de Ojochal	12
Mapa 2. Distribución de viviendas de personas físicas costarricenses en Ojochal en relación con proyectos inmobiliarios ejecutados entre 1990-2024	90

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Variación histórica de los estudios turísticos en Costa Rica	22
Tabla 2. Lineamientos metodológicos de la investigación.....	45
Tabla 3. Proyectos inmobiliarios en Ojochal por Ventanas del Pacífico	62
Tabla 4. Proyectos inmobiliarios en Chontales por Ventanas del Pacífico, al 2024	63

RESUMEN

Esta investigación explora cómo la expansión turística e inmobiliaria ha transformado Ojochal, una comunidad rural y biodiversa del Pacífico sur de Costa Rica. Desde la década de 1990, la llegada de inversión extranjera y el auge inmobiliario ha cambiado profundamente la vida en el pueblo, modificando el uso del suelo, la economía local y las dinámicas comunitarias. A partir de un enfoque geohistórico, con base en la teoría de la producción del espacio de Henri Lefebvre y la literatura sobre *turistificación* y gentrificación, se interpretan y cuestionan los cambios en el territorio. Se analiza cómo se han desarrollado estos procesos y hasta qué punto han derivado en una gentrificación rural, es decir, en la progresiva exclusión de la población local por medio de una reinversión elitizada de capital.

Metodológicamente, el estudio combina el análisis geoespacial, información estadística y catastral, la revisión documental, de imágenes, documentales y entrevistas, lo que permite reconstruir el proceso de *turistificación*. Los hallazgos evidencian que Ojochal ha pasado de ser una comunidad rural, tradicionalmente sustentada en una economía agraria, a convertirse en un destino turístico-residencial caracterizado por un creciente control de la tierra y la economía por parte de élites extranjeras. Como consecuencia, el acceso a la vivienda y a la propiedad se ha encarecido, generando limitaciones para la población local y un desplazamiento por exclusión de nuevos pobladores trabajadores, quienes ven restringido su acceso al territorio y su participación en la transformación del mismo.

Este estudio contribuye al debate sobre la *turistificación* en entornos rurales y ecológicamente diversos como un proceso particular que involucra la exclusión social y económica de las clases populares y medias, sin necesariamente constituir un caso de gentrificación tradicional. Por medio del caso de Ojochal, se busca ofrecer herramientas para repensar el desarrollo turístico y promover un futuro más equitativo y sostenible para las próximas generaciones.

PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Al igual que en un pasado reciente, cuando la ampliación de la frontera agrícola en Costa Rica marcaba la diferencia en el uso y la concepción del espacio rural respecto a las sociedades indígenas (Bozzoli de Wille, 1977) hoy el turismo, por medio de nuevos actores sociales, se expande aceleradamente estableciendo renovadas formas de producción y consumo. La expansión de la frontera turística se evidencia en la apertura convulsa y constante de nuevos focos de atracción e inversión, y en el desarrollo de una amplia diversidad de prácticas políticas-empresariales y formas de representación del espacio que permiten la producción de nuevos destinos turísticos.

Esta investigación examina el proceso de *turistificación* mediante un estudio de caso que, aunque localizado, forma parte de una tendencia más general marcada por el surgimiento de nuevos destinos turísticos en Costa Rica y Latinoamérica. En particular, se analiza el proceso histórico de producción del espacio turístico de Ojochal, una comunidad rural costarricense en el Pacífico Sur, ubicada en el cantón de Osa, caracterizada por su proximidad a la línea costera, su rica biodiversidad y su creciente vinculación con el turismo residencial (Ver mapa 1). Desde la década de 1990, Ojochal ha experimentado una profunda transformación debido a la llegada de inversión extranjera, el *boom* de proyectos inmobiliarios y, en consecuencia, la proliferación de nuevas residencias. Esto ha generado un cambio evidente en el uso y posesión del suelo y en la vida comunitaria, configurando nuevas dinámicas espaciales y sociales.

Si bien para el caso costarricense, estos procesos han sido documentados en destinos más consolidados en la provincia de Guanacaste, el análisis de destinos rurales emergentes en otras partes del país y de la región centroamericana sigue siendo poco explorado. Este vacío en la literatura crítica impide comprender cómo la *turistificación* puede modificar las estructuras sociales y económicas de comunidades que históricamente dependían de actividades agrícolas y ganaderas. En este sentido, el caso de Ojochal ofrece una buena oportunidad para analizar hasta qué punto la inversión turística y residencial ha reconfigurado el territorio y si estos cambios pueden considerarse parte de un proceso de gentrificación rural¹.

¹ El concepto de gentrificación ha sido ampliamente utilizado y debatido en los estudios urbanos para describir la transformación de barrios populares en áreas de alto valor inmobiliario, donde la población original es desplazada por el aumento en el costo de vida ante la llegada de nuevos residentes con mayor capacidad económica. En el ámbito del turismo, este fenómeno ha sido documentado en ciudades latinoamericanas o del norte global, donde el crecimiento de la oferta turística ha provocado procesos de

En Ojochal se han identificado elementos que sugieren la existencia de un proceso de elitización territorial: la consolidación de un mercado de segundas residencias dirigido a extranjeros, el encarecimiento de la tierra, el alquiler y la vivienda, principalmente en zonas con vistas al Océano, y la especialización de la economía local hacia actividades de servicios turísticos. Sin embargo, aún no se ha determinado con claridad en qué medida estos cambios pueden considerarse parte de un proceso de gentrificación o si responden a dinámicas propias de la *turistificación* en territorios rurales. Este vacío en la investigación plantea la necesidad de analizar de manera crítica los efectos de la *turistificación* en Ojochal y su posible vinculación con procesos de desplazamiento, reinversión y exclusión social, como los conceptos claves para entender la gentrificación, en línea con E. Clark (2005).

A partir de este contexto, la presente investigación busca responder la siguiente pregunta central: ¿En qué medida la turistificación de Ojochal desde 1990 ha conllevado un proceso de gentrificación rural? Específicamente, se investiga si el avance de la frontera turística ha significado un proceso de exclusión de las poblaciones locales y, en consecuencia, un desplazamiento poblacional, ya sea directo o indirecto.

Para responder a esta pregunta, se plantean las siguientes subpreguntas:

- ¿Qué factores han impulsado la transformación de Ojochal en un destino residencial y turístico relevante?
- ¿Cómo se han establecido las trayectorias espaciales turísticas en Ojochal y qué papel han jugado los inversionistas extranjeros en este proceso?
- ¿Qué implicaciones sociales ha traído la producción del espacio turístico en relación con la elitización y la permanencia o exclusión territorial de las poblaciones locales?
- ¿En qué medida los cambios observados en Ojochal se alinean con las características de la gentrificación identificadas en la literatura?

Esta investigación no solo busca aportar evidencia empírica sobre un destino emergente en un entorno ecológico y socialmente diverso, sino también pretende contribuir a la discusión teórica sobre la *turistificación* y la gentrificación en contextos rurales. Además, busca ampliar la comprensión de cómo el capital turístico y residencial reconfigura

elitización y desplazamiento (Casgrain & Janoschka, 2013; Janoschka, 2016). Sin embargo, su aplicación a contextos rurales sigue siendo un tema de debate. Algunos autores argumentan que la gentrificación rural opera bajo lógicas distintas a las de la urbana, ya que el desplazamiento puede ser menos visible o estar mediado por la compra e inversión en espacios no construidos (Davidson & Lees, 2010).

territorios en uno de los focos del desarrollo turístico costarricense actual, en el pacífico sur costarricense, una región ignorada en los estudios rurales o turísticos desarrollados en y desde la academia nacional.

Desde una perspectiva más amplia, este estudio proporcionará insumos clave para una planificación turística más equitativa y sostenible, considerando los impactos sociales y económicos de la *turistificación*. En un contexto donde el turismo sigue siendo una de las principales estrategias de desarrollo en Costa Rica, resulta fundamental cuestionar si la expansión de la frontera turística está reproduciendo dinámicas de desigualdad y apropiación territorial que marginan a las poblaciones locales de menores ingresos. Además, es crucial analizar cómo estas tendencias pueden afectar a las futuras generaciones, limitando su acceso a la tierra y reduciendo sus oportunidades debido a la creciente concentración de propiedades en manos extranjeras o clases privilegiadas.

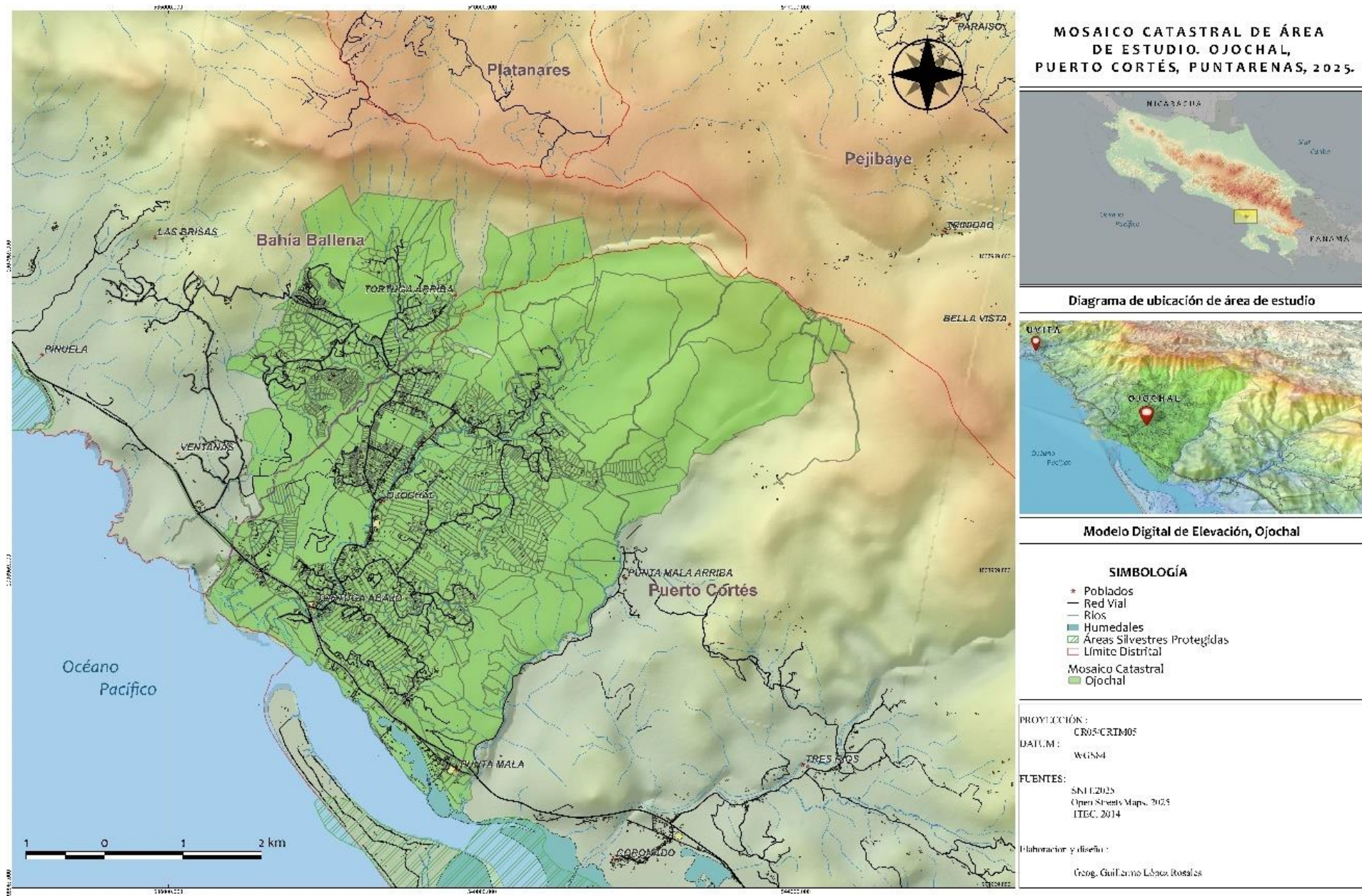
Objetivo general

Comprender el movimiento de la frontera turística en Ojochal entre 1990 y 2024 con base en la relación existente entre el proceso histórico de producción del espacio turístico en la comunidad (proceso de *turistificación*) y los cambios sociales vinculados con la reinversión elitizada y desplazamiento de las poblaciones locales del territorio (proceso de gentrificación).

Objetivos específicos

- Analizar históricamente las trayectorias espaciales de la *turistificación* en Ojochal entre 1990 y 2023 con base en las representaciones del espacio proyectadas, tomando en cuenta las inversiones y estrategias de los empresarios turístico-inmobiliarios en el territorio.
- Examinar las transformaciones socioespaciales ocurridas en Ojochal como resultado de la *turistificación*, originados por los cambios en las prácticas espaciales, las negociaciones, resistencias sociales y conflictos surgidos en el territorio como respuesta a este proceso de desarrollo.
- Verificar en qué medida las transformaciones socioespaciales analizadas en el proceso de *turistificación* de Ojochal entre 1990-2024 han correspondido con una “recuperación” para el capital del territorio que de manera sistemática ha excluido y/o desplazado a las poblaciones locales de menor capital económico. Es decir, si han dado lugar a procesos de gentrificación.

Mapa 1. Mapa de ubicación de Ojochal



Fuente: Elaboración del Geog. Guillermo López Rosales, con base en el SNIT, Open StreetsMaps y ITEC. **Nota:** en verde se encuentra el área de estudio elegida para la investigación.

MARCOS Y ENFOQUES EN LOS ESTUDIOS DEL TURISMO EN COSTA RICA

El objetivo de este capítulo es situar la presente investigación dentro de las trayectorias académicas existentes, destacando su pertinencia y contribución a los debates sobre la *turistificación* y sus efectos socioespaciales. Para ello, se explora y analiza la producción académica sobre el turismo en Costa Rica, con un énfasis particular en las perspectivas sociales y críticas que cuestionan las dinámicas del desarrollo turístico en el país. Esta revisión permite identificar los principales enfoques teórico-metodológicos, las áreas geográficas de interés y los marcos de investigación que han dominado el estudio del turismo, así como visibilizar vacíos de conocimiento que esta investigación busca abordar.

Para ello se realizó una búsqueda exhaustiva en plataformas académicas, bases de datos y repositorios como *Google Scholar*, *Redalyc*, *Dialnet*, *Elsevier*, *ScienceDirect*, *Jstor* y *Springer*. Los criterios de selección incluyeron la pertinencia temática, el enfoque y la relevancia metodológica de las investigaciones. Se consultaron un total de 98 textos entre artículos científicos y académicos, capítulos de libros, tesis, documentos de investigación y publicaciones académicas, identificados por medio de uso de palabras y de frases clave, tanto en inglés (57 textos revisados) como en español (41 textos). Todos fueron sistematizados por medio del gestor de referencias bibliográficas Zotero y a través de un índice en Excel que incluyó los datos básicos de los autores, fechas y título de los artículos, así como el resumen, palabras claves y temáticas de cada uno. Esto permitió finalmente definir las categorías y subcategorías de la investigación turística en el país a lo largo de las últimas cuatro décadas.

Categorías y subcategorías de investigación

Luego del análisis realizado se identificaron cuatro categorías en el estudio del turismo en Costa Rica que se examinarán seguidamente. Las diversas posturas identificadas no varían radicalmente, sino que se entrecruzan y se sitúan en un continuo que varía entre una postura más o menos proactiva hacia la continuidad y/o el mejoramiento de la industria turística. Mientras algunos investigadores buscan incidir en acciones que benefician a la industria, otros adoptan una posición crítica y de rechazo frente a la *turistificación* de los espacios naturales, locales o costeros. Esta postura dependerá de los

modelos turísticos que estudian, del nivel de participación social y de conflictividad presente en dichos contextos.

En primera instancia se definirán las categorías de investigación identificados, para en un segundo apartado analizar con mayor detalle su ubicación y enfoque a lo largo de los diversos periodos históricos, empezando desde la década de 1980.

Cambios y conflictos en el turismo

Esta categoría explora cómo el turismo afecta las dinámicas sociales, culturales y económicas de las comunidades locales y territorios regionales. Impulsados por las corrientes teóricas de la ecología política, la economía política y la geografía crítica, se aborda el turismo no solo como vehículo transformador del paisaje físico, sino también el tejido social. Las dinámicas de inmigración, los conflictos socioambientales por el acceso a la tierra y al agua, los movimientos sociales y las prácticas laborales se abordan como temáticas problematizadoras directamente relacionadas por las demandas de la industria turística. Destacan las consecuencias de la presión inmobiliaria del turismo residencial, particularmente analizada para el caso de la provincia de Guanacaste (Van Noorloos, 2011; Barrantes Reynolds, 2013; Janoschka, 2013).

Hay un buen consenso entre los autores respecto a que el turismo promovido por el Estado y el sector empresarial en Costa Rica, refleja profundas contradicciones entre el modelo turístico predominante, mayoritariamente vinculado con la inversión extranjera, y la imagen que se busca proyectar, asociada con la sostenibilidad y la conservación ecológica (Barboza, 2020). Este modelo no resuelve problemas estructurales como la desigualdad social y la falta de gobernanza adecuada, sino que los agrava, sobreexplotando los recursos y desplazando directa e indirectamente a las comunidades (Navas & Cuvi, 2016).

Género e identidades

Aunque esta categoría podría haberse integrado en la anterior, debido al enfoque crítico de la mayor parte de sus autores, el volumen de textos y su énfasis en temas relacionados con las relaciones de género, la creación de identidades y las dinámicas de trabajo femenino justifican su clasificación independiente. En este sentido, se aborda tanto las desigualdades estructurales como las oportunidades de transformación social que surgen en contextos turísticos, pudiendo ser organizada la literatura en tres subcategorías principales.

La primera identifica las condiciones laborales desiguales que enfrentan las mujeres en la industria, la reproducción social, y las estrategias de organización femenina en una escala comunitaria (Vandegrift, 2008; Ferguson, 2010; Cañada, 2020). Por otro lado, se analiza cómo estereotipos en narrativas, discursos oficiales y representaciones publicitarias perpetúan exclusiones (Christian, 2013) y se refuerzan imaginarios y narrativas establecidos y naturalizados sobre la raza, el género y la construcción de una identidad nacional *folklorizada* para atraer turistas (Rivers-Moore, 2007; Frohlick & Johnston, 2011; para el caso de Panamá Guerrón-Montero, 2006; 2023). Y, finalmente, se explora las dimensiones afectivas y emocionales entre turistas y locales desde una perspectiva de género, del giro afectivo y de la antropología de las emociones, ofreciendo nuevas maneras de entender las decisiones, prácticas y experiencias vividas que inciden en la movilidad y las migraciones (Frohlick, 2009, 2020).

Gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística

La categoría aborda, desde un enfoque mayormente descriptivo, la relación entre el turismo, el desarrollo económico y la sostenibilidad ambiental. Se explora cómo el turismo puede ser una herramienta para promover el desarrollo local y, al mismo tiempo, proteger los recursos naturales (Trejos & Chiang, 2009). Sin embargo, también evidencia las tensiones entre estos dos objetivos cuando no hay una adecuada planificación (Irazábal, 2018).

Acá es posible ubicar los temas relacionados con políticas públicas, la agencia y participación comunitaria en la oferta de servicios turísticos, sistemas de certificación y la planificación estratégica en la configuración del desarrollo turístico en Costa Rica (Haaland & Aas, 2010; Matarrita-Cascante et al., 2010). Esta dimensión integra el rol de los diferentes actores sociales, como el Estado, sectores privados y comunidades locales, en los modelos de turismo alternativos y en los impactos económicos, ambientales y sociales del turismo.

Los estudios varían en sus enfoques: algunos adoptan posiciones más empresariales o institucionales, enfocándose en la planificación estratégica y la gestión del destino, mientras que otros se orientan hacia perspectivas más etnográficas (Ver Leiva, 2021). Estas últimas se centran en la descripción de las dinámicas locales de gestión del turismo y en las estrategias comunitarias frente a la diversificación económica (Howitt, 2012).

Tipologías del turismo nacional

En el ámbito de los estudios sobre turismo en Costa Rica, se encuentran investigaciones que se centran en caracterizar las diversas modalidades turísticas presentes en el país. Estos estudios identifican las características, comportamientos, beneficios, desafíos y contextos en los que se desarrolla cada tipo de turismo.

Un enfoque predominante es el descriptivo, donde cada modalidad es explorada como un fenómeno particular sea, por ejemplo, el turismo comunitario, el sexual, médico, costero, aventura, agroturismo, etc. (Schifter, 2007; Marta Nel-Lo Andreu, 2008; Warf, 2010; Cañada, 2014). Asimismo, otros estudios profundizan en los criterios motivacionales: la satisfacción, la lealtad de los visitantes y el perfil de quienes visitan el país, incluyendo su comportamiento, sus experiencias vividas y dinámicas estacionales. Muestras de esto son las investigaciones de Carvache-Franco et al., (2022) sobre ecoturismo, o el voluntariado ambiental en Schneller & Coburn (2018).

Las trayectorias históricas de la producción académica

Los primeros textos académicos sobre el análisis del turismo en Costa Rica datan, según la documentación identificada para esta investigación, de inicios de la década de 1980 con los trabajos de Lange (1980); Leininger (1982); Laarman (1988); Laarman & Perdue (1989). A partir de este momento la producción ha venido en aumento en cantidad y diversidad temática, principalmente en los últimos años. En los próximos apartados se interpretarán los principales marcos de investigación abordados según periodo histórico identificado.

1980-1990: Turismo, patrimonio y naturaleza

En esta década, con un número limitado de artículos, se refleja un enfoque descriptivo inicial en la relación entre el turismo y el entorno natural, destacando la importancia de la conservación y el impacto económico de la actividad turística. Las tipologías de turismo científico y de naturaleza son prevalecientes, aunque el trabajo de Lange (1980) inaugura un interés por los impactos del turismo en el patrimonio cultural costarricense, particularmente en la Bahía de Culebra (Guanacaste) ante proyectos de desarrollo turístico.

Durante esta década, el turismo en Costa Rica inicia un proceso de repunte con nuevos incentivos públicos (la Ley 6990 de Incentivos para el Desarrollo Turístico surge en 1985), inversiones estatales y promoción turística externa. En este contexto se

evidencia una posición proactiva al quehacer del turismo con un análisis de la determinación del potencial turístico, como fue el caso del trabajo del Leininger (1982) sobre Dominical, pueblo vecino de Ojochal de Osa. El trabajo de Leininger es una buena referencia histórica del paisaje e infraestructura de Dominical, quien la caracterizó para entonces, como un destino turístico potencial.

En este sentido, podríamos ubicar la categoría de Gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística y Tipologías del turismo como predominantes en esta época.

1991-2000: Expansión del ecoturismo y desarrollo sostenible

Se evidencia en este periodo un interés académico por temas relacionados con el ecoturismo, desarrollo sostenible, áreas protegidas y conservación ambiental. Similar al caso anterior, hay un direccionamiento principal a las categorías de gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística, y de análisis tipológico.

Destacan los abordajes por evaluar e incidir en sostenibilidad turística (Lee & Snepenger, 1992), caracterizar las dinámicas de visitación, interpretar el valor económico del turismo (Evans-Pritchard, 1993), y analizar e impulsar la regulación y planificación de los destinos (Lumsdon & Swift, 1998).

Tal como señala Leiva (2021) la década de 1990 representa un punto clave en las discusiones occidentales sobre la participación de las comunidades en el desarrollo turístico. Este enfoque también impacta la literatura nacional, donde los temas de planificación turística con participación comunitaria adquieren un mayor protagonismo. Dicha participación se percibía como una vía para lograr un mejor ajuste de la actividad turística con los valores de la sostenibilidad.

El creciente interés en áreas naturales, como los parques nacionales y otros destinos emergentes, facilitó la aparición de debates sobre los límites de la participación comunitaria y los beneficios económicos reales para las poblaciones locales. Un ejemplo es el trabajo de Campbell (1999), que analiza el impacto del ecoturismo en Ostional, explorando sus implicaciones económicas y sociales. Al igual que los aportes de Place (1991), Campbell subraya la falta de planificación gubernamental y las limitaciones en la participación de las comunidades locales en los procesos turísticos.

En este contexto, la perspectiva crítica surge como una herramienta para incidir en una gestión empresarial que se enmarque en principios de sostenibilidad y participación, limitando su enfoque espacial en áreas naturales y poco desarrolladas en términos empresariales.

En el contexto centroamericano, los textos de Susan Stonich destacan con mayor énfasis las críticas hacia los modelos turísticos implementados en el Caribe hondureño en clave de impactos étnicos, clase y género (Stonich et al., 1995). Sus aportes a la ecología política del turismo fueron novedosos para la región (Stonich, 1998), concluyendo que, si bien la degradación ambiental más severa puede atribuirse a las acciones de actores nacionales e internacionales de gran influencia, son los inmigrantes en condiciones de pobreza, provenientes de las islas, junto con los residentes afroantillanos de bajos recursos, quienes enfrentan una mayor exposición a los riesgos ambientales generados por el turismo.

2001-2010: Impactos y nuevas modalidades del turismo

Es posible identificar tres tendencias destacables en la literatura durante esta década, impulsadas por una creciente diversificación de enfoques. La primera de ellas está vinculada a la gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística principalmente en términos de planificación y gestión local, con un énfasis particular en las dinámicas económicas y sociales derivadas del turismo. Este enfoque cobra especial relevancia en el marco de los modelos “alternativos” de turismo, fundamentados en la ruralidad campesina y comunitaria.

Aunque el turismo rural comunitario surge desde inicios de la década de 1990, el establecimiento de la Ley de Fomento del Turismo Rural Comunitario N° 8724 de 2009 constituye una respuesta institucional y política al activo impulso de estos modelos turísticos promovidos por organizaciones comunitarias, redes nacionales, cooperativas y cierto sector académico. Trabajos como los de Jackiewicz (2005); Marta Nel-Lo Andreu (2008); Trejos & Chiang (2009); Matarrita-Cascante et al., (2010) y González Calvo & López Alfaro (2010) y pocos años más tarde E. Cañada (2011, 2014) y Fontana (2012) son muestra del aumento de análisis y estudios de caso de experiencias de turismo comunitario y voluntariado en clave de su potencialidad socioeconómica y la participación de las personas locales en el turismo (Gray & Campbell, 2007).

La segunda tendencia profundiza la categoría de cambios y conflictos en el turismo, principalmente desde el empleo y la precarización laboral (Herradora et al., 2004; Vandegrift, 2008) e inaugura para el país los estudios que relacionan la investigación turística con el género, los imaginarios, las identidades, experiencias vividas y relaciones afectivas en los destinos con los trabajos de Anderson (2004); Rivers-Moore (2007); Frohlick (2009).

Vale la pena destacar a este punto la investigación geográfica de Carlos Morera (2010) sobre el desarrollo turístico en la Fila Brunqueña, principalmente en el cantón de Osa. El artículo examina la transformación de la estructura del paisaje debido al desarrollo turístico, señalando la fragmentación forestal y el impacto en la biodiversidad, destacando las amenazas al Corredor Biológico Paso de la Danta, corredor en el que se ubica la totalidad de la comunidad de Ojochal. En el marco de un aumento de las noticias y denuncias por delitos ambientales en la Fila Brunqueña y Ojochal (UNA Comunica, 2009; Villalobos, 2008) el texto de C. Morera es el primer artículo académico que indaga los impactos socioambientales del turismo en el territorio en el que se ubica el actual estudio.

Por último, el tercer enfoque se centra en un abordaje descriptivo más amplio de las tipologías turísticas del país, incluyendo el análisis del turismo de cruceros (Seidl et al., 2007); el turismo de aventura (Villalobos-Céspedes et al., 2010); turismo médico (Ackerman, 2010; Warf, 2010) y sexual (Schifter, 2007).

2011- actualidad: diversificación temática y conflictos socioambientales

Del total de artículos, libros y textos analizados (98 documentos) el 60 % corresponden a esta última etapa. Durante la década del 2010 y los años siguientes los tópicos se han diversificado permitiendo que todas las categorías asuman mayor protagonismo y complejidad, principalmente la relacionada con los *cambios e impactos del turismo*. Las perspectivas críticas se han beneficiado no sólo de artículos académicos, sino además de análisis informativos, periodísticos y organizaciones de comunicación e investigación como Alba Sud.

Las perspectivas críticas han ganado protagonismo debido a la aceleración de la expansión de la frontera turística hacia nuevos territorios y la intensificación de los conflictos en destinos previamente establecidos, principalmente en la provincia de Guanacaste. Las líneas de trabajo se orientan con el estudio de la desigualdad social y precarización laboral (Navarro Cerdas, 2014) los conflictos socioambientales y sobreexplotación de la naturaleza (Blanco Obando, 2017; Navas & Cuvi, 2016; Silva Lucas, 2019) e impactos culturales e identitarios (Anglin, 2015; Chen Sui, 2018). Una tendencia igualmente aplicable al caso centroamericano se observa en los trabajos sobre turismo indígena de Mónica Martínez Mauri (2010) en Guna Yala, Panamá, el análisis de G. Cremers (2020) sobre la construcción y reproducción de las expectativas de un “paraíso tropical” entre turistas y residentes locales, y su impacto en la percepción y uso

del paisaje en un territorio guatemalteco; los aportes de Tremblay-Huet (2019) en Honduras, quien estudia las violaciones de derechos humanos asociadas con proyectos turísticos; o el estudio de A. Sveinsdóttir (2014) en Nicaragua, quien analiza en un estudio de caso, cómo los proyectos turísticos han exacerbado las desigualdades en la distribución de tierras y han generado conflictos por el acceso y control de los recursos locales.

Es fundamental destacar la atención hacia el turismo residencial y la industria inmobiliaria, y sus impactos sociales, económicos y espaciales. Tres autores permiten comprender la tendencia hacia el tema. Van Noorloos (2011, 2013a, 2013b, 2015) relaciona el turismo residencial en Guanacaste con la exclusión social, los cambios en la participación laboral de las mujeres, el incremento en el valor de la tierra y la especulación inmobiliaria, evidenciando los cambios en las dinámicas territoriales de estos procesos en las comunidades locales.

Por su parte, Janoschka (2013) analiza las nuevas geografías migratorias en América Latina, con un enfoque específico en las prácticas de ciudadanía en destinos de turismo residencial en Costa Rica. Su estudio examina cómo los migrantes provenientes de Estados Unidos, Canadá y Europa no solo habitan estos espacios, sino que también participan activamente en las dinámicas sociales y políticas locales. Este análisis resalta cómo su presencia redefine las relaciones de poder, transformando los modelos tradicionales de participación comunitaria y generando tensiones en las interacciones con las poblaciones locales. De esta forma, el autor pone de relieve los desafíos que surgen en contextos donde convergen dinámicas migratorias, turismo residencial y transformaciones socioespaciales.

Asimismo, María P. Reynolds (2013) analiza el papel del Estado costarricense en la expansión del turismo residencial en Guanacaste. En su trabajo, señala las contradicciones inherentes entre el marco legal de sostenibilidad promovido por el Estado y el modelo económico neoliberal que impulsa esta forma de desarrollo turístico. Estos estudios contribuyen a comprender las complejas interacciones entre el turismo residencial, la dinámica inmobiliaria y las implicaciones socioeconómicas en los territorios afectados.

Entre otros abordajes críticos contemporáneos destacables se encuentran los relacionados con el estudio de imaginarios y discursos que contribuyeron a la creación de Costa Rica como destino. M. Christian (2013) por ejemplo, analiza cómo el excepcionalismo racial y la narrativa de "blancura" costarricense han moldeado la industria turística nacional, reforzando desigualdades estructurales por medio de políticas

públicas, prácticas empresariales y percepciones internacionales. Esteban Barboza (2020), por su parte, explora cómo el desarrollo turístico en Guanacaste está influenciado por imaginarios sociales y discursos coloniales que perpetúan relaciones de poder y afectan la identidad y cultura locales, mientras que Alonso Ramírez (2020) examina el "excepcionalismo verde" y sus contradicciones frente a desafíos sociales, económicos y ambientales. Santiago Navarro (2020) complementa este análisis al destacar los conflictos inherentes al modelo turístico costarricense y la realidad socioambiental del país.

Vinculado a los estudios de género en destinos costeros e indígenas destacan los trabajos de Cole & Ferguson (2015); E. Cañada (2020) y S. Frohlick (2016, 2020; Frohlick & Johnston, 2011). Cole y Ferguson abordan la relación entre el turismo, el género y el acceso al agua indicando la presión derivada del turismo en los recursos hídricos locales, mientras que los textos de Frohlick centran su línea de estudio en cómo los entornos turísticos y las dinámicas emocionales y afectivas en el Caribe costarricense influyen en la construcción de género, sexualidad y decisiones reproductivas resaltando las interacciones entre mujeres turistas y hombres locales como un espacio de poder y conflicto.

Respecto a la categoría de gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística continúa un interés por las formas de gestión local y transformación socioeconómica de comunidades rurales; se indaga sobre la necesidad de planificación de los destinos y se proponen estrategias de turismo sostenible (Irazábal, 2018; Benavides Vindas & Salas Pinel, 2024). Son interesantes, en atención al pacífico sur del país (Pérez Zeledón), los trabajos de Howitt (2012) y Sick (2017) que destacan los impactos de la diversificación de ingresos y la conexión con mercados no agrícolas de las familias campesinas para adaptarse a un entorno económico de turismo rural.

Respecto a la categoría de tipologías, el turismo basado en contextos agropecuarios, comunitarios, indígenas y ecológicos sigue siendo relevante (Little & Blau, 2020; Acuña Sossa et al., 2021), mientras se investiga sobre las motivaciones de los turistas en contextos ecoturísticos (Carvache-Franco et al., 2022) y se continúan los estudios tipológicos relacionadas con el *surf* (Krause, 2012) y el turismo sexual (Rivers-Moore, 2016).

En resumen, las cuatro categorías identificadas pueden sintetizarse a lo largo de las décadas de la siguiente manera:

- Cambios y conflictos en el turismo: inicialmente poco visibles, ahora son temas de creciente interés, especialmente los conflictos por uso de recursos y procesos de gentrificación.
- Género e identidades: ausentes en los primeros años, han comenzado a ganar espacio en las investigaciones más recientes.
- Gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística: ha sido una constante desde los años 90, aunque con mayor complejidad y crítica en sus abordajes actuales, desde la planificación y la gestión local.
- Tipologías del turismo nacional: se ha pasado de enfoque descriptivos del turismo de naturaleza y ecoturismo a una gran cobertura de modalidades turísticas, incluyendo el turismo sexual, salud, médico etc.

Tabla 1. Variación histórica de los estudios turísticos en Costa Rica

Categoría	1980-1989	1990-1999	2000-2009	2010-Actualidad
Cambios y Conflictos en el Turismo	Conflictos iniciales sobre impactos turísticos, poco desarrollo en el análisis.	Identificación de conflictos por acceso y uso de recursos naturales.	Análisis de impactos socioeconómicos y desplazamiento de comunidades locales.	Conflictos socioambientales, gentrificación, desigualdad y exclusión social.
Género e Identidades	Ausente en los estudios.	Marginal, sin estudios significativos.	Comienzan a surgir estudios sobre género en el turismo.	Enfoques de género, identitarias, involucramiento femenino y sexualidad.
Gobernanza, desarrollo y sostenibilidad turística	Reflexiones iniciales sobre turismo y conservación.	Fuerte enfoque en desarrollo local y sostenibilidad ambiental.	Análisis técnico sobre impactos ambientales y socioeconómicos del turismo. Mayor énfasis en la planificación, la participación comunitaria y gestión territorial.	Análisis crítico de las contradicciones entre discurso sostenible, la participación social y prácticas reales.
Tipologías del Turismo Nacional	Enfoque en turismo de naturaleza y turismo científico.	Dominio del ecoturismo y turismo rural comunitario.	Se analizan modalidades emergentes como agroturismo, médico, sexual y turismo rural.	Diversificación con turismo urbano, cultural y otros.

Fuente: Elaboración propia con base en el análisis e la literatura

El estudio del turismo en el pacífico sur costarricense

Sobre el pacífico sur, los estudios académicos han sido limitados. Sus abordajes han sido, principalmente descriptivos y en menor medida críticos, motivados principalmente en

analizar la efectividad del ecoturismo como herramienta de conservación y desarrollo comunitario.

Hunt et al., (2015) por ejemplo, analiza el rol del ecoturismo en la Península de Osa, por medio de entrevistas a 128 trabajadores locales y concluye que el ecoturismo ofrece oportunidades económicas superiores a otras fuentes de ingreso locales, duplica los salarios promedio y fortalece el apoyo financiero y actitudinal hacia los parques nacionales. Lopez Gutierrez et al., (2020) enfocándose también en la Península de Osa, y particularmente en la reserva privada y de élite de Lapa Ríos, destacan el papel del turismo en la protección de especies contra la caza furtiva y la tala. Una conclusión no obstante dispar sobre el turismo desde los hallazgos previos de Stem et al., (2003) en la Península, afirmando que el turismo, aunque genera ingresos locales y fomenta la conciencia ambiental, tiene un impacto limitado en la reducción de la caza y la deforestación en zonas de amortiguamiento de áreas protegidas, siendo las restricciones legales el principal factor disuasorio. Además, se destaca que la dependencia económica exclusiva del ecoturismo puede crear vulnerabilidad económica en las comunidades locales.

Otros estudios ya citados, como los trabajos de Howitt (2012) y Sick (2017) en Pérez Zeledón, han abordado contextos donde las comunidades rurales han logrado establecer cierto control sobre los recursos naturales y el sistema turístico, generando contextos de cambios, que si bien complejos, se orientan a discursos de desarrollo comunitario, distinto a los casos costeros donde tienden a estar basados en la inversión extranjera pudiente, configurando un sistema turístico más excluyente.

El estudio sobre la *turistificación* en el pacífico sur y Ojochal están limitados al texto de Morera Beita (2010) sobre el que ya se ha hecho referencia en páginas anteriores, demostrando un vacío importante en la comprensión de las tendencias más actuales.

Apuntes finales

El estudio social del turismo en Costa Rica ha ganado notoriedad, como ha sido identificado en secciones anteriores. Sin embargo, la sistematización de la literatura realizada pone de manifiesto algunos patrones clave y vacíos en la investigación que permiten justificar la vigencia de la investigación propuesta:

- En primera instancia, ha sido evidente que la mayor parte de los estudios, desarrollados por medio de trabajos de estudios de caso, se han concentrado en las dinámicas turísticas de la provincia de Guanacaste, con una atención menos frecuente,

aunque importante en el Caribe Sur y Monteverde, y más escasamente en otros destinos puntuales como Tortuguero, La Fortuna, Zona Norte, Península de Osa.

- La región sur del país y las zonas biodiversas emergentes permanecen en gran medida inexploradas por la investigación turística y de otras disciplinas sociales. Esto deja de lado una comprensión integral y actual de los procesos en áreas que empiezan a atraer la atención del turismo nacional y sobre todo de inversión internacional.
- Una buena proporción de los estudios analizados (y casi la totalidad de los referentes al Pacífico Sur) han sido conducidos por investigadores y académicos extranjeros, y publicados en inglés en plataformas de acceso restringido, como *Elsevier* y *Taylor & Francis*. Aunque existen excepciones mediante *Alba Sud*, el *Anuario de Estudios Centroamericanos*, o la *Revista Ciencias Sociales* de la Universidad de Costa Rica, esta situación resulta problemática, en tanto limita el acceso y la lectura de estos textos por parte de estudiantes y nuevos investigadores nacionales, dificultando así la continuidad en el análisis y el debate desde las regiones y destinos estudiados.
- Prevalece en la literatura una perspectiva funcional que impulsa formas determinadas de turismo “sostenible” o “alternativo”. Si bien esto podría ser relevante en tanto abre posibilidades para idear modelos turísticos más justos o equitativos en territorios históricamente excluidos, también limita la comprensión del impacto de las inversiones turísticas contemporáneas. La atención a modelos alternativos y sus beneficios suele centrarse en casos localizados y específicos, lo que contrasta con las consecuencias y los conflictos socioambientales más amplios y estructurales derivados de proyectos e inversiones turísticas masivas (ejem. privatización, desplazamiento, control del agua). En este sentido, la literatura crítica lleva a cuestionarnos: ¿se ha acaso sobrevalorado la importancia de los enfoques alternativos, mientras el turismo masivo o elitizado en Costa Rica sigue siendo el principal objetivo de diversos sectores tomadores de decisión (Estado, cámaras empresariales, etc.)?
- Aun en la literatura con tendencias críticas, los abordajes relacionados con la turistificación, el negocio inmobiliario y el turismo residencial ha sido poco analizados, y como ha sido dicho, ha estado más localizado en el análisis sobre el pacífico norte. Una realidad que trasciende incluso el caso nacional para incluir además la evolución limitada de literatura centroamericana en los estudios sociales del turismo.

Con todo, esta investigación se inscribe dentro de la tendencia actual de los estudios críticos del turismo en Costa Rica, aportando no solo a llenar un vacío geográfico en la literatura, sino también a enriquecer la comprensión de la *turistificación* en destinos emergentes. Ojochal, en particular, permite acercarnos a estos procesos en su fase más dinámica, donde la frontera turística avanza de manera acelerada, transformando los espacios y generando tensiones que aún no han sido suficientemente documentadas.

Más allá de una descripción histórica del turismo en el territorio, este estudio busca profundizar en cómo la *turistificación* en Ojochal ha implicado procesos de gentrificación (entendido desde la exclusión social y la elitización del territorio). Al adoptar el enfoque de la producción del espacio de Henri Lefebvre, se intenta ir más allá de la dimensión económica del turismo para comprenderlo también como una fuerza que modela la vida cotidiana, las relaciones sociales, las experiencias vividas y las formas en que las personas habitan y significan el territorio. Aunque esta perspectiva ha sido explorada y bien difundida para analizar la *turistificación* (Cañada et al., 2024), su aplicación en Costa Rica ha sido escasa, lo que hace que esta investigación aporte nuevos elementos para el análisis crítico de la expansión turística en el país.

MARCO TEÓRICO METODOLÓGICO

Hacia la comprensión de una nueva frontera

La célebre antropóloga María E. Bozzoli (1977) se refería a la expansión de la frontera agrícola en Costa Rica como un proceso histórico que marcó el encuentro y conflicto entre campesinos e indígenas, abriendo campo a la progresiva urbanización de sitios periféricos del valle central, y definiendo nuevos modelos agrícolas más extensivos y comerciales. Un proceso iniciado desde los primeros momentos de la época colonial y acentuado durante el siglo XIX, hasta cambiar la realidad demográfica y agrícola del país. La frontera agrícola se definía como aquello que existía más allá de lo apropiado o “trabajado”. Mencionaba la autora: “donde terminaban los poblados y las fincas seguía ‘la frontera agrícola’, que se extendía hasta las fronteras políticas con Panamá y Nicaragua, o hasta los dos océanos” (1977, p. 225).

La frontera era un espacio de futura construcción, así, “la zona de montaña en el horizonte” (Bozzoli de Wille, 1977, p. 226) se convertía en un objetivo cuando se buscaba ampliar la tierra cultivable o una mayor fertilidad, impulsado por la baja demografía y el relato de la tierra ilimitada. El proceso de colonización se concretaba por medio del trabajo familiar y la preparación de los terrenos para el cultivo o la ganadería, cambiando el paisaje a través de la deforestación. Características que resultaron en conflictos con los grupos étnicos, quienes históricamente poseían las tierras boscosas y hacían uso de una agricultura de subsistencia, muchos de ellos siendo obligados a adentrarse aún más en la montaña. Así, la expansión agrícola implicaba un movimiento de absorción de las nuevas tierras al modelo agrícola campesino o empresarial, llevando a que el área de frontera fuera también una zona de disputa, material y simbólica con los pobladores anteriores.

Si entendemos que el turismo, al igual que la agricultura, es una actividad económica que transforma el paisaje (Picazo Córdoba, 2012), propicia la llegada de nuevos pobladores (Mantecón Terán, 2019), introduce esquemas de urbanización distintos (Körössy et al., 2014), impulsa la extracción de recursos naturales, redefine las formas de intercambio y produce nuevos imaginarios, es posible continuar el análisis de la frontera propuesto por Bozzoli, esta vez a partir de la industria de los servicios turísticos. En este contexto, la tierra adquiere una nueva función: su valor es modificado y reescalado a partir de criterios estéticos y naturales.

Se configura así un proceso geohistórico donde el propietario, el trabajo asalariado, y la expansión de modelos extractivistas no solo abarcan los recursos

tangibles, sino también las identidades y prácticas culturales, transformadas en mercancías bajo la lógica neoliberal (Guerrón Montero, 2023). A diferencia de los procesos de colonización tradicional, el turismo, particularmente de alta intensidad y lujo, no solo despoja territorios, sino que fragmenta, modifica, disloca y comercializa los elementos culturales de las comunidades locales, promoviendo un extractivismo² natural y cultural que reproduce la acumulación de capital como parte de un mismo proceso de despojo (Hall et al., 2010).

Desde esta perspectiva, es posible ubicar la expansión de una nueva frontera: la frontera turística³, y con ella, el surgimiento de destinos emergentes que, como Ojochal en Costa Rica⁴, se integran a esta dinámica global.

Por tanto, la frontera turística puede definirse como los márgenes dinámicos de la producción de un nuevo espacio por medio del proceso de *turistificación*, y al destino de frontera como un territorio en expansión, transición o colonización turística. Se trata tanto de un fenómeno geográfico: el destino se encuentra en una relación periférica con el origen de la mayoría de los visitantes potenciales o de los destinos de mayor atracción (Butler, 1996), y de un fenómeno sociocultural, donde se establecen zonas de contacto entre actores locales y nuevos (turistas y nuevos residentes), marcadas por relaciones de intercambio y tensiones en torno al uso del territorio. El caso de Ojochal ilustra de manera concreta el movimiento de la frontera turística. Originalmente un pueblo campesino y ganadero derivado de un proceso de colonización agrícola a inicios y mediados del siglo XX, Ojochal experimentó desde la década de 1990 una transición hacia el negocio turístico-inmobiliario, caracterizado por el interés y la llegada de desarrolladores inmobiliarios y turistas-inversores, dinámica actualmente vigente y activa en el territorio en estudio, y de este, hacia el sur del país. Ojochal nos advierte de no descartar el concepto

2 Siguiendo a Gudynas (2014) el extractivismo se entiende como la apropiación de recursos naturales en grandes volúmenes o con alta intensidad, orientada predominantemente hacia la exportación como materia prima. Este marco analítico permite reconocer dinámicas similares en ciertas formas de turismo vinculadas al mercado global, donde el paisaje, la cultura y el entorno se transforman en mercancías. Morales Montes De Oca (2024) amplía esta perspectiva al señalar que el turismo puede operar como una modalidad de extractivismo, alterando territorios, culturas y ecosistemas bajo lógicas de valorización comercial.

³El concepto de frontera turística que se define acá apunta particularmente a modelos turísticos globalizados y de gran capital. Las tipologías de ecoturismo comunitario y turismo rural, donde coexisten actividades productivas diversificadas, una estacionalidad marcada y la conjunción del turismo de baja intensidad con las prácticas espaciales tradicionales, podrían discrepar de la dimensión general que se propone. Será necesario otro momento para analizar las diferencias y similitudes de estas categorías “alternativas” con el abordaje teórico actual.

⁴ Hay que hacer una claridad: la expansión turística se produce en espacios ya habitados donde trascurren diversas prácticas cotidianas de los residentes. No implica por ello que localmente se reconozca que se habita una frontera política o social en sí, se trata más bien de una referencia teórica a los procesos geoespaciales de los intereses externos e incluso locales que pretenden una especialización turística.

de frontera que la historia y la antropología han impulsado ampliamente (Londoño Mota, 2003), sino a problematizarlo en la realidad contemporánea, donde la simultaneidad de tipos de fronteras puede coexistir o una superponerse a otra, generando complejas dinámicas de transformación territorial que requieren un análisis crítico y contextualizado.

En este contexto, el concepto de "proceso" resulta especialmente útil para analizar a Ojochal como un destino en producción turística. Al ser el resultado de eventos, experiencias y relaciones sociales, permite desentrañar la singularidad del desarrollo histórico en el estudio de caso, así como el contexto social en el que se manifiesta y las transformaciones que experimenta a lo largo del tiempo (Bourdieu, 2011).

Resulta apropiado referir el concepto de proceso en el turismo en el sentido que P. Bourdieu (2011) analiza la historia de vida en su texto *La Ilusión Biográfica*. Este enfoque contrasta con el concepto de "ciclo de vida" propuesto por Richard Butler (1980) ampliamente utilizado en la geografía y planificación turística, que concibe el destino turístico según "una historia coherente y totalizante" (Bourdieu, 2011, p. 123) organizada en etapas de crecimiento y un flujo secuencial de turistas o crecimiento material. En lugar de esta visión lineal, se adopta, interpretando al autor francés, una comprensión más compleja del destino, que nos permite abordar el proceso no solo como una secuencia de eventos, sino como una construcción social que refleja la diversidad y multiplicidad de experiencias vividas simultáneas, incluso caóticas.

Así como la expansión agrícola transformó la realidad demográfica y agrícola del país, y de Ojochal particularmente, el proceso de implantación del capital turístico puede entenderse como el patrón de extracción y movilización de recursos financieros dentro de geografías específicas. Esta perspectiva no se centra en predecir el comportamiento exacto del sistema turístico, sino en cómo este capital y los nuevos actores se desplazan e integran de forma compleja en el consumo de bienes y servicios turísticos, afectando la estructura regional y local. Se trata de un movimiento físico (se colonizan y mercantilizan territorios y se construyen infraestructuras ahora atractivas turísticamente), simbólico (nuevos imaginarios sociales) y tipológico (se pone en marcha modelos determinados de desarrollo).

Entre el turismo clásico y el turismo (negocio) residencial

La referencia a la expansión de la frontera turística conlleva el reconocimiento de dos conceptos que, aunque suelen diferenciarse en las estadísticas nacionales o en la literatura

turística, pueden abordarse dentro del marco más amplio del turismo: el turismo "clásico" y el "residencial".

El turismo "clásico" es característico por la presencia de visitantes de períodos breves que hacen uso de instalaciones turísticas, como hoteles, restaurantes o alquileres de corto plazo. El negocio en este sentido se enfoca en aumentar el porcentaje de visitación temporal. En contraste con ello, el turismo residencial surge de un proceso de asentamiento y compra de propiedades por turistas-inversores, lo que genera un aumento en la urbanización y una expansión del mercado inmobiliario (Aledo Tur, 2008).

Los nuevos propietarios pueden ser temporales como permanentes. En el primer caso, se trata de personas que viajan por periodos cortos al destino, en ocasiones alquilan sus viviendas durante su ausencia, y mantienen su residencia principal en el país de origen. En el segundo caso, se refiere a quienes trasladan su vivienda principal al nuevo destino, permaneciendo así tiempos más prolongados en el territorio (Noorloos, 2013).

De este modo, la visitación temporal no se restringe únicamente a estancias breves, sino que también comprende estadías largas, como las de los llamados *snowbirds*, en su mayoría personas adultas mayores que migran estacionalmente a zonas cálidas para evadir el clima invernal (Kelly, 2023). A su vez, este fenómeno se vincula al concepto de *lifestyle migration*, que describe los desplazamientos de personas con riqueza acumulada, originarias de economías avanzadas, quienes, desde una posición de relativo privilegio en términos de ciudadanía, movilidad y capital económico o cultural, se trasladan a países periféricos en busca de una mejor calidad de vida (McGarrigle, 2022).

Marcela Román (Forastelli, 2011) define una caracterización para el turismo residencial apropiada para considerar en el caso de Ojochal.

- Se evidencia una construcción de residencias en áreas rurales y costeras, predominantemente utilizadas para el ocio de forma temporal.
- Expansión urbana promovida por desarrolladores en zonas turísticas, impulsada principalmente por la especulación inmobiliaria.
- Auge de capital proveniente del exterior destinado a la adquisición de segundas residencias, aprovechando el aumento del valor de la tierra.
- Se evidencia una integración de actividades turísticas, residenciales y comerciales, en el cambio de las prácticas espaciales.
- Se evidencia un incremento del flujo de trabajadores empleados en la construcción y otros sectores vinculados con el desarrollo turístico.

Ahora bien, el interés de esta investigación radica en examinar cómo el movimiento de la frontera turística por medio del negocio inmobiliario y turístico actúan, o no, como generadores de gentrificación en la región del pacífico sur costarricense. Por tanto, en las siguientes páginas, se profundizará en los conceptos de *turistificación*, entendida como un fenómeno particular de producción del espacio, y gentrificación, como el impacto que será finalmente analizado y evaluado por medio del ejercicio metodológico de investigación.

La producción del espacio *turistificado*

Antes de convertirse en un espacio turístico, el lugar es sometido a un proceso de *turistificación*, es decir, se adapta y se pone en valor para la actividad, creándose y consolidándose “el destino”.

El destino turístico es un hecho complejo que requiere la movilización de múltiples elementos materiales e intangibles para garantizar su existencia. Se trata de un hecho social, “una construcción históricamente específica compuesta por los discursos (lenguaje) y los ámbitos de las prácticas sociales en un espacio específico” (Saarinen, 2004).

Un espacio *turistificado* es dinámico y propenso a las transformaciones, así como ha sido heredero de cambios espaciales e históricos que permitieron su existencia. Allí coexisten personas trabajadoras, otras familias no trabajadoras del sector, instituciones, los empresarios y demás; es un espacio complejo, que influidos o no, accionantes o no de la industria, son actores de un sistema que se sobrepone con mayor o menor dureza, de una interconexión que requiere la existencia del espacio para su comercialización (García De Fuentes, 2019).

Diversas investigaciones muestran cómo nuevos territorios latinoamericanos, como es el caso de Ojochal, inician su proceso de conversión al turismo y al negocio inmobiliario (Bertoncello, 2006; Gascón, 2016). Esta actividad se encuentra en un movimiento activo, reforzando su control en áreas ya incorporadas y ampliando la frontera de su influencia en nuevas zonas de reserva. El turismo en general, y el ecoturismo particularmente, ha sido destacado en Costa Rica como un vehículo para la solución-fijación espacial del capital en la naturaleza y la ruralidad (Harvey, 2004; Fletcher, 2011). De esta perspectiva la frontera turística puede entenderse como una frontera del capital, llegando a “espacios percibidos como verdes o naturales [...]” y extendiendo “[...] relaciones capitalistas a geografías fuera de los circuitos globales de

acumulación de capital, o parcialmente integradas en ellos” (Devine, 2017, p. 635). Este proceso avanza de la mano de discursos sostenibles y ecológicos, especialmente relevantes en Costa Rica, país promocionado como destino de turismo ecológico tanto por el sector empresarial como por el propio Estado por medio de estrategias de *marketing* verde y la construcción de un imaginario ecoturístico (Boukhris, 2012). Así, el Estado no solo media, sino que también impulsa activamente la implantación del turismo masivo y ecoturístico en nuevos territorios.

Esta naturaleza expansiva del turismo llevó a la creación y uso del concepto de turistificación como el cambio en la dinámica socioeconómica y “los componentes del paisaje y medio ambiente de un territorio” (Ojeda & Kieffer, 2020, p. 2). Para disminuir el riesgo de referirnos a un cambio repentino o superficial, muchos autores hablan de “proceso de turistificación”, reforzando su carácter temporal, crítico y de cambio (Núñez et al., 2018).

Este proceso requiere simultáneamente una forma de “producción del espacio”. Se toma el concepto de Henri Lefebvre quien desde hace más de cinco décadas advertía, desde el estudio de la urbanización y el derecho a la ciudad, la funcionalidad del turismo en la extensión del capitalismo sobre los espacios que se consideraban y se asumían como “vacantes: el mar, la playa, la alta montaña. Mencionaba el autor: “[El capitalismo] ha creado una industria nueva, una de las más potentes, la industria del ocio” (Lefebvre, 1974a, p. 221).

Una tríada conceptual que Lefebvre propone y que es pertinente retomar y analizar a la luz del movimiento del turismo son las Prácticas Espaciales, los Espacios de representación y la Representación del espacio. El análisis de estos conceptos en relación con la actividad turística, los cuales han sido abordados desde diversas perspectivas sociales, se definirán consecutivamente (Liu, 2018; Calvario-Morales & Palafox-Muñoz, 2020).

Las prácticas espaciales están relacionadas con el espacio percibido, tiene que ver con la materialidad de la vida cotidiana, manifiesto por medio de la corporalidad y los desplazamientos diarios, incluyendo la producción material necesaria para la reproducción de la vida social, como la infraestructura vial, viviendas, etc.

El turismo no se implementa sobre un desierto (Gascón, 2016), sino sobre relaciones propietarias, laborales y sociales previamente existentes, así como sobre un tipo de organización jerárquica y física. Las prácticas espaciales son una constante en la producción y reproducción del modo de vida de las sociedades y sufrirán modificaciones

en la medida que la inversión turística e inmobiliaria y las nuevas movilidades impulsan nuevos usos del lugar (Lefebvre, 1974a). El turismo, como menciona Mostafanezhad (2020) es una de las industrias clave en la apertura de nuevas fronteras del capitalismo, debido a su capacidad para apropiarse de los "regalos gratuitos" de la naturaleza y la cultura. Es decir, se basa en una materialidad preexistente que alimenta las prácticas empresariales de promoción y comercialización de territorios a ser explotados para el beneficio del desarrollo.

Por su parte, el espacio de representación se corresponde con el espacio vivido. Denota lo simbólico y subjetivo de la vida social. Los imaginarios de lugar, los recuerdos, las experiencias vividas, los sentimientos que afloran son parte de esta categoría espacial que propone Lefebvre. Es el espacio mental e intangible, aunque con clara implicancia en la materialidad que se nutre y dota de sentido. En el turismo, el espacio vivido es reconocible en las experiencias históricas, perspectivas locales, actitudes y representaciones hacia la industria de los actores impactados por su desarrollo (C. Hunt & Stronza, 2014; Almeida García et al., 2015). Tiene relación con una noción simbólica que recubre la práctica espacial en general y no sólo la valoración de áreas o atractivos específicos. Un concepto que debería incorporar en el estudio turístico además de los habitantes permanentes, a los turistas temporales y residenciales que se sustentan y terminan reproduciendo y replicando imágenes e imaginarios. Estos múltiples actores, al reproducir imágenes y discursos del lugar entran en tensión con los valores y dinámicas locales, generando disputas sobre el uso, acceso y significado del territorio. Así, el espacio vivido, y particularmente en el contexto turístico, es simultáneamente un lugar de construcción simbólica y de contestación social.

En tercer lugar, la representación del espacio se relaciona con el espacio concebido, es decir del espacio proyectado, lo cual es clave cuando hablamos de la ampliación de la frontera. En el turismo la representación del espacio está dado por los actores interesados en el desarrollo y planificación del nuevo destino. En los destinos turísticos de alto valor económico y de desarrollo inmobiliario, los agentes de bienes raíces lo ejemplifican de buena manera: dinamizan la compra de lotes, segregan y venden, diseñan viviendas, estandarizan las propiedades, son interlocutores con los inversores y nuevos turistas, y, sobre todo, diseñan el paisaje e inciden en ordenar las prácticas espaciales.

Específicamente los desarrolladores inmobiliarios, los arquitectos e ingenieros son artífices del proceso de producción espacial en cuanto son los especialistas de la

conversión estética y autorizados de forma simbólica y legal en el aseguramiento de la inversión. Al tratar con el diseño y la ejecución de obras diseñadas para visitantes deben asegurarse del acomodo de la infraestructura que maximice el aprovechamiento del atractivo en cuestión por medio de nuevas formas y geometrías.

Lefebvre (1974) mencionaba una contradicción en la producción del espacio capitalista: mientras ocurren procesos de urbanización generalizada y por consiguiente de intenciones globales de transformar y homogenizar el espacio (el espacio abstracto), las fragmentaciones espaciales derivadas de la propiedad privada dificultan la concreción de los objetivos absolutos frente a lo que el autor llama, el espacio diferencial. Es decir, el espacio del contraste, la contestación y el conflicto social derivados de la agencia social y la reivindicación de otros modelos de desarrollo. En este sentido, aunque el turismo posee un alto potencial de expansión impulsado por las prácticas empresariales, su desarrollo no sigue un patrón uniforme. Su trayectoria se enfrenta a las dinámicas sociales específicas del territorio, donde convergen experiencias históricas locales y resistencias que actúan como contrapesos a las pretensiones expansionistas.

En el caso del turismo es posible advertir dos contradicciones espaciales adicionales que incluyen a los agentes inversores, intermediarios e incluso actores estatales, y que permitirían interpretar el dinamismo de la producción de nuevo espacio turístico. Por un lado, el turismo conlleva y requiere que los enlaces comunicacionales, físicos, interpretativos, de transporte y diseño (Miyakuni & Stoep, 2006), tanto al interno de las empresas como a nivel territorial, sean ajustados a criterios de calidad globalmente conocidos, en un intento de estandarización de la oferta y del paisaje, mientras se pretende ahondar la diferencia, la novedad y la experiencia natural. La formulación de proyectos inmobiliarios y turísticos en los espacios de frontera se sustentan de propiedades no incorporadas o parcialmente incluidas en la actividad (Vilchis Onofre et al., 2016), por lo que deduce que, la intimidad y el paisaje no turístico sean incentivos para la llegada de turistas-propietarios alocéntricos (Plog, 1974). La ejecución de los proyectos incorpora naturalmente a este nuevo espacio símbolos y estructuras bien conocidas, diseñadas para (y por) nuevas estéticas que pueden diferir en gran medida de aspectos tradicionales o “localmente auténticos”. Y aun cuando lo local en su sentido tradicional no sea de interés para los nuevos pobladores o turistas, sus estilos de vida genuinos y novedosos podrían ser posteriormente afectados por la popularización y masificación del destino.

Ante la saturación de espacios, el movimiento de colonización continúa en la dialéctica de la apertura vanguardista y la estandarización del paisaje. La representación

del espacio en manos, sobre todo, de quienes por su capital económico, cultural y social conocen y diseñan la industria, funciona como dinamizadores de la frontera.

Esta primera contradicción es posible advertirla en los conceptos de “lo disponible e indisponible” que propone Hartmut Rosa (2021). Los actores afines al turismo y a la construcción de segundas residencias buscan revelar el territorio y su autenticidad natural, convirtiéndolo en un sitio disponible de todo tipo (legales, de transporte, bancos, restaurantes, etc.). Y, sin embargo, es la indisponibilidad, lo aun no intervenido (la búsqueda de resonancia, según el autor) la atracción mayor para una industria en expansión, momento en el que los agentes intermediarios o desarrolladores apuntan para obtener nuevas tierras de reserva. Es decir, abriendo lo indisponible (lo atractivo o “el paraíso”) a la disponibilidad del consumo.

La segunda contradicción en los procesos de producción del espacio turístico sucede de la reevaluación de la naturaleza a un grado de atractivo para la visitación mientras se privan estos de convertirse en bienes comunes. Se trata de un paso continuo de determinados lugares con valor de uso a valor de cambio, un proceso de mercantilización que tiende a privar los usos de otras prácticas espaciales no comerciales. La atención se centra en lo que se convierte en atractivo, es decir, lo que obtiene valor turístico, como la vista al océano, el entorno boscoso e incluso una práctica espacial concreta. La contradicción se evidencia en que la nueva valoración implica una invitación, un cambio generalizado de actitud y deseo hacia determinados sitios, pero reduce las posibilidades de que los mismos obtengan una visitación espontánea, relacionada con la vecindad o el parentesco, regulando los flujos de visitación a través del cobro, la estacionalidad y la rentabilidad.

Con todo, la producción del espacio turístico implica necesariamente la llegada de nuevos actores en el territorio como turistas, empresarios o residentes. En consecuencia, culturas distintas se encuentran, interactúan y se transforman mutuamente, aunque en contextos de poder desigual. Estos encuentros, llamados como zonas de contacto según Mary Louise Pratt son espacios donde se negocian identidades, lenguajes y prácticas culturales (Pratt, 1996).

Este proceso sigue la lógica occidental de dominación de la naturaleza por parte del hombre, blanco europeo, orientada a la extracción y acumulación constante bajo una visión hegemónica del desarrollo económico. Sin embargo, representa otra faceta del mismo fenómeno en cuanto a la creación de zonas sacrificables: en lugar de ser explotadas mediante extractivismo o consumo directo de la tierra, estas zonas de contacto se

“conservan”, se planifican y se recrean selectivamente para el disfrute exclusivo de sectores privilegiados que buscan preservar lo natural para su propio beneficio, generando un desplazamiento directo e indirecto de los grupos de bajos ingresos (Hall et al., 2010; Achille Mbembe, 2011; Guerrón Montero, 2023).

Desde la perspectiva de la tríada de H. Lefebvre, estos encuentros transforman la manera en que el espacio es concebido, percibido y vivido. No solo influyen en la planificación y representación del territorio como destino turístico, fuertemente condicionado por el capital económico, sino también en las estrategias y experiencias cotidianas de quienes lo habitan (empleo, proyectos de vida, capital social) y en la forma en que el territorio es deseado y percibido, marcando un proceso continuo de cambio y resignificación.

Así, estas zonas de contacto, al estar basadas en relaciones de poder desiguales, están estrechamente vinculadas a procesos de segmentación del territorio y a la persistencia en prácticas de conquista, desplazamiento y acumulación (Harvey, 2007). En este contexto, la relación entre la *turistificación* y los procesos de gentrificación resulta clave por su potencial de apropiación del territorio. Se propone en el siguiente apartado analizar el concepto de gentrificación con mayor detalle, analizando sus diferencias y puntos comunes con la *turistificación* como referencia sobre la cual se define una ruta metodológica apropiada para el entendimiento de la frontera turística y su movimiento en Ojochal.

El proceso de gentrificación como impacto

Las rápidas transformaciones y segregaciones socioeconómicas que se evidencian a nivel global, y particularmente en el contexto latinoamericano, ha hecho imprescindible incorporar y readecuar de forma novedosa conceptos y bagajes teóricos que respondan a una comprensión más situada de los contextos sociales en los cuales la reestructuración espacial y la elitización rural y urbana suceden.

El concepto de frontera no es una novedad en los estudios de la gentrificación, el célebre texto de N. Smith (2013) titulado *La Nueva Frontera Urbana* presenta el concepto como parte de la retórica de los movimientos de renovación urbana contemporánea estadounidense, “para racionalizar y legitimar un proceso de conquista” (2013, p. 21), una relectura de la ampliación de la frontera entre los siglos XVIII y XIX por el gobierno estadounidense hacia el Oeste, estudiado por primera vez por el historiador Frederick Jackson Turner. El autor sin embargo distingue las épocas en tanto la expansión

económica actual “ya no tiene lugar exclusivamente a través de una expansión geográfica absoluta” (en el mismo sentido de frontera agrícola que se mencionó) “sino que implica más bien una diferenciación interna de espacios ya desarrollados” (2013, p. 22). En este movimiento de renovación de lugares es claro que la producción del espacio ocurre, y en consecuencia la tríada lefebvriana puede ser también utilizada para su análisis.

Desde que se acuñó el término "*gentrification*" por Ruth Glass en 1964 en la introducción del libro *London Aspects of Change*, traducido como gentrificación o aburguesamiento, el concepto ha tenido un auge importante que ha trascendido los límites del caso de estudio propuesto por la autora. En su texto, Glass mostraba cómo habitantes de barrios londinenses de clase baja eran desplazados de sus sitios de alquiler, resultado de la llegada de una clase media y alta que convertían las casas tradicionalmente obreras en residencias elegantes y lujosas, convirtiéndolos en sitios revalorizados. En este contexto, lo que la autora llamó gentrificación tendría que ver con al menos dos características centrales que marcarían la discusión académica posterior: los procesos de reinversión urbana a partir de la valoración del suelo y la vivienda, y el cambio poblacional de un área geográfica caracterizada por una diferencia de clase entre los nuevos residentes y los antiguos locales (Glass, 1964).

Con los años, la gentrificación, abordada críticamente en los estudios urbanos del norte global, fue moviéndose hasta cubrir una amplia posibilidad de contextos espaciales (Caulfield, 1989; Phillips, 1993; Lees, 2000; Smith, 2013; Janoschka & Sequera, 2018), lo que ha posibilitado, hasta hoy en día, un auge de los debates entorno a la naturaleza y funcionalidad del concepto (Slater, 2006).

Las brechas de la renta como impulsores del proceso (Smith, 2013) la relación de la gentrificación y la estetización urbana (Ley, 2003), la transformación del comercio (Zukin et al., 2009; Bourlessas et al., 2022), el impulso gentrificador ocasionado por la inversión pública (Zuk et al., 2018), la gentrificación en el sur global (López Morales, 2015, 2016; López-Morales et al., 2016), el desarrollo turístico (Gotham, 2005; Cocola Gant, 2019) y la contraurbanización (Donaldson, 2018) son ejemplos de líneas de trabajo que han expandido el uso del término, abriendo a su vez nuevas vetas de investigación.

En América Latina, el estudio de la gentrificación se vinculó estrechamente con la actividad turística de los centros históricos (Hiernaux & González, 2014). Se alude a (Jones & Varley, 1999) la introducción del concepto de gentrificación para el estudio de ciudades latinoamericanas (Janoschka et al., 2014). En un estudio realizado en Puebla, México, Jones y Valey evidenciaron un proceso particular de gentrificación en la ciudad

debido a que los consumidores no eran nuevos residentes sino “grupos locales que buscan servicios recreativos, culturales o educativos, y turistas nacionales o internacionales”, mencionaban, además: “estas personas no necesitan vivir en la zona (ni siquiera en el país) en cuestión para contribuir a la gentrificación” (Jones & Varley, 1999, p. 1564).

Cócola-Gant, señala dos formas en que se manifiesta la gentrificación turística. En países del norte global la gentrificación de corte clásico coexiste con el desarrollo turístico en las nuevas áreas “saneadas” y “el surgimiento del turismo urbano se da en paralelo a la aparición de la gentrificación” (Cócola Gant, 2019, p. 293). En el contexto latinoamericano y otras regiones del sur global, el turismo está relacionado con la propia producción gentrificadora, y es en consecuencia su principal causa. Hablar por tanto de gentrificación en América Latina ha significado incorporar el análisis del turismo desde su mismo proceso de implantación, inicialmente en áreas urbanas, y más recientemente en áreas rurales.

Las causas dispares

Un debate destacado de finales del siglo pasado alrededor del concepto de gentrificación tuvo relación con las causalidades del proceso. La novedad del concepto llevaba a los teóricos preguntarse “¿por qué surge la gentrificación?” (Redfern, 1997). Aparecieron en consecuencia dos tendencias que Smith explicó de forma clara en su célebre libro “La Nueva Frontera Urbana” (2013, pp. 88-90). Una de las posturas, que Smith apunta y que destacan otros autores (Slater, 2006) fue una mirada puesta en el aspecto del *consumo*, es decir, de “quien se muda al barrio y quien se va” y los cambios socioculturales que explicaran el movimiento (Ley, 1980, 2003; Hamnett, 2003). En este sentido el interés estaba puesto en el sujeto gentrificador, por lo que también se le conoció como una tendencia microeconómica o una orientación cultural de la gentrificación (Lees et al., 2008, p. 89).

Por otro lado, surgía una postura orientada a la “producción”, en concordancia con la generación especulativa y política de inducir procesos de gentrificación. Esta perspectiva, liderada por Neil Smith, establecía “que la gentrificación [...] depende no de dónde provienen los nuevos habitantes sino de cuánto capital productivo regresa al área desde los suburbios” (1979, p. 538). En este sentido, el concepto de brecha de renta o *rent gap*, que explica Smith, para explicar el desfase entre sitios desvalorizados del centro de la ciudad y con rentas reales bajas, pero con alto potencial de renta futura eran apropiados por el capital produciendo procesos de gentrificación. La desvaloración y la revaloración

(a partir de la reinversión) se vuelven claves para pensar la gentrificación desde la circulación del capital, y en consecuencia en el rol de los desarrollares y agentes inversores. Es decir, el debate se dividió entre las características culturales de los gentrificadores y otra más crítica de las raíces capitalistas del proceso.

Smith sugiere una división que destaca además de su objeto de análisis por su posición ideológica, y, sin embargo, Slater (2006) analizándolo muchos años después y en perspectiva comparada con autores contemporáneos a su publicación, propone mirar este debate (consumo versus producción) en el marco de un análisis crítico de la gentrificación, más allá de divisiones radicales. Menciona el autor que las discusiones (en el mundo anglosajón) ocurren en años en los cuáles la crítica y denuncia de la gentrificación era mayormente común, en tanto había una consideración habitual de los impactos que generaba. “Hasta finales de la década de 1980, existían muy pocos artículos académicos, si es que existía alguno, que celebraran la gentrificación” (Slater, 2006, p. 740). Prevalecía en términos generales una buena concepción de los rasgos definitorios originales del concepto.

¿Es o no gentrificación?

A pesar de la popularidad del concepto son tan variados los contextos sociales que la pregunta de si la gentrificación es evidente o no en los distintos territorios sigue sin perder vigencia. Aunque las variables que identifican el concepto han sido ampliamente debatidas, los territorios y sus complejos procesos históricos permite repensar los aportes de acuerdo con los casos de estudio. Nos encontramos acá en una fase de debate posterior a las distinciones causales de la oferta/demanda para adentrarnos en mayor medida con los límites geográficos y conceptuales del término (Maloutas, 2012). Desde hace ya varias décadas se analizan procesos de gentrificación no solo en las áreas centrales de las ciudades (como originalmente ha ocurrido en países del norte), sino en los suburbios urbanos, en las áreas rurales, y los países del sur global (Davidson & Lees, 2005).

Se ha cuestionado, sin embargo, el uso del concepto para describir los procesos de producción espacial ocurridos fuera de los países ricos y ciudades posindustriales. Maloutas (2012, 2018) y Ghertner (2015) evidenciaron la discusión, indicando que la mirada a la gentrificación, en procura de no perder rigurosidad teórica, debería adecuarse al contexto histórico de las ciudades angloamericanas en el cual la “desaceleración del rápido crecimiento que las metrópolis industriales” (Maloutas, 2012, p. 36) propició un retorno de los grupos de estatus superior desde la periferia (*gentry*) hacia el centro urbano.

Un fenómeno propio de las consecuencias socioeconómicas de la naturaleza neoliberal ocurrida en dichos contextos. En este sentido, la idea de *retorno a la ciudad* en zonas deterioradas en el centro de la ciudad ha sido parte de la propia conceptualización de la gentrificación (Marcuse, 1985; Janoschka, 2016).

La dominancia de las agendas de investigación inglesas sobre los procesos de reestructura espacial urbana ha permitido críticas además de autores latinoamericanos influidos por la teoría poscolonial que cuestionan la importación y dependencia acrítica de conceptos del norte global, conllevando que aspectos como la gentrificación sean universalizados en contexto suficientemente diversos (Díaz-Parra & Hernández Cordero, 2024).

En oposición a lo anterior, existen quienes reivindican el uso del concepto para otras geografías impactadas de igual forma por los procesos globales de la urbanización capitalista (Lees et al., 2015). Se trata en consecuencia de particularizar el fenómeno de acuerdo con los propios procesos históricos.

La gentrificación ha permitido dotar de significado una serie de sucesos cada vez más evidentes de transformación socioespacial ocurridos en los centros urbanos globales, e incluso aplicables a otras geografías rurales (Phillips, 1993, 2005; Phillips & Smith, 2018) o periurbanas (Ú. B. Jiménez & Palacios, 2023). El posible colonialismo conceptual eurocéntrico podría ocurrir si no se contrastan en los casos de estudio los aspectos fundamentales de sus características intrínsecas, diferenciándolas de sus condiciones contextuales.

Pero entonces, ¿cuáles serían entonces sus valores definitorios? Según Davidson y Lees (2005) se pueden distinguir cuatro aspectos clave que ayudarían a ubicar la gentrificación en diversas geografías: la reinversión de capital, la “mejora” social del lugar por parte de grupos entrantes de altos ingresos, el cambio de paisaje y el desplazamiento directo e indirecto de los grupos de bajos ingresos. Por su parte Clark establece el concepto de gentrificación como:

un proceso que implica un cambio en la población de usuarios de la tierra de modo que los nuevos usuarios tengan un estatus socioeconómico más alto que los usuarios anteriores, junto con un cambio asociado en el entorno construido a través de una reinversión en capital fijo (2005, p.264).

Consideramos que es posible resumir estas y otras definiciones de la gentrificación en dos categorías interdependientes: como procesos de reinversión y elitización territorial, y el desplazamiento social.

Reinversión y elitización territorial

Existe una aceptación explícita de que la gentrificación supone una inversión de capital que cambia el paisaje local a favor de la consolidación de nueva infraestructura o su mejora. Se habla comúnmente de reinversión en la medida que el capital readecua y recupera el espacio a su favor sobre espacios de menor valor económico (derivado de una desinversión previa) pretendiendo mayores niveles de renta a partir de procesos de mercantilización del espacio (Smith, 2013).

Las inversiones han supuesto múltiples formas de acuerdo con los contextos. Una de ellas, y que ha tenido particular impacto en América Latina por medio del turismo ha sido mediante la revalorización del patrimonio histórico de centros urbanos (Hiernaux & González, 2014; Delgadillo, 2015). Además de la creación de nuevos mercados inmobiliarios (Janoschka et al., 2014), la modernización de los espacios públicos, el fortalecimiento de nuevos atractores turísticos (Crespi-Vallbona & Mascarilla-Miró, 2018) y la ecologización del paisaje urbano (Rigolon & Collins, 2023).

Las diferencias realizadas en los estudios urbanos entre la reurbanización que refiere al desarrollo de construcciones nuevas y la gentrificación relacionada con la revitalización de los sitios construidos se han difuminado al punto de identificarlas como parte de un mismo proceso de definición del paisaje clasista (Smith, 2013).

Por tanto, a pesar del concepto original y su ampliado uso como proceso de remodelación de los edificios antiguos, proveniente de las corrientes anglosajonas, lo cierto es que hoy en día la reinversión es útil para referirse no solo a las viviendas, sino a los espacios públicos y a nuevas construcciones por medio de la recuperación del capital en sitios que había perdido control (Davidson & Lees, 2010).

La gentrificación ecológica, también denominada ambiental o verde, ha emergido como una nueva dimensión dentro de los debates sobre gentrificación y la elitización. Según Quinton et al. (2022) este concepto ha sido utilizado para analizar diversas iniciativas de planificación ambiental, como la creación de espacios verdes o la rehabilitación de terrenos contaminados, procesos que, en muchos casos, han impulsado el desarrollo inmobiliario de alta gama.

Si en las áreas urbanas el interés está puesto en volver a los centros de las ciudades y la “recuperación” de los sitios desvalorizados, en la ruralidad el objeto de deseo material y simbólico se encuentra en el retorno, en priorizar el contacto con la naturaleza y, en la misma línea, en asumir su protección y conservación (Núñez et al., 2024). En este sentido,

el turismo y sus imaginarios brinda nuevas consideraciones alrededor del paisaje natural que sirven como nuevas posibilidades de extensión del negocio inmobiliario y nuevos estilos de vida para los *gentrys*.

Conceptos como el de *greentrification* (verdetrificación) (Phillips & Smith, 2018) o gentrificación verde (Baumgartner, 2021), han sido utilizados para describir proyectos de desarrollo urbano con enfoques ecológicos (Bryson, 2013). Sin embargo, en los territorios rurales, estos procesos se manifiestan mediante la mercantilización de la naturaleza (bosques, ríos, playas, etc.), que se convierte en un atractivo para nuevos consumidores. Estos llegan inicialmente motivados por los bajos costos de la tierra, pero también por una visión idealizada del entorno y una postura ética elitista que justifica, en nombre de la conservación, el desplazamiento directo e indirecto de las comunidades rurales.

Cambio poblacional y desplazamiento social

La característica definitoria de la gentrificación más problemática ha sido la del desplazamiento social. Slater argumentaba que “la desaparición del desplazamiento como característica definitoria del proceso y como cuestión de investigación” (Slater, 2006, p. 737) habría llevado necesariamente a una pérdida de la criticidad y a la adopción de posturas académicas más amables y positivas de los resultados de la gentrificación. Slater lo mencionaba en particular por los argumentos contrarios de Hamnett (2003, 2009) para el mundo anglosajón, que proponía hablar de reemplazo poblacional más de desplazamiento para explicar los cambios de clase. Según Hamnett, el decrecimiento de la clase trabajadora puede ocurrir por “una combinación de jubilación, muerte, emigración o movilidad social ascendente” (2003, p. 2419), lo que no implicaría un conflicto explícito por desplazamiento directo. Ambas posturas consideran la gentrificación a partir de un cambio de clase, lo que está en cuestión son las maneras en cómo llega a serlo, de forma coercitiva e involuntaria (Slater, 2006) o como un proceso “natural” del crecimiento de las clases medias en el contexto posindustrial.

El propio concepto de desplazamiento por gentrificación ha sido sujeto a diversas concepciones. Peter Marcuse (1985) propuso una tipología del desplazamiento que influyó en gran medida en los estudios críticos posteriores: desplazamiento directo del último residente, desplazamiento directo en cadena, desplazamiento excluyente y presión de desplazamiento. Los dos primeros pueden ser comprendidos como formas directas y más visibles del desplazamiento, sea por razones económicas o físicas. Económicas en

tanto la revaloración del barrio expulsaría a las personas de menores ingresos por la imposibilidad de asumir los nuevos costos (de alquiler, por ejemplo); y físicas, ante la pérdida de mantenimiento por parte de los propietarios de las viviendas (lo que implicaría para los arrendantes una coacción al abandono del sitio).

El tercero es una forma indirecta de desplazamiento cuando los grupos sociales de menores ingresos no pueden acceder a los barrios gentrificados, viendo limitadas sus opciones de movilidad residencial. El cuarto consiste en pérdida de los vínculos comunitarios y sentido de comunidad ante los procesos de gentrificación que propicia el abandono del sitio por parte de los habitantes tradicionales. Janoschka, M. (2016) y Elliott-Cooper., et al. (2020) han propuesto extender el concepto más allá de los cambios estadísticos y en los valores de la tierra, para situar al desplazamiento como un proceso material, político, simbólico y subjetivo, que tiene en común la deslocalización de residentes con las comunidades a las que pertenecen y a las diversas formas de violencia que se ejercen.

El desplazamiento del trabajador ciudadano que sugería R. Glass para el caso de Londres, se amplía en la amplitud de los actuales escenarios, particularmente en ciudades no posindustriales y los sectores rurales del sur global donde se ejercen formas de violencia directa o institucionalizada contra el comercio informal y comercio tradicional en procura de una higienización del paisaje, embellecimiento de áreas públicas o de políticas raciales esto en correspondencia con la idea de que la renovación e inversión no ocurre solo en las viviendas construidas, sino en los alrededores del territorio gentrificado (Armas-Díaz et al., 2023).

Hay posturas, sin embargo, que esquivan la generalización del desplazamiento como consecuencia de la gentrificación (Freeman, 2008; Lorenzen Martiny, 2014). Un debate presente en particular en el estudio de áreas rurales. Guimond y Simard (2010) mencionan, por ejemplo, que la gentrificación asume otra connotación en el área rural debido a que el aumento del costo no implica una migración inmediata sino una posible coexistencia entre pobladores y gentrificadores. No se asume en consecuencia el desplazamiento como rasgo definitorio de la gentrificación, y, al contrario, se pretende demostrar su potencial para el anclaje de la población originaria, mejorando sus condiciones sociales, aumentando sus posibilidades de empleo (como trabajadores de los nuevos inversores) y la generación de nuevos ingresos económicos por medio de nuevas actividades, como el turismo.

De acuerdo con estos autores, se invita a pensar en un concepto más flexible, no sólo que considere sus estudios en zonas rurales y agrícolas, sino que comprenda los efectos positivos del proceso (Hamnett, 2003). M. Lorenzen (2014), por ejemplo, busca demostrar el error de generalizar el desplazamiento a través de su estudio en varios territorios rurales de México ante la llegada de nuevos pobladores. No queda claro, sin embargo, cuál es su definición de la gentrificación rural más allá de la llegada de nuevos residentes temporales y permanentes provenientes de la ciudad (Ciudad de México, en este caso), y en que se diferenciaría el concepto de gentrificación rural con los nuevos procesos de turistificación rural ¿Si todo proceso de movilidad social hacia sitios rurales, como es el caso, significase procesos de gentrificación no es acaso un riesgo de flexibilidad conceptual?

Lo adecuado será circunscribir los aspectos diferenciales de la gentrificación, comprendiendo la heterogeneidad territorial, resguardando, sin embargo, sus características críticas de mayor impacto, como son la reinversión por recuperación y el desplazamiento (Slater, 2009). Se trata de comprender el desplazamiento en su multiplicidad de formas y como consecuencia inevitable del control desigual del territorio, “como un proceso socialmente injusto” (Elliott-Cooper et al., 2020).

Entre la *turistificación* y la *gentrificación*

Se ha señalado anteriormente el estrecho vínculo entre el turismo y la gentrificación, especialmente en América Latina, donde ambos procesos se relacionan (Janoschka et al., 2014). Sin embargo, es importante destacar que, aunque están estrechamente conectados, no siempre son mutuamente dependientes; pueden ocurrir de manera independiente según el contexto.

En este sentido, la diferencia clave entre turistificación y gentrificación radica en su enfoque. La turistificación se refiere a la puesta en valor de territorios para el turismo, especialmente en espacios naturales y biodiversos, como es el caso de Ojochal. Por su parte, la gentrificación se define por cómo el capital "recupera" tierras a través de reinversiones elitizadas que, al estar desfasadas con el nivel de vida y la capacidad de inversión local, terminan desplazando directa o indirectamente a los residentes de menores ingresos.

Con todo es posible advertir procesos de *turistificación* con o sin gentrificación, así como gentrificación sin que el turismo sea la causa principal. En el caso de Ojochal, este estudio se centra en analizar cómo el proceso de *turistificación* ha impulsado

transformaciones en el territorio y hasta qué punto ha incorporado elementos de gentrificación. Esta definición permite comprender mejor la interacción entre ambos conceptos para el caso de destinos emergentes, así como su relación con la expansión de la frontera turística en el pacífico sur costarricense.

En conclusión, tanto la turistificación como la gentrificación son procesos de producción del espacio, y la tríada lefebvriana ofrece una herramienta útil para comprender su dinámica. Esta perspectiva metodológica permite analizar los cambios territoriales, las relaciones sociales y la reconfiguración económica en la producción del espacio.

Ojochal como estudio de caso

Con el fin de vincular la producción del espacio turístico en Ojochal con la gentrificación se llevará a cabo una investigación de estudio de caso (Neiman & Quaranta, 2006) combinando un método de investigación de análisis geoespacial con aportes del método etnográfico, basada particularmente en ejercicios de trabajo consultivos y participativos en el territorio. En términos de la literatura metodológica sobre estudios de caso se toma la importancia del planteamiento cualitativo e integrador de la tradición etnográfica, compartiendo el interés en las particularidades de las relaciones sociales en su contexto (Stake, 2012).

De una postura sociológica de los estudios de caso (Yin, 2013) se obtiene el interés de una mayor pretensión generalizadora de los resultados, reconociendo de antemano la limitación que supone no contrastar los resultados con otros destinos turísticos, aunque se puede generar una hipótesis general que pueden compartir destinos ecológicamente diversos e históricamente marginalizados en Costa Rica. Se trata esta investigación, como menciona R. Stake (2012), de un caso de estudio instrumental. Es a partir de esta postura sociológica que se incorporaron métodos de índole cuantitativos y espaciales, brindando datos relevantes para ampliar la discusión sobre los patrones actuales del avance turístico, la gentrificación y los cambios rurales.

Metodológicamente, se abordaron los objetivos de investigación utilizando la tríada de Lefebvre para analizar la expansión del turismo y su relación con la gentrificación en Ojochal. El camino identificado para su uso y aplicación se detalla en el siguiente cuadro:

Tabla 2. Lineamientos metodológicos de la investigación

Objetivos específicos	Conceptos clave	Aspectos relevantes
<p>Analizar históricamente las trayectorias espaciales de la turistificación e Ojochal entre 1990 y 2023 con base en las representaciones del espacio proyectadas, tomando en cuenta las inversiones y estrategias de los empresarios turístico-inmobiliarios en el territorio.</p>	<p>Prácticas espaciales Representación del espacio</p>	<p>Contexto geohistórico e Ojochal. Contexto y tendencias turísticas nacionales y su impacto local. Flujos de inversión y empresarialidad en Ojochal. Planificación de proyectos turísticos e inmobiliarios. Tamaño, dinámica y organización de la industria inmobiliaria.</p>
<p>Examinar las transformaciones socioespaciales ocurridas en Ojochal como resultado de la turistificación, través de los cambios en las prácticas espaciales, las negociaciones, resistencias sociales y conflictos surgidos en el territorio como respuesta a este proceso de desarrollo.</p>	<p>Prácticas espaciales Espacios de representación</p>	<p>Cambios en las dinámicas comunitarias. Valores de la tierra y el alquiler Cambios en los espacios de sociabilización. Percepciones y experiencias de los habitantes locales sobre el impacto del turismo en sus formas de vida y entorno. Tensiones y conflictos socioambientales. Estrategias de resistencia de las poblaciones locales.</p>
<p>Verificar en qué medida las transformaciones socioespaciales analizadas en el proceso de turistificación de Ojochal entre 1990-2024 han correspondido con la elitización del territorio que de manera sistemática ha excluido y/o desplazado a las poblaciones locales de menor capital económico. Es decir, si han dado lugar a procesos de gentrificación.</p>	<p>Síntesis</p>	<p>Dinámicas de integración y exclusión en las nuevas formas de poblamiento y uso del espacio.</p>

Fuente: Elaboración propia.

Técnicas de investigación

Las técnicas de investigación utilizadas fueron las siguientes:

Análisis cualitativo

Durante el último trimestre de 2023 y a lo largo de 2024, se realizaron diversas visitas de campo en la comunidad de Ojochal, con el objetivo de fortalecer el trabajo de investigación. En este proceso, se establecieron contactos con actores clave, se recopilaron fotografías, se levantó información documental y se realizaron recorridos junto a líderes comunitarios y activistas locales, lo que permitió conocer en profundidad las dinámicas del territorio.

Como parte del trabajo de campo, se ejecutaron 21 entrevistas semiestructuradas a habitantes locales, incluyendo tanto costarricenses como residentes extranjeros, quienes aportaron perspectivas diversas sobre su relación y afectación por la industria turística-residencial. Todas las entrevistas se realizaron mediante la aplicación de un consentimiento informado y, en resguardo de la confidencialidad de las personas participantes, sus aportes fueron anonimizados en el desarrollo de la tesis. Estas entrevistas fueron fundamentales no solo para enriquecer el análisis de la información geoespacial, estadística, documental y gráfica obtenida, sino también para abrir nuevas líneas de reflexión sobre la evolución histórica de la actividad turística-residencial en el territorio.

Además, en noviembre de 2024, se coordinó un ejercicio de cartografía participativa con estudiantes de la Escuela Tortuga y sus padres de familia. Este espacio permitió identificar percepciones sobre el territorio, necesidades comunitarias y dinámicas sociales locales, ofreciendo una mirada más amplia y sentida de las transformaciones vividas en Ojochal.

El trabajo de campo también incluyó la participación en espacios de organización comunitaria, integrando la Comisión Alianza Comunal del Corredor Biológico Paso de la Danta, en donde se participó en labores de sensibilización. Entre ellas destaca un conversatorio realizado en diciembre de 2024 sobre los impactos del turismo en la Fila Brunqueña. Actualmente, se mantiene el vínculo como Miembro Asesor del Foro Ampliado de este corredor biológico, colaborando en procesos de educación ambiental e incidencia para el desarrollo sostenible del territorio.

De esta manera, el análisis cualitativo se robusteció mediante un acercamiento constante y comprometido con la comunidad, permitiendo no solo recoger datos, sino comprender las vivencias, preocupaciones y aspiraciones de quienes habitan y transforman el espacio de Ojochal.

Análisis territorial y cambios en la tenencia de la tierra

El análisis territorial consistió en un estudio detallado sobre el control de la tierra y los cambios en su propiedad dentro del área de estudio. Para ello, se llevaron a cabo tres fases principales. La primera, desarrollada entre agosto de 2023 y julio de 2024, estuvo enfocada en la recopilación de información registral y catastral a partir de datos públicos del Registro Nacional de Costa Rica. La segunda implicó la georreferenciación de cada finca, lo que permitió su digitalización y ubicación precisa; y una tercera fase, en la cual se integraron todas las bases de datos, vinculando la información registral, catastral y espacial para su interpretación, y el desarrollo de insumos finales.

En la primera fase, se elaboró una capa de puntos en un Sistema de Información Geográfica (SIG) utilizando el *software libre QGIS*, lo que permitió identificar los números de finca con base en los datos suministrados del Registro Inmobiliario del Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT). Luego, tras un proceso de depuración, se determinaron y revisaron un total 2,210 fincas que cubren 3016 hectáreas. A partir de un índice *en Excel*, se recopilaron los datos registrales y catastrales de cada una de estas, con base en consultas gratuitas y públicas en el Sistema de Certificaciones e Informes Digitales del Registro Nacional, estructurando dos bases de datos diferenciadas, con el apoyo de dos estudiantes asistentes de la Universidad Nacional de Costa Rica, sede Región Brunca. La primera con información general de cada finca, incluyendo datos como propietarios, fecha de inscripción, representante legal, tamaño del terreno, causa adquisitiva y otros; y la otra con un registro detallado del historial de cada finca, documentando todas las transacciones desde su conformación o, en su defecto, desde 1990, desde cuando se dispone de registros digitales. En total, se sistematizaron 4,499 transacciones todas las fincas consultadas.

Con la información ya agrupada en los índices, se procedió a su graficación e interpretación cuantitativa, además de prepararla como insumo para la fase 2. En esta nueva etapa, se utilizaron los datos suministrados por el Sistema de Registro Inmobiliario (SIRI) y el Sistema Nacional de Información Territorial (SNIT) para verificar territorialmente la correspondencia entre las fincas identificadas y, a partir de ese proceso, generar el mosaico catastral del área de estudio. Mediante la información correspondiente al número de finca y plano, se digitalizaron las 2,210 propiedades, obteniendo como resultado un entramado de polígonos que, en conjunto, representan la configuración territorial de la tenencia de la tierra en la comunidad de Ojochal para el período 2023-2024.

Una vez obtenida y verificada la información espacial de las fincas que conforman el mosaico catastral, se procedió a integrar e interrelacionar las tablas dinámicas o bases de datos generadas en la primera fase, mediante la creación de una herramienta de consulta en el *SIG QGIS*. Para ello, se aplicó el modelo entidad-relación, un modelo conceptual de datos que representa de forma visual la relación entre las entidades dentro de un sistema. La implementación de esta herramienta permite, ya sea de forma manual o automatizada, mediante consultas basadas en comandos *SQL*, obtener información relevante para la fase de análisis espacial y la elaboración de las cartografías presentadas en este proyecto.

Análisis documental

A lo largo del tiempo de la investigación (2023-2024), se realizó una revisión y análisis documental con base en fuentes periodísticas e históricas basado en textos y noticias que contribuyeron a contextualizar históricamente el desarrollo territorial de Ojochal y sus impactos.

A su vez, se obtuvo información pública de diversa índole sobre datos cualitativos y estadísticos de transacciones inmobiliarias, índices de construcción, abastecimiento de agua, permisos etc., provenientes de la Municipalidad de Osa, el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, el Ministerio de Trabajo y de organizaciones sociales en la zona.

Con el apoyo de las dos estudiantes asistentes, antes mencionadas, se registraron y analizaron 37 ediciones de revistas de *Ballena Tales* y *Costa Pacífica Living* dos revistas sobre bienes raíces y turismo referentes en la zona costera de Ojochal y comunidades cercanas con el objetivo de identificar símbolos, percepciones del territorio y argumentos para la venta o compra propiedades.

Durante el segundo semestre de 2024 se sistematizaron en un índice 194 propiedades en venta de Ojochal promocionadas en diversas agencias de bienes raíces, principalmente *Century 21*. Esto con el fin de estimar un costo de valor promedio de las propiedades con construcción y sin construcción, generalmente vinculadas con el negocio inmobiliario-turístico, identificando los factores que influyen en el precio, como sus características y ubicación.

Otras técnicas y fuentes de apoyo

Durante octubre a diciembre de 2024, se aplicó una encuesta en el distrito de Bahía Ballena, y en la comunidad de Ojochal, con el objetivo de indagar sobre las dinámicas

del mercado inmobiliario local, enfocándose particularmente en los alquileres y las condiciones de vivienda. Esta herramienta permitió profundizar en la problemática del acceso a la vivienda y facilitó un análisis más integrado al cruzar sus resultados con los hallazgos obtenidos en las entrevistas.

La encuesta contó con la participación de 34 personas inquilinas, quienes compartieron sus experiencias y percepciones. Para su diseño, se contó con la retroalimentación de miembros de la Comisión Alianza Comunal del Corredor Biológico Paso de la Danta, así como de otras personas líderes de la zona, lo que permitió incorporar variables clave para reflejar de manera más precisa esta realidad local.

Sistematización de la información

Toda la información cualitativa y cuantitativa recopilada fue procesada, categorizada y graficada utilizando herramientas digitales para facilitar una representación clara de las tendencias observadas. Este proceso incluyó el uso de aplicaciones como *ATLAS.ti 9*, *Microsoft Excel*, *TurboScribe* (para las transcripciones de entrevistas), *Qgis*, y herramientas tecnológicas avanzadas como *Julius AI* y *GPT-4*, lo que permitió agilizar el análisis de los datos y el cruce de variables. Todos los gráficos generados por IA fueron revisados de forma minuciosa para corregir posibles imprecisiones y asegurar la precisión y rigurosidad de los resultados.

Asimismo, diversas secciones del documento contaron con el apoyo de herramientas de inteligencia artificial para mejorar la calidad estética y realizar correcciones de estilo. Sin embargo, estas herramientas no reemplazaron la voluntad, el criterio analítico ni el control sobre la información, que permanecieron en todo momento en manos del investigador.

En conclusión, al integrar técnicas de diverso tipo; análisis geoespacial, estadístico, cualitativo y documental, se buscó no solo mapear el avance histórico de la frontera turística en Ojochal mediante sus discursos y representaciones, sino también comprender los impactos, percepciones y resistencias de los actores locales proponiendo así un marco robusto de análisis para responder a los objetivos planteados.

DE LO AGRÍCOLA A LO TURÍSTICO: PRÁCTICAS Y REPRESENTACIONES EN LA PRODUCCIÓN DE OJOCHAL COMO DESTINO

Introducción

La transformación de Ojochal en un destino turístico-residencial ha sido guiada por una visión particular del territorio, impulsada por prácticas y representaciones de inversionistas y desarrolladores que han concebido el espacio como un producto inmobiliario. Como plantea Henri Lefebvre (1974), el espacio no es solo un escenario físico, sino una construcción social determinada por quienes lo representan y lo gestionan. En este caso, las prácticas empresariales y turísticas han redefinido el paisaje local, convirtiendo antiguas fincas ganaderas en urbanizaciones y servicios diseñados para un público extranjero.

En este capítulo se analiza cómo la representación del espacio ha sido clave en la *turistificación* de Ojochal. Se explora cómo el discurso empresarial ha modelado el territorio, promoviendo nuevos imaginarios de Ojochal como destino turístico. A partir de ello, se examina el impacto de estas prácticas y representaciones en la adquisición del suelo, la segregación socioespacial y los acelerados procesos de urbanización. La primera parte del capítulo introduce a Ojochal en su contexto geohistórico para analizar luego el proceso de *turistificación* desde las prácticas y estrategias empresariales, así como el rol del Estado ante este contexto de cambio histórico.

Ojochal y la Fila Brunqueña

Ojochal se encuentra dentro de la provincia de Puntarenas, específicamente en el cantón de Osa, en el pacífico sur de Costa Rica. Su posición geográfica es particularmente significativa, ya que se encuentra en la franja costera comprendida entre el Océano Pacífico y en parte de la Fila Brunqueña o Costeña.

La Fila Brunqueña es el sistema montañoso más cercano a la costa del país y actúa como frontera natural entre el Valle del General y zonas costeras del Pacífico. Posee una extensión de unos 100 kilómetros de extensión y alcanza una altitud máxima de unos 1.200 metros, presentando una vegetación de bosque tropical lluvioso con alta biodiversidad. Su importancia biológica le ha valido ser considerado un Corredor

Biológico, llamado Paso de la Danta⁵, dentro del cual se encuentra la totalidad del poblado de Ojochal.

Ojochal se caracteriza por una cercanía con el Parque Nacional Marino Ballena, fundado en 1986, y por incluir zonas de montaña con porcentajes ondulados de desnivel que llegan incluso a sectores escarpados, lo que facilita la vista al Océano (Ver mapa 1).

Aproximación histórica

Los relatos de viajeros que exploraron el Pacífico sur costarricense a finales del siglo XIX y principios del XX ofrecen algunas referencias históricas sobre Ojochal y poblados vecinos. Si bien no se encontraron menciones directas a Ojochal, los registros sobre poblados cercanos, como Punta Mala (incluida en el área de estudio de esta investigación), Uvita y Dominical, son claros, aunque limitados.

Los textos de Henry Pittier y Pedro Pérez Zeledón evidencian las condiciones de acceso de la zona costera, constantemente descritas por la dificultad del camino, exacerbadas por los pantanos, los terrenos escarpados y el calor; particularmente Punta Mala, descrita en 1923 como un lugar “bajo las montañas y peligrosa por sus arrecifes” (Boletín de la Biblioteca Nacional, 1923, p. 266).

Henry Pittier, en *Viajes de Costa Rica* (1893, p. 3), destacaba la complejidad de la antigua ruta costera que conectaba Costa Rica con Panamá. Sus descripciones pintan un panorama de los desafíos que enfrentaban quienes atravesaban estas tierras: “puedo citar varios casos de personas que han salido sanas de Boruca ó Buenos Aires, se han enfermado en los pantanos de Punta Mala y de Boca Portalón y han venido á morir en San Marcos ó San José”.

En otro de sus textos, Pittier señala a Punta Mala como un punto de conexión entre la costa y el ascenso de la Fila Brunqueña. Al respecto, escribió: “El antiguo camino que conducía de la provincia de Costa Rica a Panamá sigue la costa a partir de los llanos de Pirrís, y hacia la Punta Mala se eleva para franquear la Cordillera costeña e internarse por las mesetas de Cañas Gordas” (Pittier, 1891, p. 114).

⁵ El Corredor Biológico Paso de la Danta fue creado en el año 2000, con una extensión de 82,000 hectáreas que abarcan aproximadamente 68 km de la costa del Pacífico Central-Sur, en un rango altitudinal de 0 a 1,100 msnm. Según el artículo 4 del Decreto Ejecutivo N.º 40043-MINAE del 27 de enero de 2017, un corredor biológico es un territorio continental, marino-costero e insular cuyo propósito es garantizar la preservación de la biodiversidad y el equilibrio de los procesos ecológicos y evolutivos, al mismo tiempo que facilita la participación social para impulsar la conservación y el aprovechamiento sostenible de los recursos naturales.

Por su parte, Pedro Pérez Zeledón, en su obra *Las Llanuras de Pirrís y Valle del Río General o Grande de Térraba* (1908), relató vivencias personales que reflejaban las condiciones extremas de los caminos y los retos que enfrentaban los viajeros en la región. En su descripción del trayecto entre Uvita y Dominical, narra:

De la Uvita me trasladé a Dominical teniendo que salir de allí en falanges y mozos descalzos. Bueno es que nadie puede experimentar más viva realidad de la absoluta soledad. El camino de Uvita a Dominical no es más que un sendero escabroso, formado por pedregales, en donde no he recibido ayuda ni siquiera algunos pocos indígenas para que me señalaran la ruta. Es preciso internarse en el monte donde las ramas tupidas y enmarañadas hacen sufrir el peligro constante de un tropiezo, el cual hay que evitar bajo el peligro de fractura para hombres y animales.

Estas condiciones dificultosas para el traslado o poblamiento fueron confirmadas por los relatos de habitantes locales entrevistados, quienes destacaron los retos que implicaba el acceso al territorio en el siglo XX. Para la década de 1950, el principal medio de llegada a la comunidad era por bote, utilizando el río Térraba como ruta principal, hacia Punta Mala de donde se continuaba el viaje hacia la comunidad por medio de caballo o a pie. Así lo describe E.H.M. quien llegó a la comunidad en 1957 y otros entrevistados. El mismo también recuerda las condiciones precarias de los caminos terrestres: “había una picada, una picada muy concha, muy mala, muy terrible, viera. Nosotros nos llevábamos, saliendo por esa picada, como siete horas. Porque era barro, y troncos, y raíces, y ríos, y cuanta carajada” (EHM, comunicación personal, 27 de febrero de 2024).

Para entonces Puerto Cortés desempeñaba el rol de principal centro urbano de conexión en la región debido a su dinámica económica y su importancia como núcleo de actividad comercial⁶. Vinculado en gran medida a las operaciones de la Compañía Bananera⁷, ofrecía servicios básicos, financieros y facilitaba el tránsito de personas y mercancías hacia las zonas rurales.

A pesar de estas conexiones, las condiciones de acceso al interior del territorio permanecían difíciles. Incluso en las décadas de 1970 y 1980, aunque ya existía una línea de bus que llegaba a la entrada del pueblo, el acceso final hacia las fincas o viviendas requería largas caminatas, ampliamente destacadas en la remembranza de diversos entrevistados.

⁶ En 1914 se creó el cantón de Osa por la Ley N°31 del 26 de junio, conformado por cinco distritos: Villa de Buenos Aires, Térraba, Boruca, El Pozo (que en 1934 cambia su nombre a Puerto Cortés) y Santo Domingo de Golfo Dulce (Mora Arias, 2007).

⁷ En 1938, la United Fruit Company (UFCO) centró sus actividades en el Pacífico Sur, lo que tuvo un impacto significativo en el paisaje de Palmar Sur, Palmar Norte y Puerto Cortés (Mora Arias, 2007).

Según las memorias generadas en el 60 aniversario de la Escuela La Tortuga de Ojochal, los primeros pobladores de la comunidad incluyeron a Miguel Godoy Aguirre nacido en Nandayure, Guanacaste y su esposa Carmen Díaz, llegados en 1948. Así como a la familia Valdés Dinarte, conformada por Margarita Dinarte y su esposo Manuel Valdés Castrejón conocido como Chito Valdés. Así como núcleos de familias de los apellidos Herrera y Aguilar (TMS, comunicación personal, 28 de enero de 2025).

Aunque Ojochal se encontraba relativamente cerca de Ciudad Cortés y de la actividad bananera, su desarrollo no estuvo directamente ligado a ese contexto. En cambio, Ojochal fue producto de un proceso de colonización campesina, en el sentido descrito por Daniel Camacho (1988): familias que llegaban buscando nuevas tierras para ampliar la frontera agrícola. Según las conversaciones con algunos de los habitantes más antiguos de la zona, este proceso fue una extensión de lo que ya había ocurrido a finales del siglo XIX e inicios del XX en el Valle de El General. De hecho, muchas personas coinciden en que núcleos familiares ampliados llegaron a Ojochal desde Pérez Zeledón.

Estas familias extensas y con propiedades en la región, como los Herrera, protagonizaron este proceso. Según se muestra en el siguiente testimonio:

Nosotros vivíamos en Cortés. Pero a Cortés llegamos de San Isidro del General. Llegamos a Cortés. Y estando en Cortés vino un señor, por cierto, también de San Isidro, llamado Odilo Aguilar. Y entonces ese señor le dijo a papá, mire Zenobio. (Zenobio Herrera era el nombre de mi papá⁸). ¿Usted no tiene interés en una finca aquí en Ojochal? (EHM, comunicación personal, 27 de febrero de 2024)

Historias como esta se repiten en otros relatos. C.L.A., por ejemplo, también hijo de una familia antigua en la zona, comparte que su padre compró la finca a Expedito Elizondo, otro colono que, según C.L.A., provenía de San Pablo de Platanares (Pérez Zeledón). En sus palabras:

Mi papá era puriscaleño y mi mamá es de Palmichal de la Costa. Hace cantidad de años, como pal 49 [1949] ellos eran jóvenes y emigraron al Valle de El General, que fue una emigración grande en esos años, la gente colonizando todo eso. Vinieron mis padres y, bueno, los papás de ellos, y ellos crecieron en Pérez Zeledón. Yo nací en Pérez Zeledón. Ahí papá se hizo muchacho y se encontró ahí a mi mamá, y se casaron, y en el 66 [1966] vinimos aquí [a Ojochal]. Yo venía de cuatro años a esta montaña, era pura montaña (CLA, comunicación personal, 27 de febrero de 2024)

Era usual que las familias vendieran sus propiedades en sus lugares de origen para adquirir terrenos más extensos y económicos en Ojochal. Siguiendo el ejemplo de la familia de C.L.A., su padre vendió una finca de “dos o tres hectáreas en San Luis Morete”,

⁸ La madre fue Adolfinia Murillo Herrera.

ubicada en el costado noroeste de la Fila Brunqueña, para luego, junto con su hermano adquirir una propiedad de 400 hectáreas en Ojochal, más al sureste de la Fila, por un monto de “25,000 colones”.

En resumen, aunque el proceso de poblamiento mestizo ocurrió en Ojochal para la década de 1940- 1950 (la apertura de la primera escuela unidocente fue en 1956 con 55 niños matriculados), la llegada del campesinado adquirió mayor relevancia a partir de mediados del siglo XX (ver Ilustración 1). Y, a pesar de las persistentes dificultades de acceso, Ojochal representaba una oportunidad para la expansión de la subsistencia campesina hacia nuevas tierras fértiles, lo que fomentó su rápida ocupación y transformación.

Ilustración 1. Fotografías antiguas de la Escuela Tortuga



Fuente: Escuela Tortuga (TMS, comunicación personal, 28 de enero de 2025).

La dinámica de la frontera agrícola en Ojochal estuvo marcada durante el siglo XX por un modelo basado en la agricultura de subsistencia y la extensión ganadera. La prioridad era la producción de alimentos para el consumo local, combinada con la cría de ganado para la comercialización. Esta tendencia se sostuvo hasta finales de siglo, cuando

comenzó un declive evidente en las actividades agropecuarias y se perfiló un proceso de transformación en el uso del suelo. El testimonio de E.H.M. ilustra esta dinámica:

Más que nada, desde que comenzamos, fue pensando en hacer criaderos de ganado. O sea, hicimos pasto. Lo primero que hicimos, a pesar de que aprovechamos lo que apeábamos⁹ con milpas y arrozales. Porque eso necesitábamos nosotros para vivir. Pero a la vez le echábamos jaragua¹⁰. Para hacer pasto, pensando en un futuro en ganadería (EHM, comunicación personal, 27 de febrero de 2024).

Fue así como para las décadas de 1990 y principios del 2000, el paisaje Ochojaleño estuvo dominado por grandes fincas ganaderas. El siguiente extracto de entrevista confirma esta apuesta:

La comunidad de Ojochal en los años 90' era una zona ganadera conformada por 5 propietarios de fincas muy grandes, dedicadas a la crianza de ganado. Los ganaderos eran don Arturo Aguilar y los hermanos Dagoberto Herrera, Carlos Herrera y Elisio Herrera, además de la familia Valdés Dinarte (WCV, comunicación personal, 6 de diciembre de 2024)

Esta especialización en la ganadería no era exclusiva de Ojochal, sino que reflejaba una tendencia generalizada en el pacífico sur, como los muestra Bartels Villanueva & Martínez Esquivel (2008) quienes documentan cómo, a lo largo del siglo XX, el área destinada a potreros siempre superó la destinada a cultivos. En 1909, los potreros representaban un 58,7 % del uso de la tierra en la región, cifra que aumentó a 79,97 % en 1925 y se llegó a 66,66 % en 1955. Esta supremacía de la ganadería se tradujo en una constante deforestación para ampliar los pastizales.

El impacto de esta expansión sobre la cobertura forestal se reflejó además en la Fila Brunqueña, donde, según el geógrafo Carlos Morera (2010), en 1960 el bosque cubría el 78,5 % del territorio. Para 1972, la cobertura boscosa había descendido al 57,8 %, reflejando la presión de la frontera agrícola, para luego iniciar un proceso de reversión. Para 2007 el área boscosa alcanzó el 72,2 % de la fila (p.98).

⁹ En este contexto, "apeábamos" hace referencia a la acción de desmontar terrenos de vegetación original para destinarlos a la agricultura, en este caso, sembrando milpas (maíz) y arrozales, a la misma vez que se creaban potreros.

¹⁰ Jaragua es una especie de pasto alto ampliamente utilizado como forraje en ganadería.

Ilustración 2. Fotograma de la ganadería en Ojochal



Fuente: (Cordonero, 2025).

En el mismo estudio de Morera, esta transformación es evidente en Ojochal, donde las planicies bajas pasaron de ser potreros en 1970 a convertirse en charrales para el 2007. El proceso de transformación del territorio se aceleró con la llegada del turismo residencial, que comenzó con la compra de grandes fincas ganaderas por inversionistas extranjeros, principalmente canadienses. Sin embargo, este cambio no ocurrió de manera aislada, sino que estuvo acompañado por una crisis estructural que afectó al campesinado y lo desplazó de las actividades productivas.

En una comunicación personal con G. M. (2024), exlíder comunal y habitante de Ojochal desde la década de 1980, quien llegó motivado por la producción agrícola (arroz y otros granos), pecuaria y apícola, vio afectada su llegada a la comunidad por las políticas restrictivas al Consejo Nacional de Producción (CNP), punto de inflexión que precipitó el declive del sector agrícola en Costa Rica.

Hasta entonces el CNP había jugado un papel fundamental en la comercialización de productos agrícolas, la regulación de precios y el apoyo técnico al campesinado. Sin embargo, durante la década de 1990, el país experimentó una serie de reformas estructurales en el marco del neoliberalismo, lo que redujo la intervención estatal en la economía. Estas reformas debilitaron al CNP, eliminando subsidios y protecciones que habían sostenido la producción agrícola por décadas. Como resultado, los campesinos

enfrentaron serias dificultades para vender sus productos, lo que llevó a un proceso de venta de tierra y un abandono progresivo de la actividad agropecuaria (Vega, 1996).

Mientras la deforestación, los conflictos por la tierra y el deterioro del suelo evidenciaban el agotamiento del modelo agropecuario (Bozzoli de Wille, 1977), las políticas neoliberales intensificaron la precarización del campesinado. En este contexto de crisis, el capital turístico encontró un terreno fértil para expandirse en Ojochal, ocupando espacios antes dominados por fincas ganaderas, donde habitaban familias cada vez más empobrecidas. Así, la frontera agropecuaria dio paso a una nueva frontera: la turística-residencial.

De la producción agrícola a nuevas representaciones de control turístico- residencial

El análisis de las fuentes empíricas permite confirmar que los cambios en el control de la tierra y los procesos de urbanización en Ojochal están directamente vinculados con la expansión de la frontera turística. Este movimiento ha sido impulsado por actores empresariales que, a través de sus representaciones y prácticas, han transformado el espacio y han redefinido sus usos.

La transición agrícola y ganadera en Ojochal ocurrió de manera acelerada desde finales de la década de 1980, con especial énfasis en la década de 1990, con la compra de grandes fincas y la fragmentación de las propiedades para su venta, principalmente por parte de inversionistas canadienses francófonos, dándole un nuevo giro económico al pueblo. Como resultado, Ojochal se transformó en un espacio destinado principalmente a la residencia y visitación de extranjeros.

Aunque muchas de las fincas tenían un uso ganadero, se ha reconocido que la adquisición de propiedades también ocurrió en áreas pobladas, como Piñuela arriba y Tortuga Arriba, donde existían pequeños poblados campesinos. En el caso de Piñuela, a pocos kilómetros al noreste de Ojochal, por ejemplo, existía una escuela unidocente que cerró en 1993 posterior a la compra de todas las fincas por parte de actores externos, lo que llevó a las familias a trasladarse hacia las zonas centrales de Ojochal¹¹. En Tortuga Arriba, aproximadamente en los sitios que hoy se conocen como Fase 4, también se dio un proceso similar (GMV, comunicación personal, 29 de septiembre de 2024).

11 Según K. G. D. el pueblo de Piñuela Arriba desapareció en 1993. Comenta que además de cerrar la escuela, cerró la pulpería, la capilla, el centro de salud por la venta de tierras además por la iniciativa de las familias de buscar mejores opciones de estudio y trabajo. Según indica, el valle donde se ubica la comunidad quedó prácticamente sin pobladores hasta 2005 que se retomaron las labores de electrificación y accesos.

El relato de K. G. D., una estadounidense naturalizada costarricense, que llegó a Piñuela en 1981 confirma esta idea de la existencia de poblados campesinos que fueron concentrándose posteriormente en Ojochal¹². Ella recuerda además que durante sus primeros diez años en su comunidad no había visto a ningún otro extranjero en la zona:

Yo era la única extranjera que había vivido en esta zona por 10 años. Nadie, ningún otro extranjero vivía aquí. Pero, como se estaba vendiendo muy barato, algunos canadienses compraron. Aun así, no cambió mucho, porque no había puente, no había pavimento. Era muy, muy difícil. Ni teléfonos, ni nada (KGD, comunicación personal, 4 de noviembre de 2024).

Y aunque las condiciones de acceso y servicios eran aún precarias, la compra de tierras por inversionistas canadienses marcó el inicio de una transformación que se aceleraría en los años siguientes. Uno de los hitos más destacados, según por los entrevistados como por la información catastral obtenida, fue el papel que desempeñaron diversas sociedades anónimas en la adquisición y lotificación de tierras. En este primer momento sobresalió la figura del inversionista canadiense André Bastien¹³, fundando las sociedades Playa Tortuga S.A., Felicidad del Sur S.A. Corazón del Sur S.A y Palmeras de Osa S.A., junto con los socios Normand Bastien, Christian Beaulieu (quien administraba los negocios de las sociedades), Clavio y Han Lux.

Esta compañía [Playa Tortuga] fue la primera que dio inicio, creando los caminos hacia el Papagayo y Perezoso [calles de Ojochal] e instalando el tendido eléctrico y construyendo el acueducto, compraron la finca de la familia Valdés Dinarte, y crearon la compañía llamada la felicidad del Sur, tiempo después compraron 12 hectáreas a don Carlos Herrera y ahí formaron la compañía las Palmeras de Osa, y finalmente se encargaron de adquirir mediante la compra de la finca de don Carlos Herrera, al frente de fase 6 con el nombre de Corazón del Sur (WCV, comunicación personal, 6 de diciembre de 2024).

La existencia de estas sociedades anónimas y su papel en el acelerado proceso de parcelación pudo corroborarse en los registros catastrales de las fincas y en algunas actas del Concejo Municipal de Osa¹⁴. Otras sociedades como Lomas del Mar S.A. y Cordillera

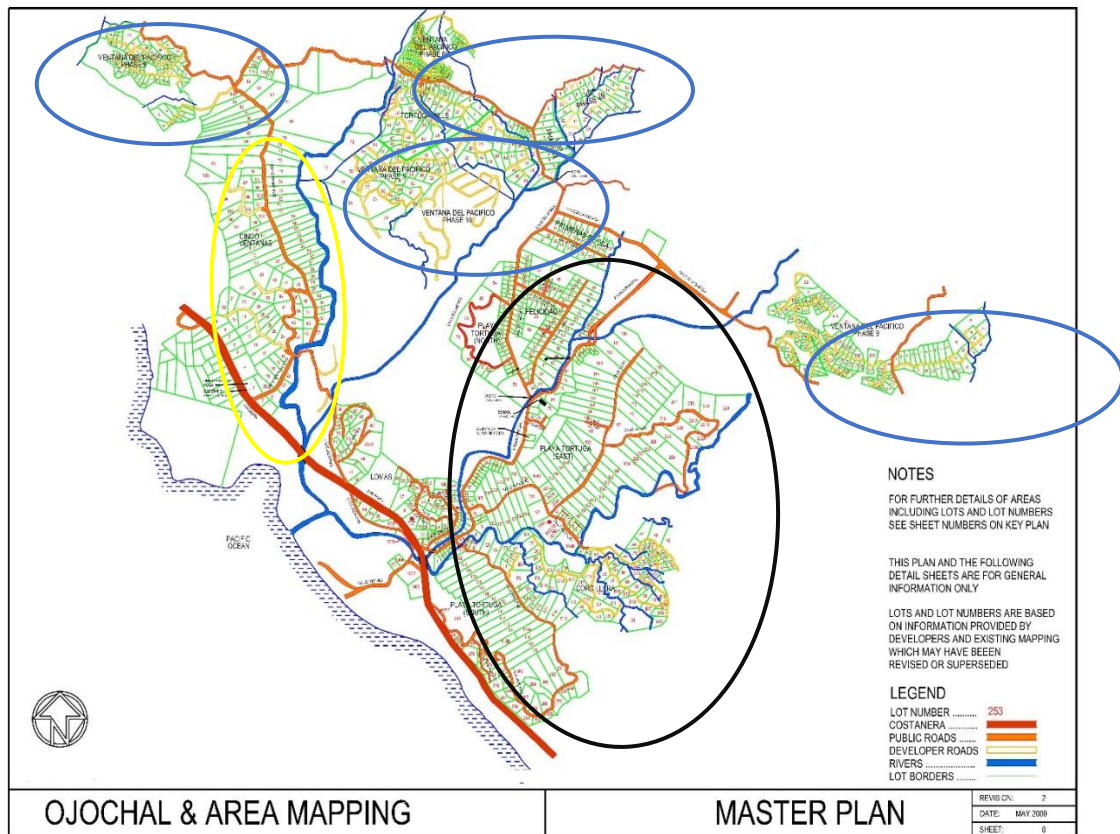
¹² En este contexto, K.G.D. destacó el papel de Marcos Solís, miembro de la familia empresarial Solís Herrera y de la empresa constructora Santa Fe, en la adquisición de la mayor cantidad de propiedades en la zona de Piñuela. La participación del empresario coincidió con el desarrollo de la Carretera Interamericana, lo que sugiere una relación entre la expansión vial y el proceso de compra de terrenos en Piñuela.

¹³ Varios entrevistados coinciden en que A. Bastien sobrevoló el área de Ojochal antes de adquirir las fincas, observando el territorio desde una perspectiva amplia y estratégica. Este acto no fue meramente exploratorio, sino una representación anticipada del espacio como proyecto de inversión.

¹⁴ Por ejemplo, en el Acta 57 del Concejo Municipal de Osa, fechada el 7 de octubre de 1992, se documentó, entre otros asuntos, el visado de planos presentado por el señor André Bastien para efectos de escritura. en donde la sociedad *La Felicidad* vendía a Mamerto S.A., Insicuervida S.A., Sumba del Mar S.A., Burumbum S.A., Upe S.A., Gata Osa S.A., Pestaña S.A., Luna del Mar S.A., Pontón del Norte S.A., Dulce Amanecer S.A., Sumba del Mar S.A., Tía Gallina S.A., Pilac del Mar S.A., La Pirinola S.A., Cachiflín S.A., Toyona S.A., Pitec del Mar S.A., Villa Cifas S.A., Baby del Mar S.A., Torre Tropical S.A., Bilirrubina S.A., Puente

S.A también han sido identificadas en los registros catastrales, y aunque posible, no se logró confirmar si compartían los mismos socios canadienses mencionados. El siguiente mapa de 2009 facilita la ubicación de los principales puntos de representación del modelo turístico inmobiliario en Ojochal.

Ilustración 3. Master plan de proyectos inmobiliarios en Ojochal



Fuente: Obtenido de <https://ojochalfactsbank.wordpress.com/map/>, crédito de Bruce Duncan (2009). Nota: Debido a la fecha del mapa no se incluye la Fase 11 de la Empresa Ventanas del Pacífico, iniciada en 2013, Fase 12, y tampoco señala con claridad la división de lotes en la Fase 10 (de la misma empresa), sobre los cuáles se hablará en párrafos siguientes.

En síntesis se pueden identificar tres focos de inversión principales en el territorio para el inicio de siglo: las zonas planas cercanas a los sitios centrales de Ojochal, incluyendo algunos sectores elevados, habían estado en manos del conglomerado de

del Sur S.A., Villa Cri Cri S.A., Gaspar del Río S.A., Castaño Sur S.A., Yuca de Osa S.A., Tía Pulga S.A., Festival de Osa S.A., Cajeta S.A., Casa de Plata S.A., Natura Bella S.A., Chancleta Verde S.A., Pretíl del Sur S.A., Babel del Sur S.A., Fifi del Mar S.A., Duende de Oro S.A., Cozongo del Mar S.A., Caimán del Río S.A., Viejo Caite S.A., Ita de Piedra S.A., Carla Josefa del Socorro Ruiz Martínez y Franc Frederic Gorin, Saluma del Mar S.A., Yumas del Mar S.A., Epita del Mar S.A., Pepin del Mar S.A., Requi del Mar S.A., Karin del Mar S.A., Naima del Mar S.A., Corelca S.A., Can Can S.A., Sofy del Mar S.A., Soribu del Este S.A., Ojos Verdes S.A., Zapote del Sur S.A., Botija Azul S.A., Volti del Mar S.A., Monte Real S.A., Tilín S.A., Chévere del Sur S.A., Tía Viña S.A., Pin Pon S.A., Sol Gitano S.A., Corelia S.A.

Bastien, representado en el círculo color negro; el desarrollo de Cinco Ventanas al noroeste, con sectores de montaña y vista al mar, identificado con el color amarillo; y las partes más altas con vista al océano, que fueron adquiridas y progresivamente urbanizadas bajo el proyecto empresarial de Ventanas del Pacífico (conocida también por sus siglas VDP) bajo el concepto de fases¹⁵, identificadas en círculo color morado.

El acceso a los servicios públicos fue un punto de inflexión para el movimiento de la frontera. A inicios de la década de 1990 comenzó la electrificación de las calles, aunque de forma muy desigual por el territorio, y hacia mediados de la década, Playa Tortuga S.A. creó un acueducto privado que, en 1998, pasó a manos de la comunidad por medio de una Asociación administradora del sistema de acueductos y alcantarillados comunal (ASADA) con 70 abonados.

Si bien Bastien y sus socios fueron los primeros en impulsar la compra y venta de tierras con fines residenciales y recreativos, el desarrollo no tardó en tomar fuerza, atrayendo a muchos otros actores, entre quienes se encontró Sylvaine Colette Pilault, fundadora de Ventanas del Pacífico en los años de 1990. Sylvaine había adquirido terrenos en la comunidad de Tres Ríos, a 10 kilómetros de Ojochal, donde inició las primeras fases de lotificación de la tierra hasta llegar a Ojochal estableciendo la fase 4, conocida como Ilan Ilan¹⁶. La compra de tierras por VDP se extendió más allá de Tres Ríos y Ojochal, alcanzando la comunidad de Chontales, a 16 kilómetros al sureste, sitio en el que se concentra el mayor movimiento de la frontera residencial para el 2024, con el proyecto de venta de más 900 lotes para construcción, además de apartamentos en condominio y servicios complementarios (club house, piscina, parqueos, seguridad), en poco más de 400 hectáreas.

En una entrevista en el 2020, Sylvane resumió el inicio de la historia de su carrera de la siguiente forma:

[...] Luego fui al sur de Costa Rica y me enamoré de esa parte. Pasé unos días y en uno de esos días tomé una expedición en la montaña. Y el guía que estaba conmigo me dijo que esta propiedad era para vender. Y yo dije, oh, bueno, voy a comprarla. Y eran 45 hectáreas [...] no hay carretera, por supuesto, no había carretera, no había electricidad y el agua era de la finca. Y yo dije, sí, vamos a ir a ver al tipo. Entonces fui a ver al agricultor e hicimos un negocio allí. Y pensé, bien, eso es todo, soy la dueña de 45 hectáreas en Costa Rica. Así que continué con mi viaje. [...] la gente

¹⁵ Las fases son terrenos específicos donde se ejecuta un proyecto inmobiliario. Pueden ser definidas como una etapa específica dentro del proceso de expansión y consolidación del turismo residencial, caracterizada por la introducción de nuevos desarrollos urbanísticos.

¹⁶ Según Wilbert, Sylvane compró la propiedad a “don Dagoberto Herrera donde se encuentra fase 5, fase 4a y fase 4b, posteriormente le compraría la finca a don Elisio Herrera para hacer el proyecto de fase 10, además adquirió la finca de don Carlos Vargas, para formar el proyecto de fase 9 y finalmente compró al señor don Alexis Beita para realizar el proyecto de fase 11”.

me decía, ¿qué estás haciendo aquí? Yo solo compré 45 hectáreas y todos emocionados por mis nuevas cosas. Y la gente me decía, bueno, ¿puedo comprarte un poco? ¿Puedo comprarte un poco? Y pensé, hmm, debe haber un negocio aquí. [...] Así que volví el año después, de vacaciones, otra vez, y esta vez compré 100 hectáreas (Ronan McMahon, 2020).

La llegada de Sylvane marcó una diferencia cuantitativa en comparación con los desarrollos previos¹⁷, al profundizar el proceso de residencialización mediante la construcción y venta de servicios complementarios. Este proceso fue más bien orgánico en lugar de la implantación de un modelo preestablecido de inversión inmobiliaria extranjera. Es decir, aunque existía un capital de inversión que buscaba concentrar rápidamente la propiedad, adquiriendo buena parte de Ojochal y las localidades cercanas, la intención de incorporarse se fue dando de manera gradual en tierras periféricas de los destinos turísticos de mayor proyección en la zona, ubicados frente al Parque Nacional Marino Ballena¹⁸, como es el caso de Uvita. Tal como indicó la misma Sylvane.

Y así, lentamente, el negocio comenzó a crecer. Y la gente compraba propiedades. Y luego, de repente, la gente dijo, ok, esto es bueno. Ahora queremos construir. Y yo pensé, uuuh. Bueno, no sé mucho sobre construir y no hay mucha gente aquí. Así que comencé una compañía de construcción. Y eso fue otra aventura. Y fue realmente duro. Y así comenzamos a construir. Y luego la gente dijo, ok, bueno, quiero muebles. Así que comencé una compañía de muebles. Y ahora realizo operación completa. O sea, lo que sea, desde el paisaje hasta todo porque en ese momento no había mucha opción. Así que tuve que hacerlo. Y ha funcionado. Y estamos construyendo muchas casas (Ronan McMahon, 2020).

Según su página *web*, VDP ha llevado a cabo más de 20 proyectos inmobiliarios, con la construcción de más de 400 residencias, condominios y villas, y vendiendo más de 1,000 lotes, gestionando un área que supera las 2,000 hectáreas (*About Window To The Pacific*, s. f.). Las fases lotificadas y muchas de ellas construidas, además de otros proyectos de residenciales de Ventanas del Pacífico de Ojochal se resumen en el siguiente cuadro:

¹⁷ El declive de Playa Tortuga S.A y sociedades aliadas se hizo evidente en la primera década de los 2000, coincidiendo con el momento en que VDP asumía un mayor control de negocio inmobiliario. Durante lo que probablemente fue la primera década, André y sus socios vendieron sus negocios y se retiraron, salvo Christian Beaulieu, quien ha permanecido en Ojochal por más tiempo. En 2024, Cristian ocupa el cargo de presidente de la ASADA (Asociación Administradora de Sistemas de Acueductos y Alcantarillados Comunes) de Ojochal.

¹⁸ “El Parque Nacional Marino Ballena fue creado en 1989 y cuenta con una extensión total de 5331 hectáreas, de las cuales 171 corresponden a su área terrestre y 5160 a su área marina” (Gallardo, 2018, p. 1).

Tabla 3. Proyectos inmobiliarios en Ojochal por Ventanas del Pacífico

Fase	Nombre Comercial	Inicio*	Lotes	Descripción**
4	Ilan Ilan del Sur	2000	29	
5	Aves del sur	2001-2002	75	
6	Condominio residencial Turístico Tortuga	2003	60	Comunidad cerrada. La Fase 6 se ubica en 17 hectáreas dentro de una reserva ecológica de 87 hectáreas. Se incluye también acá la fase 7.
8	Urbanización Piñuela	2008	62 aprox.	Ubicado muy cerca de Ojochal, en Piñuela.
9	Palm of the Tropic Fase 9-A	2007-2008	104	Comunidad cerrada
9	Palm of the Tropic Fase 9-B	2007-2008	29	Comunidad cerrada
10	Sunset	2009	141	Condominios horizontales.
11	Eternal Life in the Tropic	2013	138	El proyecto abarca una extensión total de 113 hectáreas. Ofrece lotes que varían entre 5,000 y 15,000 metros cuadrados, con precios que parten desde \$80,000 USD («Eternal Life in the Tropic - Costa Rica Real Estate Properties», s. f.)
12	Canción del Río	2021	71	Suspendida por medida cautelar.
-	Villas Ojochal	2019	39	39 villas con vista a la montaña, cada una con su propia piscina, en 3 desarrollos separados en Ojochal
-	Villas Vista a la Montaña	2021	18	De menor escala con 2 y 3 dormitorios en lotes más pequeños cerca del centro del pueblo. Se brinda llave en mano. Tienen una piscina. Son de propiedad absoluta y están completamente tituladas sin una cuota obligatoria de la asociación de propietarios.

Fuente: Elaboración propia con base en información de master plan de Ventanas del Pacífico e información de la página web de la empresa («Projects | Costa Rica's South Pacific Real Estate», s. f.). *Año de inicio de segregaciones o inscripción de finca filial **La descripción se realiza con base en información promocional de las fases. Nota: Una comunidad cerrada o gated community es una urbanización con acceso restringido donde los propietarios tienen títulos individuales sobre sus lotes o viviendas, mientras que un condominio se rige por un sistema de propiedad horizontal, en el que cada dueño posee una unidad privada y comparte legalmente la propiedad de las áreas comunes. La principal diferencia radica en la estructura legal y administrativa.

El perfil de crecimiento de Chontales, que ha tenido hasta entonces una inversión menor en comparación con Ojochal, ejemplifica bien el movimiento de la frontera inmobiliaria en esta zona del pacífico sur: luego de décadas de concentración del negocio

en Ojochal, la saturación del espacio para grandes proyectos inmobiliarios y seguramente, el aumento de los conflictos locales (sobre lo que se hablará más adelante), Chontales se ha convertido en nueva tierra de reserva, provista ahora con un mejor servicio de agua potable, y con un valor de la tierra menor que en las zonas más turísticas, lo que la hace un atractivo para nuevos pobladores residenciales de tendencias “alocentricas” (Plog, 1974).

Tabla 4. Proyectos inmobiliarios en Chontales por Ventanas del Pacífico, al 2024

Nombre del proyecto	Cantidad de lotes o residencias	Cantidad de tierra en Hectáreas	Residencias construidas	Tamaño	Valor
Sueños del trópico	414 lotes	179	34	1000-3000 m2	Desde 45.000 dólares
Vista sin fin	257 lotes	147	5	1000-3000 m2	Desde 66.000 dólares
Vista de Osa	48 condominios en tres edificios, 20 casas, y áreas comunes	13	-	Apartamentos de 100m2 Lotes: 900-2600 m2	-
Trópicos verdes	151 lotes	51	3	1000-3000 m2	Desde 50.000 dólares
Vientos del sur	80 lotes	18	6	500-2900 m2	Desde 25.000 dólares

Fuente: Elaboración propia con base en datos obtenidos de la página web de Ventanas del Pacífico («Projects | Costa Rica's South Pacific Real Estate», s. f.). En el master plan de Chontales se muestra que los proyectos son más, incluyendo Song of the Sea; Radiant Sun Valley; Paseo Lapas; Indigo Sky y también áreas de reserva.

La cantidad de casas y apartamentos construidos en relación con el total de lotes evidencia el auge potencial de la construcción en la zona de Chontales, señalando el foco de inversión actual y proyectado para los próximos años.

Por otro lado, en Ojochal, el turismo, en su sentido clásico, ha evolucionado en paralelo con el modelo residencial, aunque en menor escala. A medida que este último se consolidó, también surgió una inversión turística, especialmente en el sector hotelero y gastronómico. La apertura de restaurantes, primordialmente fundados por extranjeros, ha posicionado a Ojochal como un referente culinario, al punto de ser catalogado en revistas

turísticas locales como un destino gastronómico central o incluso como "el destino gastronómico del Pacífico Sur"¹⁹ (Reinhard, 2015).

En este sentido, a lo largo del tiempo, la variedad de actores sociales ha sido amplia y marcada por distinciones de clase. El patrón inicial fue la incorporación de extranjeros que adquirieron fincas con el objetivo de desarrollar proyectos inmobiliarios o iniciar actividades comerciales. Muchos de ellos se establecieron de forma permanente, como en el caso de Sylvaine, y aún hoy persisten residentes extranjeros que llegaron a finales del siglo pasado.

El mercado meta se ha orientado tradicionalmente hacia grupos de personas jubiladas, un público que continúa siendo fundamental en la adquisición de tierras y la construcción de viviendas, aunque, tras la pandemia, las políticas específicas de atracción de inversión y teletrabajo ampliaron el perfil hacia nómadas digitales con estancias más temporales. A su vez, ha aumentado el grupo de inversionistas que adquiere tierras con fines lucrativos sin residir necesariamente en la zona, impulsados por las dinámicas de plataformas de alquiler de corto plazo. Cabe señalar que la llegada de extranjeros no se limitó a personas del Norte Global, sino que también ha impulsado una migración temporal laboral latinoamericana, especialmente de población nicaragüense vinculada a la construcción y servicios (Sandoval García, 2019).

Mientras tanto, muchos campesinos locales se incorporaron a las dinámicas de la nueva economía turística, trabajando en sectores como la construcción, la jardinería, el mantenimiento de propiedades y la prestación de servicios a los nuevos residentes. Empresas como VDP desempeñaron un papel clave en esta transición laboral, especialmente entre las generaciones más jóvenes. Sin embargo, esta incorporación no fue total ni homogénea: algunas familias campesinas lograron mantener prácticas ganaderas en ciertas zonas bajas y llanas, aunque de manera cada vez más focalizada y generalmente a cargo de herederos de antiguos propietarios. Así, el tejido campesino tradicional experimentó una reconfiguración significativa, marcada por procesos simultáneos de desplazamiento, adaptación y reconversión hacia la lógica de servicios y urbanización que domina el nuevo orden espacial de Ojochal.

¹⁹ En agosto de 2012 se creó la asociación El Sabor de Ojochal, formada por propietarios de restaurantes con el objetivo de destacar la oferta culinaria de Ojochal (Ballena Tales, 2012).

Ilustración 4. Fotografías viviendas en venta en Ojochal, 2024



Fuente: Viviendas en venta en Ojochal disponibles en la página web de Century 21 (*Español - CENTURY 21 Costa Rica, s. f.*)

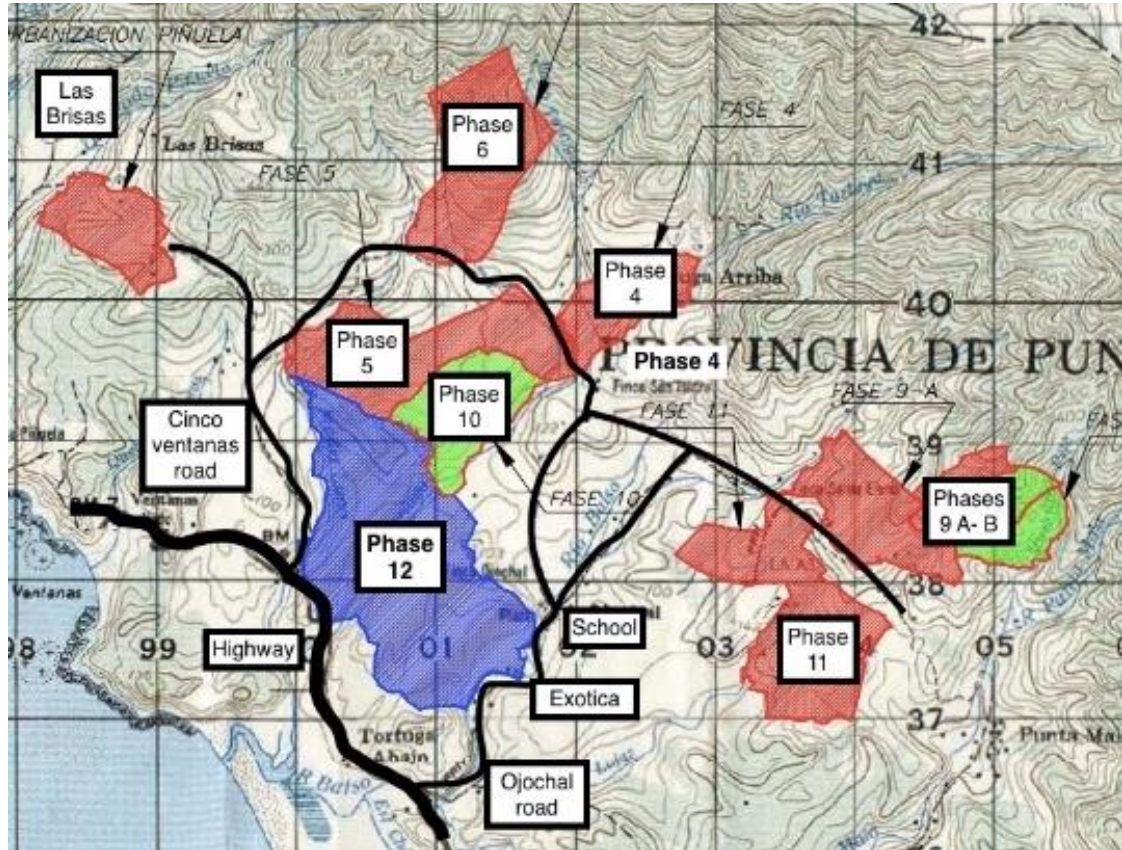
Espacios de reserva para la expansión inmobiliaria

A este punto, cabe preguntarse si aún quedan espacios disponibles para continuar con el movimiento de la frontera turística-inmobiliaria en Ojochal. La respuesta es posible obtenerla en dos sentidos: por un lado, los sitios naturales, restaurados o sin modificaciones sustanciales, aún “favorables”, según la lógica del capital, para la inversión y, por otro, aquellos espacios por construir y/o sujetos a procesos de reinversión de capital, incluyendo la nueva inversión hotelera y gastronómica.

En el primer caso, uno de los espacios más evidentes y que ha estado sujeto a la presión del crecimiento inmobiliario en Ojochal es la finca de Dagoberto Herrera Murillo, una propiedad de 126 hectáreas que, aunque anteriormente fue utilizada para la ganadería, hoy es un área de bosque estratégicamente ubicada en el centro de la comunidad. A pesar de ello, la finca no ha sido incluida en los planes de expansión debido a restricciones de orden familiar, específicamente dificultades en el proceso sucesorio, lo que ha impedido su transferencia legal de propietario. Dagoberto falleció cuando tenía 64 años en el año 2000, y desde entonces la finca ha permanecido a su nombre y sin mayor impacto

antrópico. En un *master plan* anterior de Ventanas del Pacífico, incluso se puede notar que Fase 12 parece haber considerado la inclusión de esta finca dentro de su proyección.

Ilustración 5. Proyectos inmobiliarios de VDP en Ojochal



Fuente: Suministrado por la organización Osa Vive.

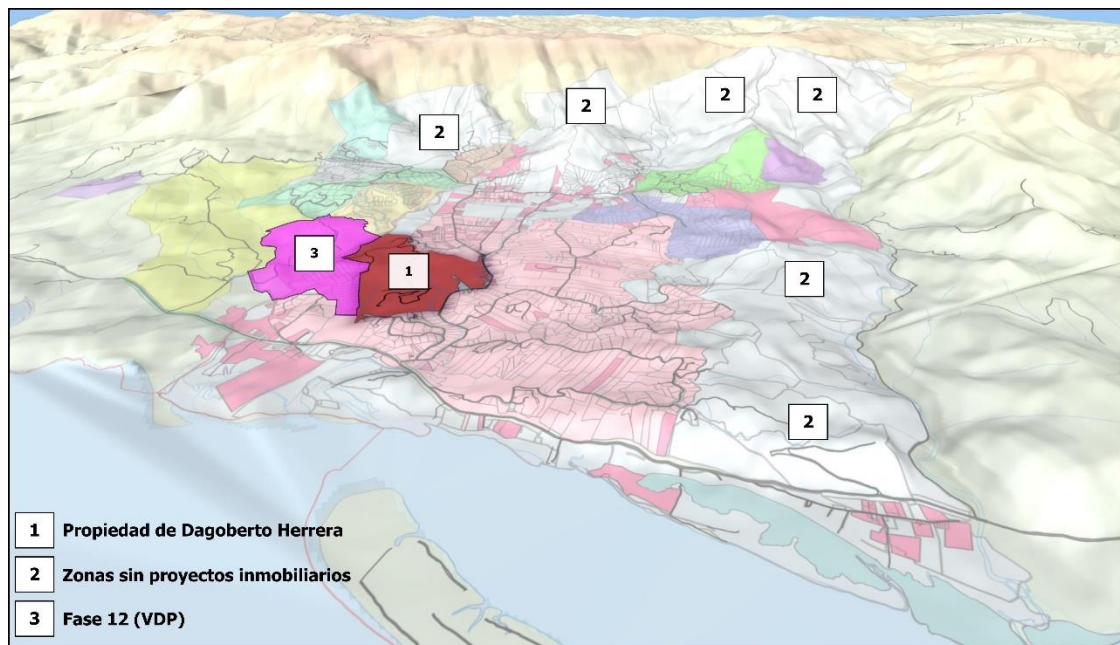
Sea cuales fueran los límites de Fase 12 en sus inicios, lo cierto es que la finca en cuestión estaba en miras para su adquisición. Esto se confirma por medio de una entrevista con un hermano de Dagoberto, así como es un buen indicio el hecho de que las fincas aledañas que conformaron Fase 4 y Fase 5 fueron adquiridas por VPD a Dagoberto, según el entrevistado WC. Las trabas sucesorias llevaron a que la finca fuera administrada por familiares que residieron posteriormente fuera de Ojochal, particularmente a manos de su hija Carolina Herrera Alvarado, quien en enero de 2024 fue asesinada en Palmar de Osa por razones que se investigan (F. Jiménez, 2024). Dada la prontitud de los acontecimientos, no es posible conocer con certeza el estado actual de la administración de la finca ni si sigue en la mira del capital inmobiliario.

La misma fase 12, aunque fue adquirida décadas atrás y sujeta al criterio de desarrollo inmobiliario, es una zona que actualmente se encuentra en un proceso de apertura. Si bien su comercialización se encuentra suspendida por razones legales, sigue

siendo un área de alto interés para la expansión de la compraventa, siendo la última de las fases de VDP en Ojochal.

Las demás áreas de Ojochal caracterizadas por fincas con vista al mar se encuentran en Ojochal arriba donde existen fincas de costarricenses con buen patrimonio e interés en comercializar tierras, como las familias Morales²⁰, y otras porciones de tierra boscosas que se ubican en las zonas más altas, hasta el límite con Pérez Zeledón y en el sector suroeste de Ojochal. Debido a la pendiente, la falta de accesos y la presencia de bosques maduros, estas tierras dificultan la expansión del desarrollo inmobiliario, tanto por sus condiciones geográficas como por sus restricciones legales debido a su categorización boscosa. No obstante, siempre existe la posibilidad, e incluso es posible evidenciar, prácticas constructivas cada vez más arriesgadas, con mayor impacto en zonas de alta pendiente, privilegiando las panorámicas al océano y la exclusividad elitizada.

Ilustración 6. Áreas de presión a proyectos turísticos-inmobiliarios



Fuente: Elaboración del Geógrafo Guillermo López Rosales con base en datos del Registro Nacional.
Nota: Los números son aproximaciones utilizadas como referencia para ilustrar las zonas que se estiman como posibles áreas de proyección inmobiliaria. No se señala una finca en específico, con excepción de los casos ya mencionados: la Fase 12 y la propiedad de Dagoberto. En las zonas de montaña ilustradas con el número 2 ya no se encuentran propietarios costarricenses con representación física, considerando, además, que la mayoría de las sociedades anónimas existentes están representadas legalmente por extranjeros. Salvo algunas exenciones para el caso del sector sureste en la que figuran como fincas importantes pertenecientes a la familia Carballo Marín, descendiente de la histórica familia Carballo Núñez, con registro de propiedad

²⁰ La familia Morales ha jugado un rol importante en la venta de tierra, en la zona de Tortuga arriba, al menos en parte por la sociedad anónima Compañía Ecco Tucanes S.A.

en Ojochal desde la década de 1990, según los datos obtenidos²¹. Asimismo, se registran propiedades de la familia Mora Vargas, adquiridas a finales de la década de 2010, y la de Zúñiga Cedeño, obtenida más recientemente.

En segundo lugar, otro indicio del movimiento de la frontera turística-inmobiliaria es la activación de lotes previamente vendidos que hasta ahora no habían sido construidos. Un ejemplo de ello es la Fase 11, iniciada en 2013, donde aún existen numerosas fincas en proceso de edificación. De los 141 lotes en venta en este proyecto, VDP ha construido 24 hasta la fecha²². Este fenómeno también se observa en otros sectores fuera de las fases establecidas. El auge constructivo, especialmente tras la pandemia, ha acelerado este fenómeno y demuestra que la expansión de la frontera no solo ocurre mediante la adquisición de nuevas tierras, sino también por medio de la consolidación constructiva de áreas previamente incorporadas.

Ilustración 7. Fotografías de diversos lotes en construcción en Ojochal, 2024



Fuente: fotografía tomada por el autor en gira de campo, 2024.

²¹ En los registros consultados se identifican varias fincas hacia este sector con planos titulados a nombre de Claudio y su hermano Franklin Carballo Núñez.

²² Aunque los propietarios pueden optar por otras constructoras, la cantidad de edificaciones realizadas por VDP ofrece una noción clara de la dinámica de construcción en la zona.

Igualmente, está en proceso la incorporación a la compraventa y construcción de un área conocida como Finca Corazón, ubicada frente a Fase 6 y compuesta por 53 lotes. Esta finca fue comprada originalmente a Carlos Herrera, fue segregada en el año 2001 por la sociedad anónima Corazón del Sur S.A. y posteriormente vendida sin haber sido construida (WCV, comunicación personal, 6 de diciembre de 2024). Actualmente, se encuentra en proceso de urbanización por medio de la sociedad anónima 3-102-895309.

En suma, la transformación de Ojochal, de una comunidad agrícola y ganadera a un destino turístico-residencial, ha traído consigo un complejo proceso de urbanización y minifundización de la tierra. El negocio inmobiliario, centrado en la venta de lotes y la construcción, ha impulsado una expansión constante del tejido urbano, y es posible que lo acreciente de manera radical en un futuro próximo con la construcción de un aeropuerto internacional en la zona sur. Sin embargo, más allá de su evidente crecimiento, cabe preguntarse: ¿cuál ha sido la dimensión de este proceso en el contexto local? Esto es precisamente lo que se abordará en el siguiente apartado.

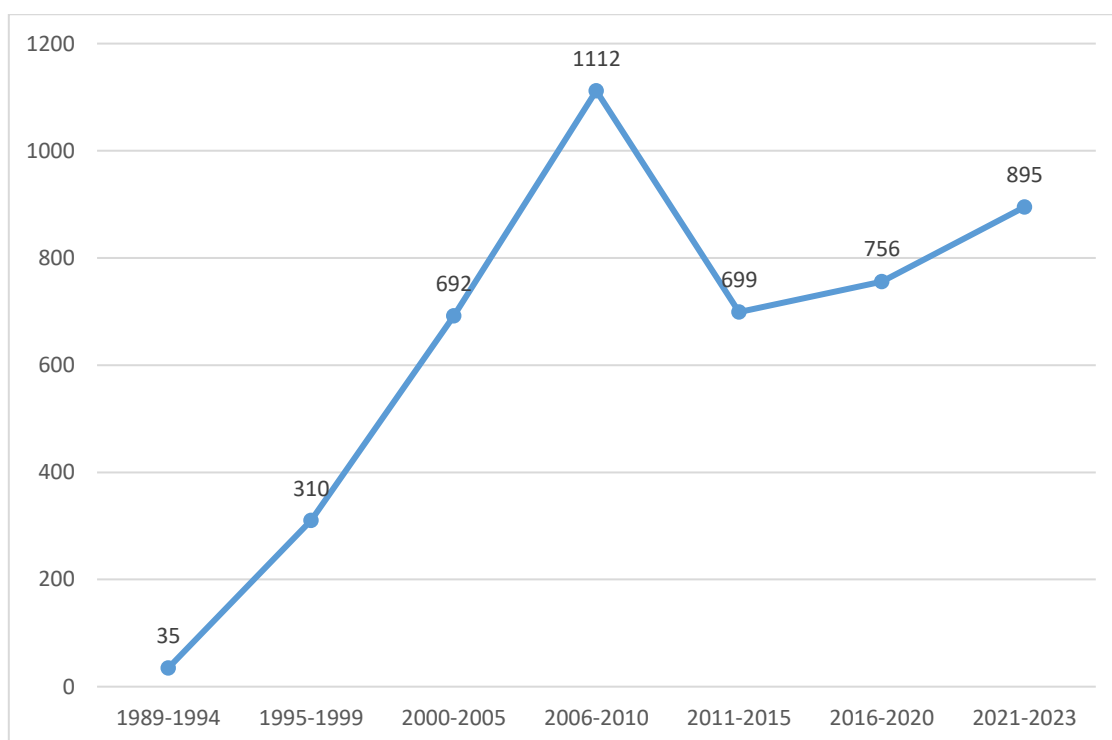
La dimensión del proceso de urbanización *turistificada* de Ojochal

El crecimiento urbano de Ojochal ha estado marcado por el aumento acelerado de las transacciones de tierras, impulsado por la expansión inmobiliaria y el turismo residencial. Desde 1990, la posesión de la tierra ha experimentado cambios significativos, con un punto de inflexión entre 2006-2010 y, posteriormente, durante el periodo de la pospandemia de la Covid-19 (2020-2023). Contrario a la narrativa sobre el impacto negativo de la pandemia en el sector turístico y hotelero particularmente en actividades de atención directa al cliente (Di Liddo et al., 2023; Elkhwesky et al., 2024; Iskender et al., 2024)-, las compraventas y segregaciones de tierras no se detuvieron, sino que, a nivel mundial, encontraron en el confinamiento una pausa propicia.

Esta pausa permitió a migrantes privilegiados, vinculados al *lifestyle migration*, evaluar con mayor detenimiento destinos que prometieran una mejor calidad de vida, afectada por el encierro y la exclusión social propias del contexto pandémico, beneficiando un extractivismo inmobiliario o residencial (Frej, 2023; Castriota, 2024; Petersen, 2024). En Ojochal, este proceso se refleja en el incremento de permisos de construcción, en la creciente demanda de servicios públicos y en una transformación territorial acelerada por la inversión de capital. Los siguientes gráficos ilustran esta evolución en la dinámica del control de la tierra.

En el primero de ellos, es posible analizar la dinámica de las transacciones de las fincas de Ojochal en el periodo de estudio. Con un total de 4.499 transacciones analizadas²³, el gráfico siguiente muestra la evolución del total de transacciones de 2.210 fincas en Ojochal desde el año 1989, reflejando cómo el mercado de tierras ha cambiado con el tiempo (una misma finca pudo tener una o más transacciones a lo largo de su historia). Se observa un crecimiento inicial moderado hasta el año 2005, seguido de un pico significativo en el período 2006-2010, cuando se registraron 1,112 transacciones, el mayor volumen en la serie histórica. Posteriormente, entre 2011 y 2020, la cantidad de transacciones se estabilizó con ligeras fluctuaciones, pero en el período más reciente, se evidencia un nuevo repunte con 895 transacciones. La tendencia indica que el 36 % del total de fincas actualmente registradas fueron adquiridas entre los años 2021-2023, reflejo de los cambios en el mercado del suelo y del creciente interés empresarial y turístico en la zona.

Gráfico 1. Flujo total de transacciones de la tierra en Ojochal entre 1990 y 2023

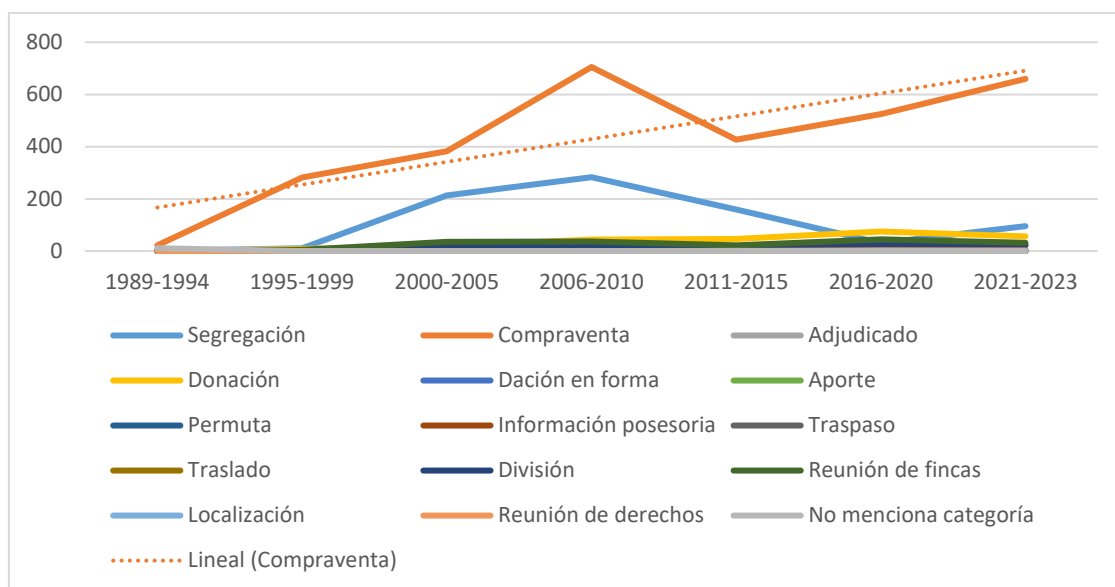


Fuente: Elaboración propia con base en Excel a partir de datos obtenidos del Registro Nacional de Costa Rica.

²³ Se trata de compraventas, donaciones, traspasos, adjudicaciones, reuniones, permutas, segregaciones o divisiones de las fincas actualmente en posesión, por una forma más sencilla, se llamarán a todas ellas transacciones.

El segundo gráfico nos permite un mayor detalle. Con base en las historias de las fincas se analiza la evolución de las transacciones de tierras en Ojochal, diferenciadas por categoría y periodo temporal.

Gráfico 2. Flujo total de transacciones de la tierra en Ojochal según tipología legal



Fuente: Elaboración propia con base en datos del Registro Nacional de Costa Rica, procesados en Excel. Es posible que los datos de la década de 1990 reflejen un mayor número de segregaciones o compraventas debido a la dinámica de la época y al surgimiento de las sociedades mencionadas, pero no se cuenta con información completa en los historiales en formato digital.

Con 3,003 transacciones, la compraventa ha sido la forma más común de transferencia de propiedad, representando aproximadamente el 67 % del total de transacciones a lo largo del periodo en estudio, seguido por la segregación (792 casos, 18 %) especialmente desde el año 2000 en adelante, con una aceleración significativa en 2006-2010 y 2021-2023. Esto, como se justificará más adelante, está vinculado a la expansión de proyectos inmobiliarios liderados por la empresa Ventanas del Pacífico (para la primera década de 2000), la llegada de más y nuevos inversionistas y la consolidación del turismo residencial.

Las estadísticas relacionadas con el crecimiento y decrecimiento de la compraventa en Ojochal nos muestran la relación de este territorio con un contexto turístico más amplio, nacional e internacional. El aumento en la inversión turística y residencial en la comunidad está vinculado con el aumento de la Inversión Extranjera Directa (IED), principalmente tras la apertura de la cuenta de capitales de la Balanza de Pagos en el año 1992 (Chaverri, 2011), permitiendo una mayor movilidad de capitales

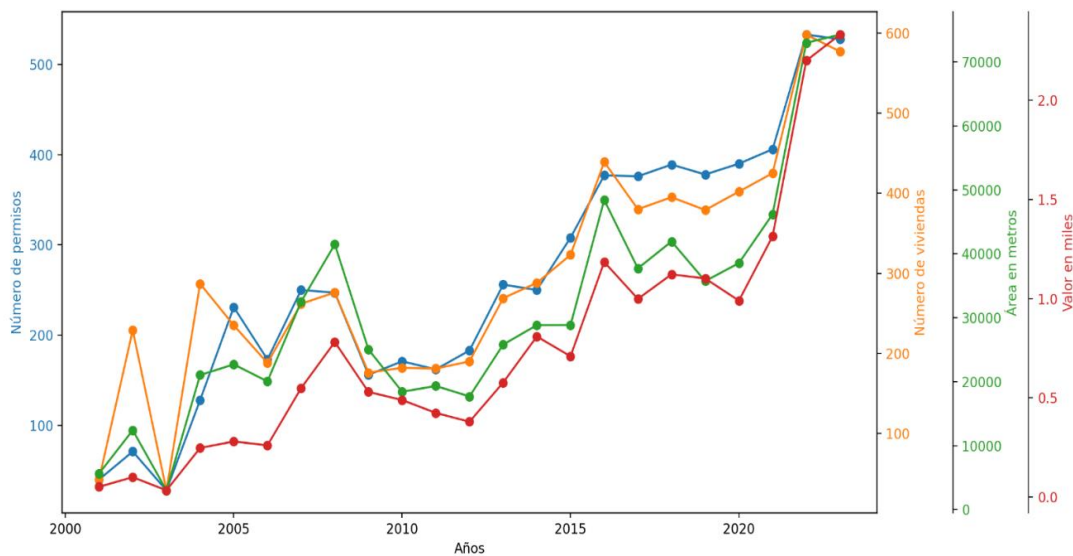
hacia y desde el país, con un aumento considerable en el sector inmobiliario entre 2002 y 2007.

Luego, factores económicos globales, como la crisis financiera norteamericana de 2009, tuvieron un impacto significativo en el territorio en estudio, desacelerando la compra de tierras y la construcción. Este efecto también se observó en destinos turísticos más consolidados, como Guanacaste, donde el auge del desarrollo residencial se vio afectado por la contracción económica (Barrantes Reynolds, 2013).

Para el período actual, las políticas de "recuperación" de la inversión turística implementadas en el país tras la crisis provocada por la pandemia de la COVID-19 han configurado un entorno propicio para un crecimiento sostenido y renovado del sector. En este contexto, datos del Observatorio de Turismo, Migraciones y Desarrollo Sostenible de la Región Chorotega de la Universidad Nacional (OBTUR-UNA) indican que, entre 2020 y 2023, los precios de las propiedades en la zona costera de Guanacaste aumentaron hasta en un 400 % con respecto a la inflación inmobiliaria, particularmente en el segmento de residencias de alto valor adquisitivo (Zúñiga, 2024).

Esta dinámica de crecimiento en la compraventa y la segregación de tierras guarda una estrecha relación con el auge de la construcción cantonal. Esta correlación puede evidenciarse a través de los permisos de construcción, cuya evolución se presenta en el siguiente gráfico, con datos del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para el cantón de Osa.

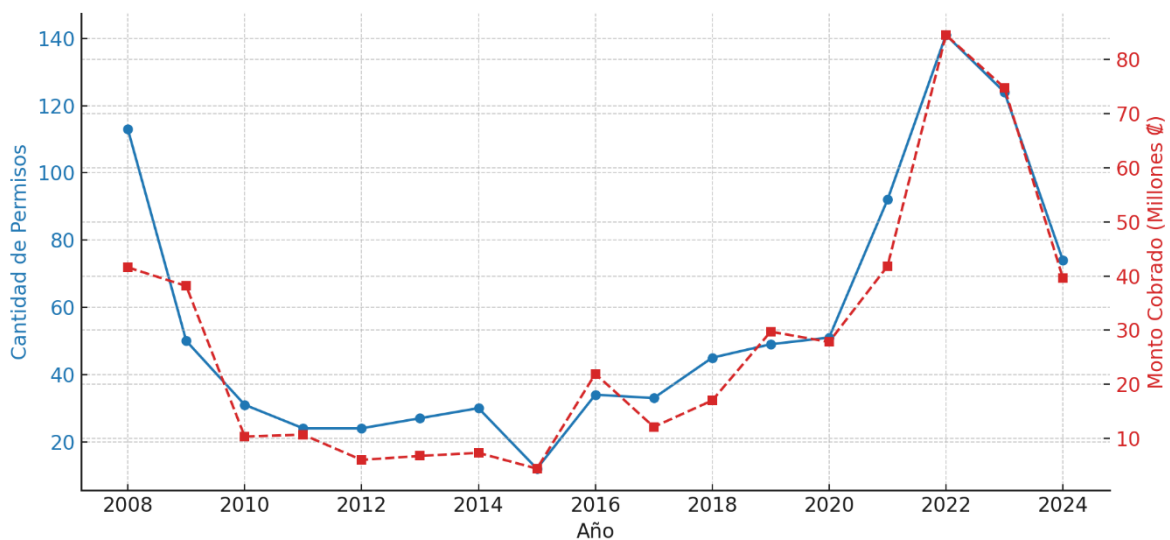
Gráfico 3. Permisos de construcción en el cantón de Osa



Fuente: Elaboración propia con base en GPT-4º utilizando datos proporcionados del INEC, sistematizados y verificados en Excel.

El análisis de las tendencias de la construcción en el cantón de Osa entre 2001 y 2023 revela varios puntos interesantes. Posterior a una disminución de los permisos de construcción desde el 2009 debido a la crisis financiera y la recuperación paulatina, se muestra un incremento notable a partir de 2016, alcanzando un pico en 2022 con 533 permisos, lo que sugiere un aumento significativo en la actividad constructiva. En paralelo, el número de viviendas también crece de manera sostenida, pasando de 43 en 2001 a 577 en 2023. Este crecimiento va acompañado por una expansión en el área construida, con un salto considerable en los últimos años, alcanzando más de 74,000 metros cuadrados en 2023.

Gráfico 4. Permisos de construcción otorgado en Ojochal, 2008-2024



Fuente: Elaboración propia con base en GPT-4^o utilizando datos proporcionados de la Municipalidad de Osa y verificados en Excel.

El gráfico anterior, además de reflejar una tendencia similar a la del cantón en el aumento de la construcción pospandemia (sobrepasando los datos del boom constructivo de la primera década de 2000) evidencia cómo el desarrollo en Ojochal ha evolucionado hacia proyectos de mayor costo y posiblemente más complejos. Esta transformación puede observarse con base en el análisis del promedio de recaudación municipal por permisos de construcción. Entre 2008 y 2015, la recaudación municipal en Ojochal fue de \$125,495,357, con 311 permisos tramitados²⁴, lo que equivale a un promedio de

²⁴ Sólo en el 2008 se tramitaron 113 permisos de construcción, con una recaudación de \$41,599,143, montos muy superiores a los registrados en el quinquenio siguiente, durante el cual la tendencia mostró una disminución.

¢403,522 por permiso. En el período 2016-2019, se registró un crecimiento significativo, con una recaudación de ¢80,868,145 y 161 permisos, elevando el promedio a ¢502,286. Finalmente, entre 2020 y 2024, el aumento fue aún más pronunciado, alcanzando una recaudación de ¢268,574,000 con 482 permisos tramitados (más que en todos los años siguientes analizados), lo que estableció un promedio de ¢557,207 por permiso.

Otra perspectiva que evidencia el alza en la dinámica constructiva a partir de la inversión turística-inmobiliaria es posible observarla en la demanda de servicio de agua potable. Según datos de la Asociación Administradora de Sistema de Acueductos y Alcantarillados Comunes (ASADA) de Ojochal, para el año 1998 se contaba con un sistema de agua potable que atendía a 70 abonados. Para el 2024, en cambio, se elevó el número de abonados a 1,351, lo que representa un incremento de más del 1800 % en 26 años. Actualmente, el acueducto de Ojochal cuenta con una red de distribución de 160 kilómetros y se administra en tres sectores principales: Fase 4, Ojochal y Fase 8. Durante el año 2024, se instalaron 161 nuevos medidores y se emitieron por parte de la asociación 186 cartas de disponibilidad de agua, requisito fundamental para la obtención de permisos de construcción.

Este incremento en la demanda de cartas contrasta significativamente con el ritmo de crecimiento de otras ASADAS en zonas menos turísticas y con menor actividad constructiva, donde, según el administrador de la ASADA de Ojochal, se otorgan entre 8 y 10 cartas de disponibilidad por año.

Ilustración 8. Fotografías de Plaza Ventanas



Fuente: (2Costa Rica Real Estate, 2025).

Otro ejemplo es Plaza Ventanas, ubicada en la entrada a Ojochal, es un centro comercial que alberga una estación de gasolina, oficinas de bienes raíces, asesorías jurídicas,

comercios vinculados a la construcción y restaurantes de comida internacional, como sushi y cocina italiana. Este espacio no solo responde a las necesidades de la economía turística residencial, sino que también refleja las nuevas representaciones y formas de sociabilidad asociadas a la producción social del espacio. Con sus esculturas gigantes de dinosaurios, Plaza Ventanas rompe con la imagen paradisíaca y selvática promovida por las inmobiliarias y empresas turísticas, evidenciando la tensión entre la comercialización del entorno natural y las nuevas expresiones de consumo y entretenimiento.

En resumen, la turistificación de Ojochal ha impulsado un proceso acelerado de urbanización y fragmentación territorial, cuyos efectos se han intensificado en los últimos años y han podido evidenciarse empíricamente. Este fenómeno se sostiene en la implementación de prácticas sociales, turísticas y empresariales orientadas a la adquisición, transformación y valorización del suelo, configurando un nuevo orden espacial funcional al mercado global. Más allá del crecimiento físico, este proceso implica una profunda producción social del espacio, en la que actores como turistas y desarrolladores ejercen prácticas concretas para apropiarse, transformar y controlar el territorio.

Desde la perspectiva de Lefebvre, estas prácticas son fundamentales para comprender cómo se consolida el dominio efectivo sobre el espacio, no solo en términos materiales, sino también en sus dimensiones simbólicas y representacionales.

Anonimizar la propiedad: prácticas de turistas y desarrolladores

El negocio inmobiliario en Costa Rica se beneficia de una política pública permisible en la adquisición de propiedades, lo que permite a los desarrolladores acceder a un mercado amplio y con pocas restricciones. No es necesario tener residencia o ciudadanía para comprar una propiedad, y esta se puede adquirir incluso desde el extranjero, generalmente por medio de intermediarios legales (Quatro Legal, 2024).

Y aunque es posible realizar la compra a nombre propio, lo más común es la creación de sociedades anónimas para la adquisición, venta y administración de propiedades. Esto sucede igualmente en Ojochal. Según el análisis registral y catastral realizado, el 70 % de las fincas en Ojochal están inscritas como sociedades anónimas, principalmente creadas por personas extranjeras. Esta tendencia puede explicarse por varias razones complementarias: protege legalmente los activos, simplifica la administración y transferencia de propiedades, y/o facilita la toma de decisiones de manera remota delegando poderes a representantes legales.

La relevancia de las sociedades anónimas en la implementación del modelo turístico-inmobiliario en Ojochal ha sido una estrategia clave desde el inicio de la lotificación de la tierra, como se mencionó anteriormente. Con el objetivo de indagar su complejidad en la estructuración legal de la tierra, se analizará el caso de Ventanas del Pacífico, por ser la empresa de mayor impacto en la zona.

Desde su establecimiento, la empresa VPD ha operado bajo un modelo que involucra la creación de múltiples sociedades anónimas, una estrategia que ha permitido diversificar y estructurar sus proyectos de comercialización de tierras.

Ventanas del Pacífico opera principalmente como un nombre comercial general que agrupa los diferentes proyectos y desarrollos inmobiliarios gestionados por la empresa, aunque, en muchos casos, este nombre no figura directamente en los registros legales de las sociedades anónimas asociadas. Sin embargo, algunas fases puntuales de desarrollo inmobiliario sí han mantenido una conexión más explícita entre el nombre comercial y la estructura jurídica. Por ejemplo, en la Fase 4, el desarrollo fue identificado comercialmente como Ilan Ilan del Sur, con una sociedad anónima que lleva el mismo nombre. De manera similar, la Fase 5 fue denominada Aves del Sur, mientras que en la Fase 9 se utilizó el nombre comercial y de sociedad *Palm of the Tropic*. En la Fase 11, el proyecto recibió el nombre de *Eternal Life in the Tropic*, que también corresponde a la sociedad anónima utilizada inicialmente para la gestión de las fincas en venta.

Esto se evidencia también en la comunidad de Chontales en donde se pueden ubicar, por ejemplo, sociedades como *Osa Sky S.A.*, *Indigo Sky* y Condominios Vista Sin Fin, referidas a lotes dentro de los proyectos inmobiliarios actualmente vigentes y comercializados. Aunque estas sociedades operan bajo nombres diferentes y no necesariamente identifican directamente a Ventanas del Pacífico, los vínculos legales y comerciales, así como los mismos representantes legal (el *manager* y la fundadora), muestran un patrón operativo consistente con el modelo observado previamente en Ojochal. Este caso ilustra cómo la empresa ha aplicado un enfoque similar en distintas localidades, replicando estrategias en nuevos desarrollos como los que actualmente están en venta en Chontales.

Esta estrategia, aunque facilita la operación y diversificación de proyectos, también dificulta la identificación exacta de los actores económicos involucrados y la titularidad de las tierras. El 24 de junio de 2024, el periódico El Mundo publicó una noticia en la que el diputado Ariel Robles señaló presuntas irregularidades en la viabilidad ambiental otorgada para la instalación de una red eléctrica de 53 postes en Uvita de Osa.

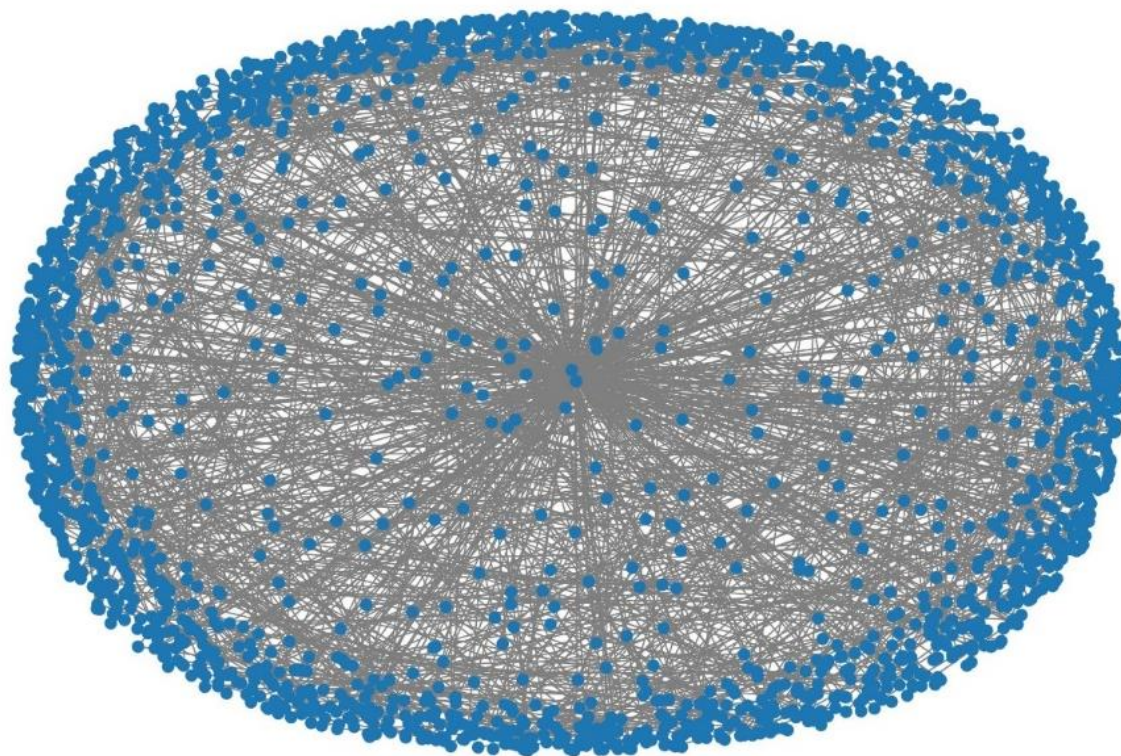
Según Robles, dicha viabilidad estaba vinculada al proyecto de Ventanas del Pacífico. En la misma nota periodística la empresa respondió indicando que el proyecto correspondía a *Eternal Life of the Tropic* y que estaba ubicado en Ojochal, no en Uvita (lo cual es cierto). Ventanas del Pacífico negó cualquier vínculo directo con el caso, argumentando que “es evidente que se está mencionando a esta empresa para atacarnos como corporación, aunque el nombre Ventanas del Pacífico ni siquiera aparezca en la viabilidad ambiental citada” (Angulo, 2024). Ha sido claro en los datos proporcionados en páginas anteriores que *Eternal Life of the Tropic* es un proyecto inmobiliario de VDP, por lo cual resulta sencillo reconocer la conexión corporativa, sumado al hecho de que quien figura como representante legal de la sociedad en cuestión sea, precisamente, el gerente de VDP.

El análisis catastral de Ojochal sugiere que el mismo gerente de VDP está vinculado a aproximadamente 242 sociedades²⁵ las cuales abarcan un total de 303,72 hectáreas, lo que representa alrededor del 10 % de las tierras de Ojochal. Esto no sugiere con precisión que todas estas sociedades pertenezcan directamente a Ventanas del Pacífico o a su representante legal, dado que algunas pueden estar relacionadas con propietarios extranjeros que utilizan figuras jurídicas locales para gestionar sus propiedades o a fincas propias. Sin embargo, más allá de estas coincidencias nominales, las conexiones legales y la vinculación de representantes entre las distintas sociedades relacionadas con Ventanas del Pacífico permiten identificar un patrón de relaciones comerciales que puede analizarse a través del enfoque de *interlocking directorates*.

Este enfoque, que ha sido utilizado para el estudio de redes empresariales y utilizado en investigaciones sobre élites económicas (con autores como H. Waxenecker), se centra en la manera en que ciertas personas ocupan simultáneamente cargos y representaciones en múltiples organizaciones. En este contexto, los representantes legales comunes a diversas sociedades ligadas a Ventanas del Pacífico ilustran conexiones que pueden interpretarse como formas de colaboración estructural, intereses compartidos o ideologías económicas comunes en la organización y control del territorio. Se trata en suma de la consolidación de redes de poder (Fischer & Waxenecker, 2020).

²⁵ Se exceptuaron del análisis por razones de tiempo las propiedades en fase 8, en Piñuela.

Ilustración 9. Representación gráfica de las conexiones entre representantes legales y sociedades



Fuente: Elaboración propia con base en ChatGPT 4° a partir de información sistematizada en Excel. Nota: El núcleo central del gráfico representa a los representantes legales que están conectados con una mayor cantidad de sociedades jurídicas. En el centro figura con solidez el gerente de VDP. Estos nodos centrales tienen una gran cantidad de conexiones, ya que administran o están asociados con varias entidades jurídicas, lo cual es común en estructuras donde un representante gestiona diversas propiedades o sociedades en una misma región.

En resumen, la estructura de operación de Ventanas del Pacífico (VDP), así como los antecedentes de otras sociedades inmobiliarias surgidas a inicios de la década de 1990, refleja un modelo que organiza el control territorial mediante la acumulación sistemática de tierras y la creación de redes legales y comerciales entre distintas entidades corporativas (Trimano & Mattioli, 2023). Esta modalidad de operación, basada en la flexibilidad jurídica, la fragmentación de la propiedad y la transferencia estratégica de activos, ha permitido consolidar un control inmobiliario sobre el territorio de Ojochal.

Esta consolidación no se ha realizado de manera neutra o invisible, sino que se apoya en la producción de discursos e imaginarios que refuerzan representaciones específicas del espacio turístico ojochaleño. Mediante campañas de *marketing*, diseño urbano y narrativas de promoción inmobiliaria, se construye y difunde la imagen de un entorno natural idealizado y paradisíaco: un destino exclusivo, seguro y sustentable, pensado para atraer a migrantes privilegiados y turistas de alto poder adquisitivo.

En este proceso se evidencia un claro vínculo con las nociones de extractivismo anteriormente expuestas: el paisaje, las prácticas culturales y la biodiversidad no son simplemente valorizados, sino simbólicamente extraídos y puestos en circulación comercial dentro de los circuitos internacionales. De esta manera, el espacio es reconfigurado no solo como objeto de consumo turístico, sino también como enclave residencial para élites transnacionales.

¡Todos a bordo! El discurso de los desarrolladores y agentes inmobiliarios

Ojochal es parte de un destino turístico más amplio que, desde hace al menos dos décadas, ha sido fabricado bajo el concepto de *Costa Ballena*. Esta denominación agrupa promocionalmente la costa pacífica desde Dominical, pasando por Uvita, hasta Ojochal, en gran medida delimitada por la extensión del Parque Nacional Marino Ballena. La marca ha sido empleada para posicionar la región como un "paraíso interconectado" (Galera, 2018) destacando conceptos claves comunes relacionados con playas vírgenes y su biodiversidad.

Este paraíso, definido así de manera recurrente en revistas, testimonios y material promocional recopilado, conlleva diversas connotaciones simbólicas y materiales. Por un lado, remite a una concepción idílica del territorio como espacio virgen, inexplorado y disponible, muy cercana a la noción bíblica de la tierra prometida. En este imaginario, el paraíso se presenta como un lugar de nuevas oportunidades: para la inversión inmobiliaria, el desarrollo de negocios turísticos o la búsqueda de una vida mejor alejada de los centros urbanos tradicionales.

Una representación puntual de esta visión se encuentra tanto en la publicidad de las empresas de bienes raíces, como el rótulo de la empresa RE/MAX en la entrada de Ojochal, con el eslogan *We Sell Paradise*, como en las imágenes promocionales que acompañan dicho material. Un ejemplo concreto es la fotografía anexa, donde se retrata a una pareja de personas adultas mayores, de rasgos caucásicos, sonrientes y relajadas, posando en un entorno natural exuberante. La composición de la imagen, el estilo de vestimenta casual, la actitud distendida y la edad de las personas retratadas, no es casual: responde a la estrategia de promover a Ojochal como un destino ideal para el retiro, alineado con fenómenos como el *snowbird* o el *lifestyle migration*.

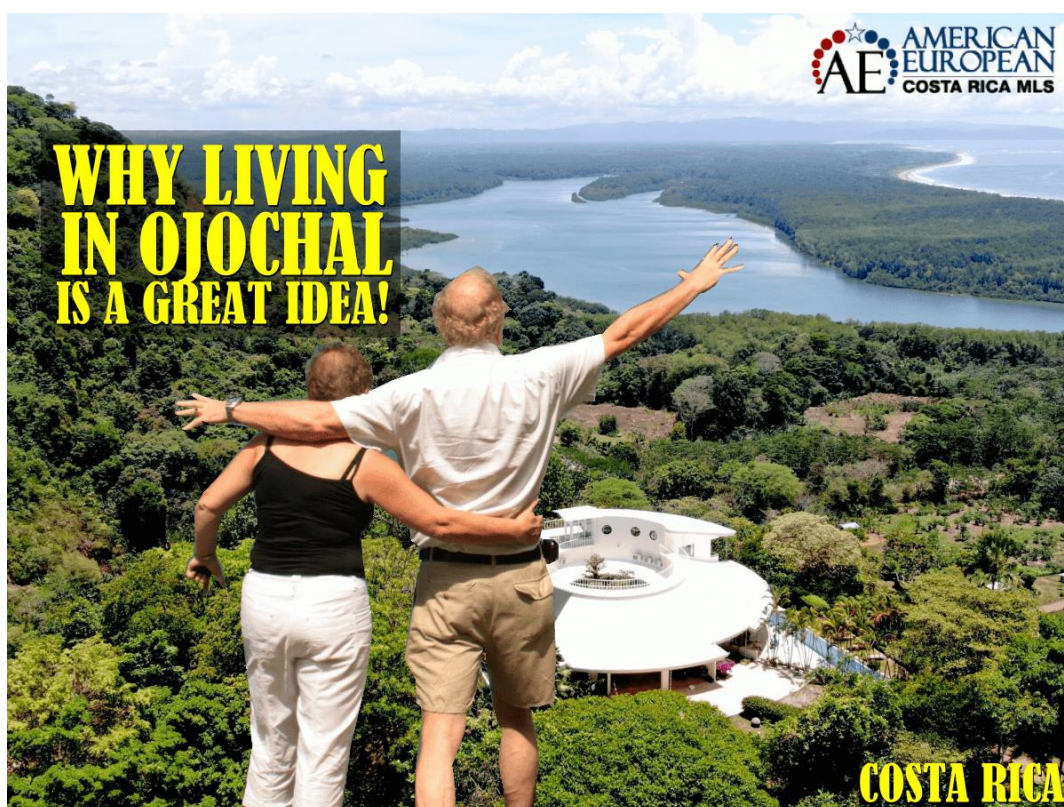
Este tipo de representaciones prioriza la atracción de una población extranjera específica: adultos mayores o personas en etapas de retiro, provenientes de economías avanzadas, en busca de bienestar, tranquilidad, naturaleza y calidad de vida, dejando en

un segundo plano a otros perfiles migratorios, como personas extranjeras más jóvenes, migrantes laborales o *backpackers*.

Aunque la construcción de una tipología detallada de los nuevos residentes extranjeros no es el objetivo principal de esta investigación, resulta fundamental señalar que el proceso de *turistificación* y transformación territorial en Ojochal está profundamente influenciado por los tipos de proyectos migratorios que se promueven, se privilegian o se excluyen en el mercado inmobiliario-turístico.

Así, el paraíso vendido no es un espacio para cualquiera, sino para quienes encajan en una imagen cuidadosamente construida de consumidores deseables: aquellos con el capital económico, cultural y de movilidad para insertarse de manera cómoda en los circuitos turísticos y residenciales que configura el nuevo paisaje de Ojochal.

Ilustración 10. Fotografía promocional de Ojochal



Fuente: American-European Real Estate Group, s. f.

Desde otra perspectiva, el paraíso se asocia con la *turistificación* como un proceso de regeneración y bienestar. En las revistas *Costa Pacífica Living* o *Ballena Tales*, Ojochal es descrito como un refugio en el trópico, un destino que permite una vida más libre, tranquila y en armonía con la naturaleza y que tiene implicaciones directas en el estilo de

vida de sus nuevos pobladores. Relatos como el de Rita Lucas (2019) resaltan esta idea, señalando cómo su salud mejoró tras mudarse a la zona, destacando el potencial del lugar para el crecimiento personal.

En este sentido, Ojochal es descrito constantemente como un refugio accesible en los límites físicos del destino turístico de *Costa Ballena*. Su ubicación lo convierte en un punto de transición, una frontera entre la expansión turística y los destinos de más el sur del país. Un ejemplo de esta representación se refleja en el siguiente texto, que resalta su carácter liminal como umbral hacia nuevas exploraciones:

Ojochal, el más al sur y, a excepción de los primeros kilómetros en la entrada principal, el pueblo está muy extendido con residentes en sus casas de montaña. Muchos jubilados y aves de invierno han encontrado un refugio seguro contra el frío en sus obras de arte bellamente cuidadas, a las que llaman jardines. También alberga muchas opciones de restaurantes excelentes y es la puerta de entrada a la Península de Osa que se abre a Sierpe, Golfito, Pavones y Drake (Whelan, 2021 *traducción propia*).

En cualquier caso, la idea del paraíso o los conceptos afines utilizados encubren no solo la posibilidad de un descubrimiento, sino que también contribuyen a la construcción de un imaginario de virginidad territorial. Esta representación implica concebir el lugar como remoto, despoblado o disponible para ser habitado, reproduciendo una lógica de dominación colonial que invisibiliza o minimiza las dinámicas históricas previas y el papel de los pobladores costarricenses. Al mismo tiempo, refuerza la idea de un “verdadero” poblamiento del territorio, legitimando desde una postura moralista su supuesta preservación y conservación.

En este sentido, la expansión de la frontera turística en Ojochal no ha sido un proceso espontáneo, sino el resultado de una narrativa que enmarca el territorio como un espacio por apropiarse. Este imaginario ha operado en conjunto con condiciones materiales específicas, en línea con la contradicción mencionada en el capítulo anterior, sobre cómo la novedad y experiencia turística única, exclusiva y novedosa es pretendida bajo condiciones normalizadas y estándares. En este sentido, la atracción hacia estos espacios no se basa únicamente en una conexión subjetiva con el entorno en la búsqueda de una nueva resonancia, en el sentido Hartmut Rosa (2021), sino en la existencia de infraestructura y servicios que faciliten la experiencia de habitabilidad esperada. La disponibilidad de vías de acceso, conectividad digital y otros servicios adaptados a estándares internacionales ha sido fundamental para hacer viable esta expansión y reforzar la idea de un paraíso accesible y funcional para quienes llegan desde el exterior.

Se trata como menciona Nikki Whelan (2021), editora de la revista *Costa Pacifica Living* de “un lujo relajado con una playa de fondo” (traducción propia).

El contexto reciente, marcado por el auge pospandémico, ha intensificado la construcción de imaginarios sobre el territorio como un lugar de oportunidad, un fenómeno que ya se refleja en las gráficas previas sobre el crecimiento de la industria. Este proceso ha generado incluso dudas entre los propios residentes extranjeros, especialmente entre aquellos con mayor antigüedad o más críticos frente a la transformación acelerada del paisaje, e incluso impulsando procesos de organización y contestación frente al desarrollo. Sin embargo, la presión por el crecimiento es evidente, al igual que el dinamismo de los agentes de ventas independientes, tanto nacionales como extranjeros, vinculados a empresas de bienes raíces.

El discurso comercial refuerza esta narrativa de oportunidad y urgencia. Como señala Ben Rutherford, asociado de ventas senior en *Blue Zone Realty International*:

El grupo demográfico de aventureros de espíritu libre que atrae Costa Rica está creciendo rápidamente. El año 2020 cambió la perspectiva de muchas personas sobre lo que era realmente importante para ellas frente a lo que nos decían que debíamos hacer con la vida. [...] El péndulo está oscilando ahora y los compradores están llegando. Es un buen momento para invertir y lanzarse. Eso es antes de que los precios empiecen a subir y desaparezca el inventario. El tren está saliendo de la estación: ¡todos a bordo! (Ben Rutherford, 2021).

Tal como lo analiza C. Skwiot (2010) en distintos contextos nacionales, el paraíso no es simplemente un concepto natural o espontáneo, sino una construcción política occidental que responde a intereses específicos del capitalismo neoliberal. Como se ha observado en las estrategias de los desarrolladores, el paraíso no solo se presenta como un destino de descanso y placer para los turistas, sino también como un espacio de dominación y control, donde la gestión de la tierra, el paisaje y los servicios disponibles desempeña un papel central. A medida que este modelo de desarrollo se expande, se ha evidenciado una creciente segmentación local y la configuración de espacios de sociabilidad cada vez más distantes entre distintos grupos poblacionales, un aspecto que se abordará en un próximo capítulo.

Ante este panorama, resulta imprescindible analizar la postura del Estado frente a estos procesos de transformación neoliberal, como actor clave en la representación del espacio *turistificado*.

El rol del estado ante el negocio turístico-inmobiliario

Si bien el análisis del papel del Estado varía según la escala, incluyendo el gobierno local, las leyes nacionales y las instituciones públicas, en conjunto han facilitado la expansión histórica del turismo residencial en Ojochal y en el país. El Estado se ha convertido en un actor dinámicamente involucrado en este proceso de capitalismo neoliberal, ya sea por omisión, al no establecer directrices claras de ordenamiento territorial, o por acción directa, mediante leyes que incentivan la inversión y la residencia extranjera. En este contexto, el Instituto Costarricense de Turismo (ICT) ha desempeñado un rol fundamental, no solo promoviendo internacionalmente la imagen de Costa Rica como un destino de naturaleza y bienestar, sino también impulsando políticas y certificaciones que favorecen la atracción de capital turístico-inmobiliario, reforzando así las dinámicas de turistificación por parte de intereses privados.

Por un lado, a pesar de la existencia de normativas en materia de urbanización y protección ambiental, el cantón de Osa no cuenta con un Plan Regulador Cantonal Integral, instrumento clave para definir el uso del territorio y establecer normas para el desarrollo urbano, siendo responsabilidad de la Municipalidad de Osa su elaboración. Según la Comisión Alianza Comunal (CAC), vinculada al Comité Técnico del Corredor Biológico Paso de la Danta, y conforme a información disponible en la página web municipal, entre 2003 y 2006 se intentó subsanar esta carencia con el apoyo de *The Nature Conservancy* y PRODUS-UCR para la elaboración de un plan regulador. Sin embargo, en 2008, la Procuraduría General de la República rechazó el proyecto, argumentando que su financiamiento privado comprometía su validez. Además, aunque entre 1987 y 2001 se aprobaron 22 planes reguladores costeros en el cantón, estos no incluyen estudios de impacto ambiental, lo que, según la CAC, los hace obsoletos e insuficientes para responder a la realidad actual del territorio.

Por otro lado, el Estado ha promovido el modelo de desarrollo turístico-inmobiliario por medio de legislación establecida. El caso de dos leyes vigentes es muestra de ello, la Ley N° 9996, denominada "Ley para la Atracción de Inversionistas, Rentistas y Pensionados", y la Ley N° 10.008, conocida como "Ley de Nómadas Digitales", ambas promulgadas en 2021, dirigido a atraer extranjeros con capacidad de inversión y generación de ingresos desde el exterior.

La crisis generada por la pandemia facilitó este empuje, siendo justificado por sus proponentes la necesidad de recuperar el turismo tras los efectos de la emergencia sanitaria. La Ley N° 9996, por ejemplo, reduce el monto mínimo de inversión necesario

para obtener la residencia como inversionista, pasando de \$200,000 a \$150,000, permitiendo que los extranjeros inviertan en bienes inmuebles, acciones de empresas costarricenses u otros proyectos. Además, ofrece incentivos fiscales, como exoneraciones en la importación de menaje del hogar y vehículos, así como beneficios en el impuesto sobre la renta y el traspaso de propiedades.

Por su parte, la Ley N° 10.008 establece una categoría migratoria especial para los trabajadores remotos, conocidos como "nómadas digitales", permitiéndoles residir en el país por un año con opción de prórroga y otorgándoles beneficios fiscales similares a los de otros inversionistas. La hipótesis de sus proponentes sostiene que un mayor flujo de inversión extranjera generaría más ingresos para el país promoviendo la transferencia de recursos a nivel local, ya que estas personas perciben ingresos en sus países de origen, pero los "gastan en Costa Rica", generando mayor nivel de consumo.

Este marco legal, sumado a la falta de restricciones estatales para la adquisición de propiedades y a un contexto económico favorable para turistas e inversionistas, ha convertido a Costa Rica (y particularmente a destinos tropicales emergentes como Ojochal) en una oportunidad atractiva para el sector empresarial:

Costa Rica ofrece un costo de vida más bajo que Estados Unidos: un 52 % más bajo, para ser precisos. Esta asequibilidad se extiende al sector inmobiliario, donde tanto los precios de las propiedades como los costos de mantenimiento son considerablemente menores que en muchos otros países, lo que lo convierte en una opción atractiva para los inversores extranjeros y los expatriados. Además, la Ley de Nómadas Digitales de Costa Rica, introducida en marzo de 2021, ha sido un cambio radical. La ley proporciona una vía sencilla para que los trabajadores remotos vivan y trabajen en el país, con el beneficio adicional de Internet de fibra óptica de alta velocidad disponible en gran parte del país (Costa Pacifica Living, 2025; traducción propia del inglés).

El interés comercial por Ojochal y los destinos cercanos se refuerza además por las pretensiones del gobierno central de construir un aeropuerto internacional en la zona sur del país, específicamente en Finca 9 y Finca 10 de Osa, a unos 50 kilómetros de Ojochal. El megaproyecto fue ideado desde inicios de los años 2000, pero en los últimos años ha cobrado un nuevo impulso bajo el argumento de fortalecer el "desarrollo" socioeconómico y turístico de la Región Brunca (Recio, 2025). El empeño gubernamental a su ejecución ha despertado preocupaciones debido a su cercanía con cuatro sitios arqueológicos declarados Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO, así como por el impacto potencial al Humedal Nacional Terraba-Sierpe, reconocido como sitio Ramsar. Además, porque esta apuesta remite a la experiencia de Guanacaste en la década de 1990, cuando la creación del Aeropuerto Internacional Daniel Oduber desencadenó (y lo sigue

haciendo) un fuerte desarrollo inmobiliario. De concretarse el proyecto en Osa ahora, es previsible una expansión similar, extendiendo la frontera turística más allá de Costa Ballena e incorporando toda la franja costera y montañosa del Pacífico Sur en una nueva dinámica de transformación territorial (Soto, 2023).

A manera de síntesis

La transformación de Ojochal a lo largo de las últimas tres décadas ha sido producto de un proceso de representación del espacio impulsado por el capital turístico-inmobiliario mediante la mercantilización de la tierra para su urbanización. Desde su origen como una comunidad de colonización agrícola y ganadera a mediados del siglo XX, Ojochal experimentó un giro económico significativo a partir de los años noventa, cuando inversionistas extranjeros, principalmente canadienses, adquirieron grandes extensiones de tierra y promovieron una nueva colonización vinculada al modelo de turismo residencial.

La crisis del modelo agropecuario, derivada de cambios estructurales en la política económica nacional, creó las condiciones para que este proceso se afianzara. La práctica de venta de tierras por parte de familias campesinas, y su posterior incorporación a los servicios de la nueva industria, facilitó la representación e implementación de un mercado inmobiliario que ha ido transformando progresivamente el paisaje local, fragmentando las antiguas fincas ganaderas en urbanizaciones y desarrollos cerrados, a través principalmente de sociedades anónimas.

A lo largo del tiempo, el papel de los desarrolladores y agentes inmobiliarios ha sido clave en la promoción del territorio bajo la narrativa del "paraíso" o lugar "natural" por descubrir, un discurso que ha favorecido la comercialización de tierras y la atracción de nuevos inversionistas. Esto ha llevado a un afianzamiento de una mayor oferta de servicios turísticos asociados, revelando signos de un potencial de crecimiento mayor a futuro. Además, la consolidación de Ojochal como un destino gastronómico ha reforzado su integración en el circuito de desarrollo turístico del pacífico sur, impulsado por la expansión de *Costa Ballena* como marca territorial.

A nivel estatal, un marco normativo y una política pública favorable han incentivado aún más la llegada de residentes extranjeros con alto poder adquisitivo (tendencia que ha sido posible constatar en los gráficos). En consecuencia, el modelo de *turistificación* en Ojochal se ha consolidado en un marco de condiciones favorables que han facilitado el cambio en su modo productivo.

Este proceso de transformación no ha estado exento de conflictos y tensiones. Las distancias idiomáticas y espaciales con la población local nacional, la especulación inmobiliaria y la segmentación del territorio han generado dinámicas territoriales que ameritan una lectura crítica sobre los efectos de la *turistificación* en las experiencias sociales y en los espacios percibidos y vividos. La expansión de la frontera turística en Ojochal no solo ha significado un cambio en la economía local, sino también en las relaciones de poder y en las formas de apropiación del territorio. En los próximos capítulos, se continuará explorando la dimensión de estos procesos y su impacto en la configuración socioespacial del lugar.

TRANSFORMACIONES EN EL TERRITORIO: DINÁMICAS Y CONFLICTOS DE LA *TURISTIFICACIÓN* EN OJOCHAL

Introducción

La llegada de turistas e inversionistas moviliza, mediante la *turistificación*, zonas de contacto que, vistas en detalle, revelan dinámicas complejas en el territorio. El propósito de este capítulo es profundizar en estos procesos para comprender los cambios que ha traído la *turistificación* en las formas de vida de Ojochal, analizando las tensiones entre turistas, nuevos residentes, empresarios y familias tradicionales de la comunidad.

Por medio de un recorrido por aspectos cotidianos fundamentales, como las relaciones sociales, la organización comunitaria, el empleo, el acceso a la tierra y la vivienda, se examinarán las implicaciones del turismo en las prácticas, así como en las representaciones de Ojochal como destino y en las formas de exclusión que emergen.

Además, se abordarán los impactos ambientales derivados del turismo y la manera en que el espacio vivido es negociado, disputado y objeto de conflictos, especialmente en torno a los espacios comunes y el entorno natural. Este capítulo permitirá comprender, a partir de los elementos que se transforman con la *turistificación*, las múltiples dimensiones del cambio en Ojochal.

Modos de habitar y dinámicas comunitarias

Con la *turistificación*, las dinámicas comunitarias se transformaron con la llegada de nuevos residentes y turistas, lo que en Ojochal ha estado marcado por la adquisición mayoritaria de propiedades por parte de extranjeros del norte global. Este fenómeno implica una complejidad mayor en comparación con la migración interna en zonas campesinas, ya que las relaciones sociales no solo están impregnadas por el origen geográfico, sino también por diferencias de clase y de nuevos aspectos culturales. En este proceso, tres aspectos complementarios que resultan fundamentales para comprender los modos de habitar y las transformaciones en la vida comunitaria son: 1) la convivencia y las tensiones entre residentes locales y población extranjera; 2) el capital cultural y simbólico como forma de acceso al espacio turístico y 3) estrategias de adaptación y brechas persistentes en la integración comunitaria.

En un primer punto, las formas de colaboración y conflicto han sido importantes desde el inicio de la *turistificación*. Durante los primeros procesos de lotificación por parte de N. Bastien y socios la rapidez con la que avanzaron los cambios generó conflictos

y una atención comunitaria de los riesgos que suponía el negocio de tierras. Como recuerda G.M.V., siendo regidor en el Concejo Municipal de Osa en 1994, presentó una moción para detener todas las construcciones, caminos y demás obras hasta que se revisara el accionar de las compañías canadienses, justificando que la lotificación y adquisición de la tierra se realizaba sin respetar la Ley de Planificación Urbana.

Como resultado, se congelaron los visados de planos y los permisos de construcción que ya se habían otorgado mientras se creó una comisión, incluyendo a los adultos mayores, para su evaluación, que lideró el propio entrevistado. En la reunión con los inversionistas, la comunidad planteó la necesidad de garantizar espacios públicos y comunitarios, como un terreno para plaza de fútbol y otros espacios esenciales para la vida comunal, resaltando la importancia de estos elementos en las tradiciones locales (GMV, comunicación personal, 29 de septiembre de 2024).

No obstante, a principios de la década de 1990, cuando la comunidad aún era pequeña y las condiciones de vida más rústicas, con acceso limitado y escasos servicios privados, la convivencia entre pobladores locales y extranjeros fue más estrecha. Esta interacción se basaba en el aprendizaje del español y en la adaptación a dinámicas compartidas y experiencias vividas que fomentaban una comprensión mutua. La ausencia de escuelas privadas, centros de recreación exclusivos y desarrollos inmobiliarios cerrados generaba espacios de sociabilidad comunes, promoviendo el intercambio cultural y la formación de vínculos de vecindad y parentesco entre ambas poblaciones.

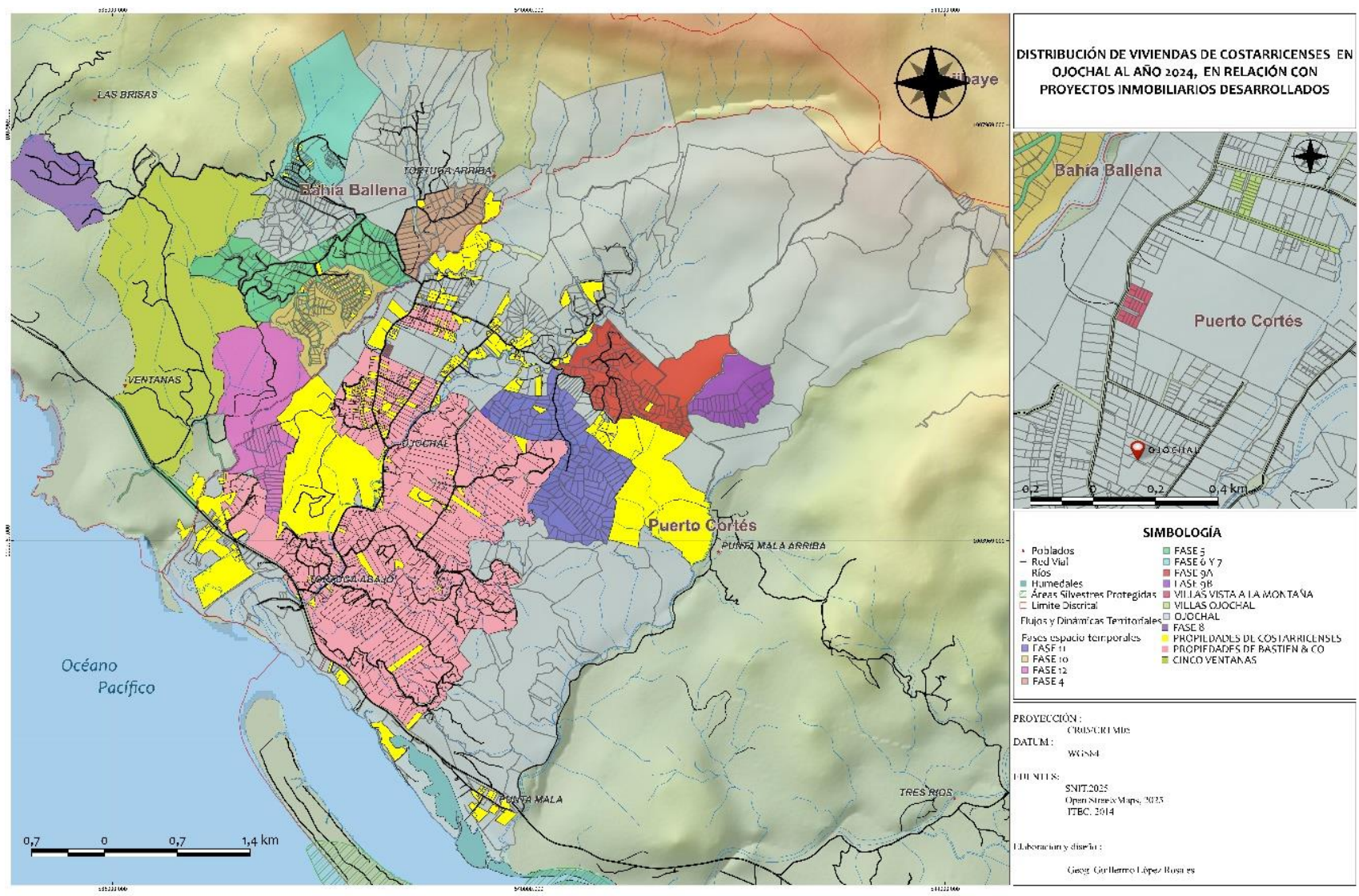
K.G.D. (comunicación personal, 4 de noviembre de 2024) menciona que la existencia de una única escuela pública unidocente y las relaciones afectivas entre locales y extranjeros favorecían una mayor integración para quienes decidían establecerse en la zona.

Aunque las personas entrevistadas destacaron que la inversión inmobiliaria y la llegada de turistas, influyeron de manera activa en la extensión de servicios públicos, la mejora de infraestructura y, principalmente, las oportunidades de empleo derivados del servicio (CLA, comunicación personal, 27 de febrero de 2024; XRJ, comunicación personal, 19 de diciembre de 2024), la construcción y los bienes raíces u otros servicios asociados al mercado turístico, con el avance de la *turistificación*, las diferencias se han ensanchado y la separación de espacios se ha vuelto más evidente.

En las entrevistas realizadas a extranjeros y costarricenses, se destaca cómo han surgido espacios extranjerizados distinguidos con sus normas, actividades, espiritualidades y estilos de vida, cada vez más diferenciados de la población

costarricense. Esta fragmentación del territorio no solo ha modificado la manera en que se habita el espacio, sino que también han redefinido las experiencias vividas y el sentido de comunidad. Además, dicha fragmentaciones tienen una clara manifestación física en el espacio. Esto se refleja en el patrón de poblamiento con la *turistificación*.

Mapa 2. Distribución de viviendas de personas físicas costarricenses en Ojochal en relación con proyectos inmobiliarios ejecutados entre 1990-2024



Fuente: Elaboración del Geógrafo Guillermo López Rosales con base en datos del Registro Nacional y SNIT. **Nota:** El mapa muestra la ubicación de las fincas de propietarios costarricenses registradas como personas físicas (en amarillo) respecto al total de fincas existentes en Ojochal y los proyectos inmobiliarios que han surgido a lo largo del tiempo de estudio. Si bien tiene un grado de aproximación debido a la dificultad de precisar cada caso individualmente, revela una tendencia clara. En el sector de Punta Mala, la presencia de propietarios costarricenses es reducida, mientras que se observa una mayor concentración en la Avenida Principal, en la Calle Cascada, Calle Morales, Calle Palmeras, Calle del Bosque, Buganvillea y, en menor medida, en otros sectores, incluyendo áreas frente a la carretera interamericana.

El mapa anterior refleja claramente la tendencia a la separación en la propiedad de la tierra en Ojochal. El análisis catastral nos muestra que, además de las propiedades previamente establecidas, durante las primeras fases de la lotificación liderado por Tortuga S.A y sociedades afines como Felicidad del Sur, las familias costarricenses accedían al mercado de tierras en zonas de urbanización, adquiriendo propiedades en los sectores loteados, en las partes bajas y llanas, donde hoy residen muchas de ellas. A medida que el mercado inmobiliario se transformó, las oportunidades para la población local disminuyeron en el acceso a la propiedad, dando paso a modelos exclusivos como condominios o lotes que por sus costos y nivel de acceso (pues buena parte de ellos se ubican en zonas de montaña) limitaron su participación. En las fases, salvo algunas excepciones en fases 6 y 10, la presencia de costarricenses como propietarios físicos es mínima.

A pesar de ello, la población costarricense en Ojochal no constituye un bloque homogéneo frente a los procesos de transformación territorial. Por el contrario, se trata de un tejido social diverso, en el que algunas familias, como los de apellidos Morales y Dinarte (en Tortuga arriba), Herrera o López, han asumido roles activos en el reordenamiento del espacio local. Estas familias, con arraigo histórico en la zona, han recurrido a estrategias como la conformación de sociedades, la lotificación y venta de parcelas de su patrimonio, así como una inserción parcial en la actividad turística (restaurantes, supermercados, acceso a cascadas, etc.). A través de estos mecanismos, han logrado un margen de negociación ante el avance de un modelo de desarrollo orientado al turismo residencial extranjero, aunque su ubicación física en Ojochal está mejor definida fuera de los límites de los grandes proyectos inmobiliarios.

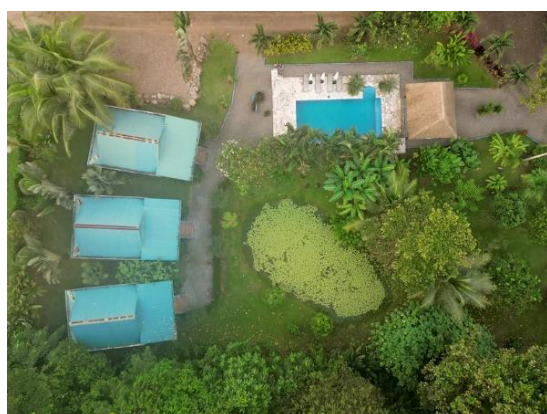
Otro ejemplo de esta fragmentación creciente se observa en los centros educativos de Ojochal. Mientras la Escuela Pública “Tortuga” atiende principalmente a niños y niñas costarricenses, las instituciones privadas como *Life Project Education*, fundada en 2019, *Steps in Life* y *Jungle Academy*²⁶ se orientan hacia familias extranjeras angloparlantes, ofreciendo una enseñanza en inglés, aun cuando buena parte de su personal docente sea costarricense. Este modelo educativo contribuye a profundizar la segmentación social y lingüística desde la infancia, limitando las posibilidades de interacción entre la población

²⁶ Según el Departamento de Análisis Técnico de la Dirección de Educación Privada del Ministerio de Educación, los centros educativos privados mencionados en Ojochal no cuentan con reconocimiento ni acreditación oficial del Estado, lo que significa que operan al margen de la institucionalidad educativa oficial.

local popular y los nuevos residentes. Más allá de la educación formal, estos centros privados amplían su oferta con espacios de meditación, recorridos por los atractivos naturales (como cataratas y playas), y metodologías alternativas como el enfoque Montessori.

Aunque promueven discursos de comunidad, bienestar y sostenibilidad, su orientación refuerza una visión elitista de lo comunitario y de lo alternativo, estableciendo barreras de acceso que, si bien se intentan matizar mediante programas de becas para costarricenses, legitiman formas de exclusión social. Las fotografías de estos espacios privados reflejan esta dinámica, evidenciando cómo, bajo una estética de apertura y conexión con la naturaleza, se reconfiguran nuevas formas de segregación territorial.

Ilustración 11. Fotografías de los centros educativos privados



Fuente: (Steps in Life, 2023; LPE, 2025; Jungle Academy, 2025).

En segundo punto, esta segmentación y especialización comercial del destino exige que las personas trabajadoras y residentes adquieran o fortalezcan su capital cultural y simbólico, acorde con las posiciones predominantes en el territorio (Bourdieu, 2007).

Esto implica contar con habilidades específicas y conocimiento relacionadas con el público meta, bienes raíces, construcción o servicios turísticos, así como conocer el lenguaje de quienes poseen el capital económico.

El idioma inglés en particular se ha convertido en un factor determinante en la estructura social y económica de Ojochal, pues estructura las oportunidades de empleo y marca distancias entre la población costarricense y la extranjera. La presencia de una amplia comunidad angloparlante y francófona ha consolidado un sistema en el que el idioma no solo facilita la comunicación, sino que opera como una barrera estructural para los costarricenses (u otros hispanohablantes) que no lo dominan, debido a que gran parte de las dinámicas económicas dependen de esta demanda extranjera (Cordonero, 2025).

Por ejemplo, en actividades como la compraventa de tierras, la construcción y las asesorías legales, o en servicios vinculados al turismo (gastronomía, hotelería, atención al público), se requiere por necesidad o exigencia el conocimiento del idioma. Esto ha permitido a ciertos actores consolidarse en el mercado y acceder a mejores ingresos, e incluso, más recientemente, a consolidar empresas competidoras en los sectores de venta y construcción producto de una experiencia acumulada en el sector y buen capital social. Sin embargo, quienes no hablan inglés, particularmente locales o personas migrantes del sur global (como nicaragüenses), suelen ser relegados a labores menos remuneradas, como la mano de obra en construcción, jardinería o limpieza.

Esta distribución desigual de oportunidades genera una segmentación del mercado laboral en la que el inglés no solo se percibe como una herramienta de mejora de las condiciones de vida, sino también como un filtro de exclusión, pues no todas las personas cuentan con los recursos, el tiempo o las condiciones para adquirir una nueva lengua, lo que refuerza la desigualdad estructural en el acceso a oportunidades.

Esto marca también conflictos en el entendimiento. Y he notado también hay mucha crítica entre las dos comunidades. Paso mucho tiempo escuchando a la gente de los dos lados. Y hay una frustración sobre lengua. Yo creo que la gente no se comprende y no se puede comunicar [...] Hay historias muy malas, frustración y enojo en los dos lados (PMMc, comunicación personal, 24 de diciembre de 2024).

Y, a pesar del dominio del idioma y los esfuerzos de las personas trabajadoras locales por mejorar su posición dentro del espacio turístico, la incorporación al mercado sigue siendo desigual. Varios testimonios de corredoras de bienes raíces confirman que, si bien diversos costarricenses participan en la venta de tierras, suelen acceder principalmente a propiedades de menor valor. En contraste, los vendedores extranjeros tienen acceso a una gama más amplia de propiedades, incluidas aquellas de mayor precio,

favorecidos por la confianza, las redes de contacto y las afinidades culturales con compradores de su misma nacionalidad.

Un ejemplo de esta situación lo menciona una corredora de bienes raíces, quien señala que, aunque el porcentaje estándar de comisión en la venta de propiedades es del 8 %, enfrenta disputas constantes en las que, según comenta, por su nacionalidad costarricense su comisión es negociada a la baja, reduciéndose al 5 % o 6 %. Esta diferencia se debe, en parte, a las particularidades del mercado inmobiliario, cuya configuración ha carecido de una regulación formal, sumado a una escasa fiscalización institucional del sector laboral. A diferencia de otros países, en Costa Rica no existen registros oficiales para ejercer como corredor de bienes raíces, lo que ha facilitado que numerosos extranjeros del norte global se involucren en la compraventa de propiedades sin necesidad de regularizar su situación migratoria. Entre ellos, hay quienes residen de manera semi-permanente en el país como turistas, saliendo periódicamente para renovar su visa y volver a ingresar (lo que se conoce popularmente como *visa run*). Aunque tienen la posibilidad de establecerse legalmente y cumplir con sus obligaciones fiscales y de seguridad social, muchos optan por no hacerlo, operando al margen del sistema, y beneficiándose de un entorno predominantemente angloparlante.

En un tercer punto, a pesar de las dinámicas de segregación presentes en Ojochal, existen formas de organización que han persistido en el tiempo. Algunas de ellas cuentan con liderazgo mixto como la ASADA, mientras que otras son encabezadas por costarricenses, como la Asociación de Desarrollo Integral (ADI). Estas iniciativas han logrado articular agendas compartidas en respuesta a coyunturas específicas, como la mejora de la infraestructura vial, la disponibilidad de agua y la incidencia en espacio municipales.

Por otro lado, han surgido también iniciativas que buscan crear espacios de integración comunitaria. Algunos proyectos impulsados por residentes extranjeros, como *The Happiness Project* y la Asociación Centro de Apoyo para las Familias de Ojochal (FSCO) han trabajado para fortalecer los lazos entre las distintas poblaciones y brindar servicios a las familias en una mayor condición de vulnerabilidad. En el caso de *The Happiness Project* la organización ha enfocado en atender las barreras lingüísticas y culturales entre costarricenses y extranjeros mediante clases gratuitas de inglés y español, además de actividades culturales y espacios de intercambio.

Sus intereses se perciben además en la creación de un directorio comercial local para una mejor referencia de emprendedores y comerciantes locales. Por su parte, la

Asociación Centro de Apoyo para las Familias de Ojochal (FSCO) se ha dedicado a atender a personas en situación de vulnerabilidad mediante asistencia alimentaria, entrega de útiles escolares, ropa y apoyo en emergencias (Teletica, 2019). Por medio de su tienda solidaria La Manita y programas de becas y transporte, ha logrado canalizar recursos provenientes de la comunidad extranjera y empresas privadas hacia familias costarricenses con menores ingresos.

Estas iniciativas han pretendido paliar los efectos de la separación y la falta de oportunidades, mostrando con los años buenos resultados según la perspectiva local. No obstante, su impacto ha sido limitado en comparación con las fuerzas estructurales que perpetúan la fragmentación social, como, por ejemplo, el acceso y valor de la tierra, además del mercado de alquileres.

Transformaciones en el acceso y valor de la tierra

A medida que Ojochal se ha incorporado a los circuitos globales de inversión turística y residencial, el valor de la tierra se ha redefinido bajo dinámicas especulativas y ha generado un acceso desigual a la vivienda y al suelo. Las estimaciones basadas en los registros de la propiedad indican que cerca del 75 % del área de estudio está en manos de extranjeros con capacidades de inversión mayores a la media nacional y, como se ha analizado en el capítulo anterior, con una alta concentración de la propiedad destinada aun a la urbanización, consolidando así un modelo de desarrollo que favorece la apropiación elitizada del espacio.

Una de las primeras personas extranjeras en llegar a residir en las cercanías de Ojochal en la década de 1980 indicó “la primera finca me costó \$900 dólares. Era solo una montaña. Después compré 5 hectáreas en \$5,000 dólares. Después compré 20 hectáreas en \$20,000 dólares. Digamos, baratísimo”. Considerando este testimonio, es de suponer que en la década de 1980 la tierra sin construcción y boscosa tenía un valor al nuevo residente extranjero de 1000 dólares la hectárea.

Con la entrada del mercado inmobiliario y turístico la tierra ha ocupado un papel central en las transacciones económicas, pues su control se convierte en el principal objetivo para maximizar los rendimientos urbanísticos y en una oportunidad para los turistas residenciales con intenciones especulativas en obtener retornos rápidos sobre su inversión. Las entrevistas realizadas y la información de bienes raíces obtenida evidenciaron que esta realidad ha incrementado sustancialmente la plusvalía de la tierra. Sin embargo, surge la pregunta: ¿cuál es el valor de la tierra destinada al turismo

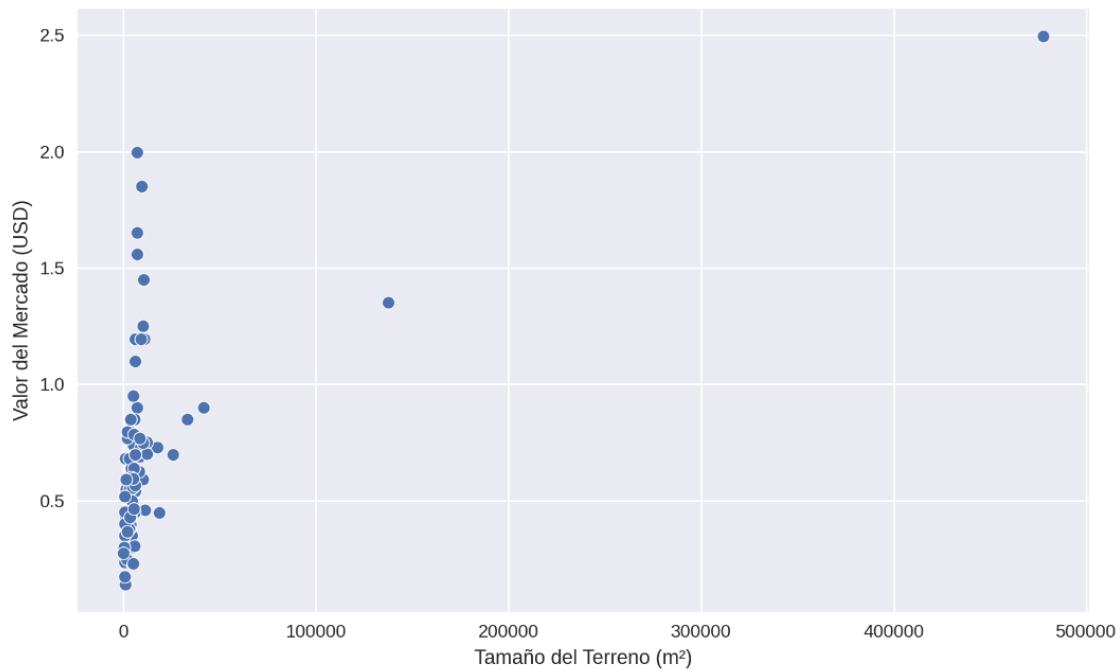
residencial actual y qué implicaciones ha tenido para las personas locales de ingresos medio y bajos?

Con el propósito de indagar esto, se realizó en primera instancia un análisis de 94 propiedades con infraestructura construida en venta durante noviembre y diciembre de 2024 en Ojochal, todas listadas para su venta por la agencia inmobiliaria Century 21. La información recopilada incluyó propiedades con diversas tipologías de infraestructura y abarcó 32 ubicaciones distintas dentro del área de estudio. Para cada propiedad, se documentaron variables como la superficie total del terreno (en metros cuadrados), la superficie construida (cuando estaba disponible), el número de habitaciones, y características adicionales que podrían influir en el precio (piscina, vista al mar, comunidad cerrada, entre otras). Además, se registró el valor total de mercado y el valor por metro cuadrado del terreno con construcción.

A partir de ello, se estimó que el valor promedio del metro cuadrado de terreno con construcción en Ojochal ronda los \$249.03 USD/m². En promedio, el total de las propiedades analizadas tuvieron un valor de aproximadamente \$660,540 USD en alrededor de 250m² (variando desde 40 a 800 metros cuadrados). La mayoría de los inmuebles estudiados corresponden a casas (91 casos). Sin embargo, se identificó un caso particular de dos apartamentos con un valor significativamente menor y también se incluyeron propiedades clasificadas como villas (dos casos analizados), las cuales registraron un precio más alto de lo que da muestra de su exclusividad en el mercado inmobiliario de Ojochal.

Como se representa en el gráfico 5, el rango mayoritario de precios de las 94 propiedades analizadas se encuentra entre \$250,000 y \$500,000 USD, con 35 propiedades en este rango, seguido por el rango de \$500,000 a \$750,000 USD con 29 propiedades. La propiedad más económica identificada está valorada en \$140,000 USD de 1000 metros cuadrados y la propiedad más cara se vende en \$2,495,000 USD de 47 hectáreas. La mediana (valor del medio) es de \$552,500 USD lo que indica que la mayoría de las propiedades en el mercado se encuentran en un rango medio, entre \$250,000 y \$750,000 USD, representando aproximadamente el 68 % del total de las propiedades en la muestra.

Gráfico 5. Relación entre tamaño del terreno construido y valor de mercado de propiedades en Ojochal, 2024

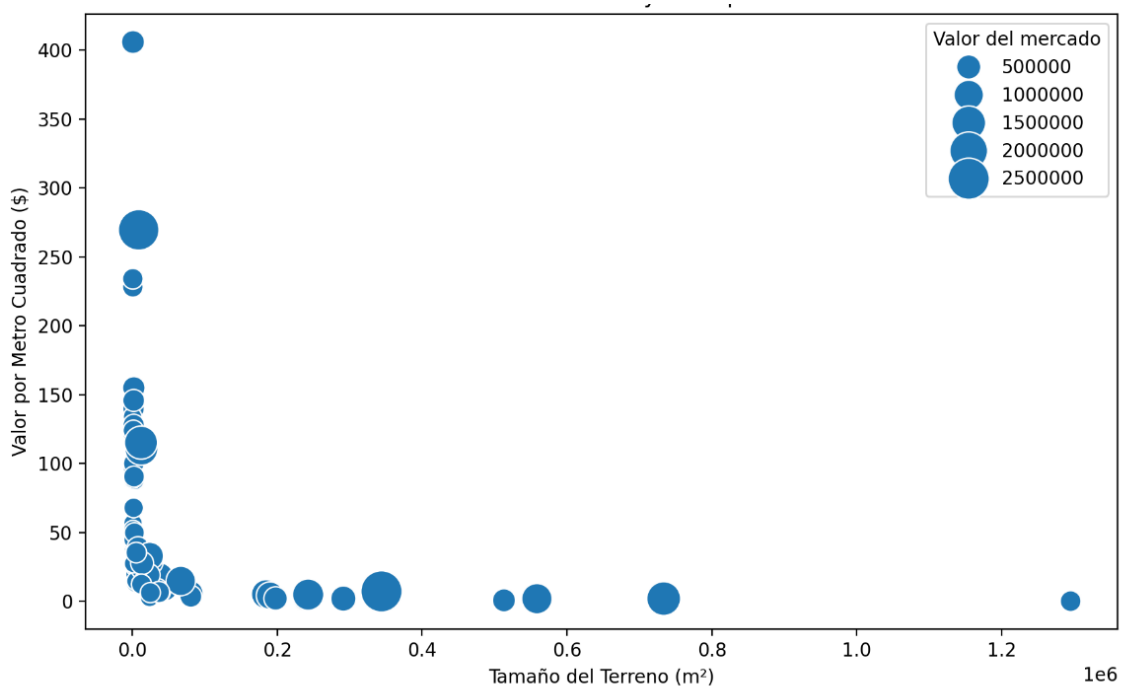


Fuente: Elaboración propia con base en Julius AI, utilizando datos proporcionados y sistematizados a partir de la consulta en la plataforma Century 21, con un filtro específico para Ojochal. Nota: Datos y estadísticas corroboradas personalmente mediante Excel.

El análisis también confirma que las propiedades más pequeñas tienden a tener un mayor valor por metro cuadrado, lo que indica una mayor demanda en términos relativos. En particular, las propiedades de 1000 m² o menos presentan los valores más elevados por metro cuadrado. Además, se evidencia que factores como las características de la propiedad, la accesibilidad a servicios y la presencia de amenidades influyen significativamente en el precio, más allá del tamaño del terreno. Por ejemplo, las propiedades con vista al océano, amueblados, piscina o acabados de lujo tienden a alcanzar precios más altos en el mercado.

Una tendencia similar ocurre si se analizan la venta de lotes sin construcción. Para este caso, se analizaron 100 propiedades en venta por medio de agencias como *Century 21*, *Osa Tropical Properties*, *JJ Properties CR*, *Costa Rica Real Estate Service* y *Dominical Real Estate*. A partir del análisis de los datos, se determinó que el valor promedio por metro cuadrado es de \$50.32, mientras que el precio promedio de mercado de los lotes alcanza los \$376,595.99. El tamaño de los lotes es muy variado, pero exceptuando las doce fincas más grandes que van desde las 18 hasta 129 hectáreas, ronda los 12,681 metros cuadrados (1.27 hectáreas).

Gráfico 6. Relación entre tamaño del terreno sin construir y valor de mercado de propiedades en Ojochal, 2024



Fuente: Elaboración propia con base en Julius AI. El gráfico muestra la relación entre el tamaño del terreno y el valor por metro cuadrado, donde el tamaño de los puntos representa el valor total del mercado.

El gráfico anterior muestra la relación inversa entre el tamaño del terreno y el precio por metro cuadrado pues, en general, los terrenos más grandes tienden a tener un precio por metro cuadrado más bajo. Entre los factores que más influyen en la valorización de estos terrenos destacan la vista al océano, que eleva significativamente su precio; la accesibilidad, ya que los lotes con fácil acceso y cercanía a servicios básicos son más valorados; y la ubicación, pues aquellos situados en comunidades cerradas o zonas privadas tienden a tener precios superiores.

Con todo, aquella hectárea de tierra boscosa de 1980 que entonces costaba \$1,000 hoy puede encontrarse por \$500,000, lo que representa un incremento que supera exponencialmente cualquier ajuste basado únicamente en la inflación. Este incremento tan evidente en el valor de la tierra en Ojochal ha generado un escenario de tensión y resignación. Las entrevistas realizadas con residentes locales y extranjeros evidencian de forma clara que el acceso a la propiedad se ha vuelto un privilegio para quienes tienen alto poder adquisitivo, mayormente personas extranjeras.

Para algunos residentes, como C.C.H. o V.G.M. (comunicación personal, 5 de noviembre de 2024; comunicación personal, 5 de diciembre de 2024) el alto costo de la

tierra ha limitado severamente la posibilidad de que los locales puedan adquirir propiedades, a menos que reciban apoyo familiar o donaciones, lo que evidencia su exclusión del mercado de tierras. Por su parte, A.G.Z. y S.H.V. (comunicación personal, 17 de diciembre de 2024) señalan que el contexto de precios ha afectado no solo la compra de terrenos, sino también el costo general de vida, desde la vivienda hasta los productos básicos. En general, el conjunto de entrevistas realizadas refleja, con mayor o menor énfasis, que el alto costo de la tierra en Ojochal es un factor claramente excluyente y representa un desafío significativo para los sectores trabajadores.

Aunque el alza en los precios afecta al territorio en su conjunto, las zonas de montaña y con vista al mar continúan siendo las más cotizadas. No obstante, el encarecimiento también ha alcanzado las áreas bajas del pueblo, donde históricamente han residido las familias costarricenses, dificultando cada vez más el acceso a la vivienda. V.G.M ilustra esta transformación al comparar los precios actuales con los de hace dos décadas:

Para ponerte un ejemplo, mi mamá compró 3.000 metros en 4 millones hace un poquito más de 20 años. Actualmente, lo más pequeño que te venden son 500 metros, y valen entre 35 y 40 millones. Antes, los terrenos más caros eran los de montaña y con vista al mar, porque se pagaba por privacidad y lejanía. Pero ahora, incluso los lotes dentro de la comunidad se han encarecido de manera exorbitante. Para un tico, ya no es posible comprar.

La minifundización de la tierra y el aumento del valor de la propiedad en zonas céntricas responden a tres factores principales: el incremento de la demanda, la transformación en los modelos de propiedad y la progresiva saturación de áreas ubicadas en zonas de montaña. Además de las viviendas vacacionales y residenciales, se ha visto un crecimiento de la oferta de villas y espacios más pequeños bien adaptados al alquiler temporal y con un mayor valor por metro cuadrado, por lo que implicaría mayor rentabilidad a los urbanizadores pero una mayor presión a las zonas de vivienda popular donde de todas maneras las posibilidades de herencia se han visto significativamente reducidas ante el relevo generacional.

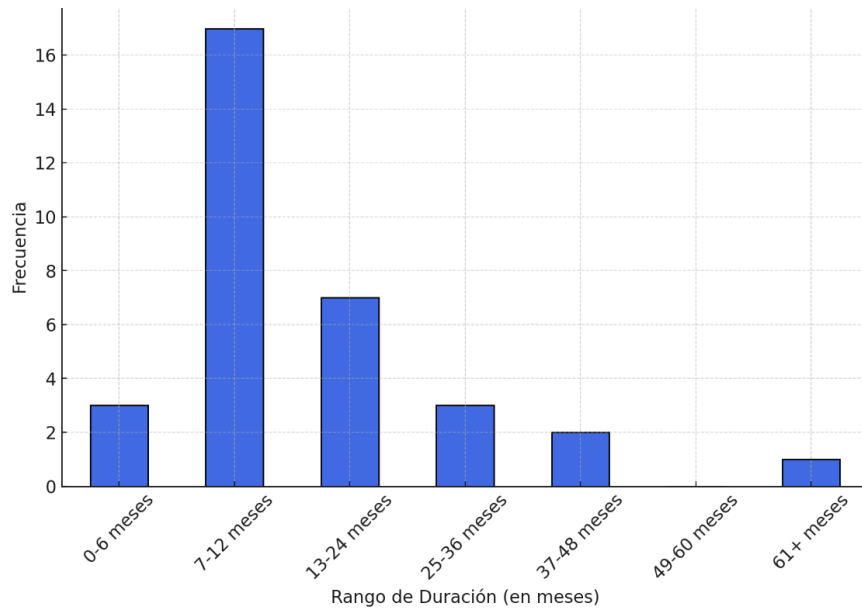
Finalmente, el incremento en el valor de la tierra además de redefinir las dinámicas de propiedad en el territorio, también ha tenido un impacto significativo en el mercado de alquileres, dificultando para quienes no son propietarios un acceso sostenido de la vivienda.

Sobre los alquileres y el acceso a la vivienda

Una de las principales preocupaciones en los grupos de discusión o grupos de activistas de este territorio costero tiene relación con los alquileres. Hay una creciente crítica sobre el alza de los precios y la dificultad de obtener alquileres accesibles para un ingreso económico promedio entre las personas trabajadoras de la costa. Por ello, para comprender las dinámicas del alquiler en la zona y detallar su dimensión de impacto, se realizó una encuesta en diciembre de 2024 en la que participaron 34 inquilinos de Bahía Ballena y Ojochal. A partir de esta encuesta, se analizaron datos cuantitativos sobre costos y tipos de vivienda como percepciones cualitativas de las personas que han vivido estos cambios de primera mano.

La muestra indica que la mayoría de las personas encuestadas fueron mujeres de entre 30 y 40 años, y en su mayoría viven en pareja, sin hijos o solas. Han residido en la zona entre uno y seis años, y suelen alquilar casas completas o apartamentos de dos habitaciones (67,6 % de las respuestas) siendo los jardines y el parqueo los servicios o características adicionales más citadas. Sin embargo, la permanencia en estas viviendas suele ser corta; la mayoría de los contratos no superan los 12 meses, lo que refleja una alta rotación y un mercado de alquiler inestable.

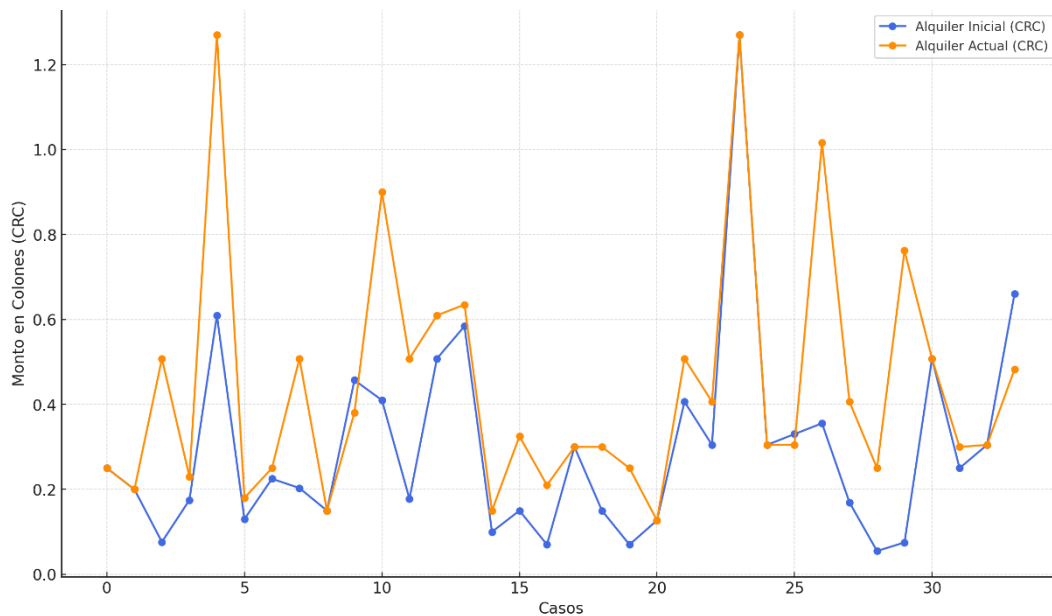
Gráfico 7. Distribución de la duración máxima en un mismo alquiler, según rangos de tiempo



Fuente: Elaboración propia con base en Julius AI a partir de datos suministrados por la encuesta aplicada.

Uno de los hallazgos más contundentes es el aumento sostenido de los precios de alquiler. En promedio, las personas iniciaron pagando alrededor de ₡297,500 al mes, pero actualmente ese monto ha subido a ₡443,000, lo que representa un incremento del 49 %.

Gráfico 8. Variación en los precios de alquiler de las personas encuestadas



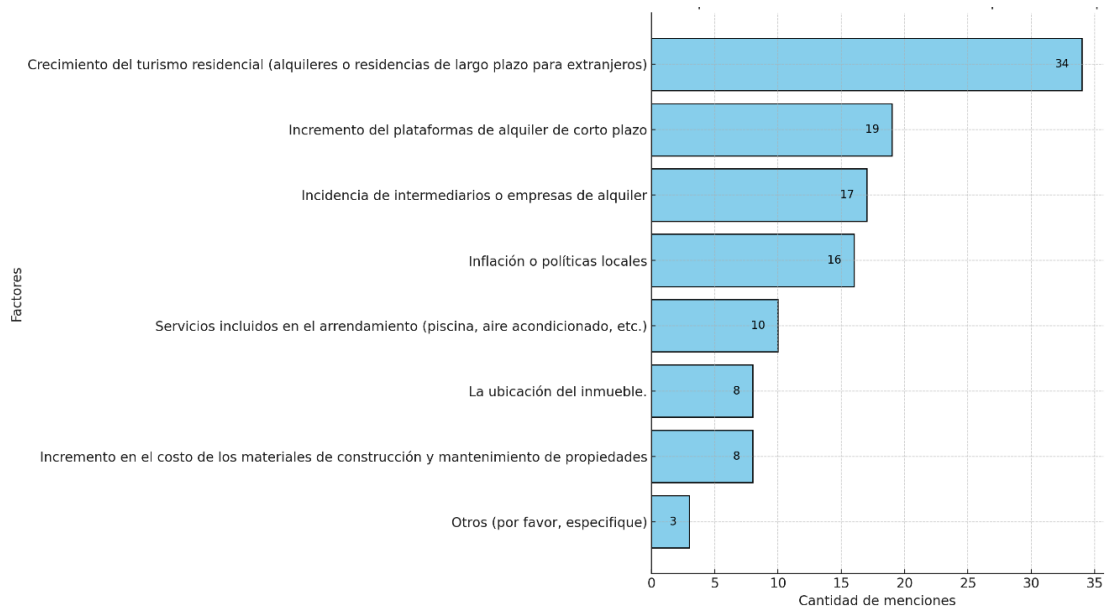
Fuente: Elaboración propia con base en Julius AI a partir de datos suministrados por la encuesta aplicada.

Nota: Aunque la mayor parte de los montos fueron expresados en dólares todos los precios fueron estandarizados a colones con el tipo de cambio al 30 de diciembre de 2024 de 512 colones el dólar.

Existen diversos matices en este fenómeno, ya que factores como los cambios en la composición de los núcleos familiares, los lugares de alquiler, los ingresos familiares y las dinámicas en las formas de alquiler influyen en los resultados. No obstante, la tendencia es clara y evidencia un incremento en los precios de alquiler, considerando además que la mayor parte de las personas residen en la zona de estudio recientemente (en promedio 4 años y 4 meses).

Este fenómeno no es percibido como un simple ajuste inflacionario, sino como una consecuencia directa del crecimiento del turismo residencial y la proliferación de plataformas de alquiler a corto plazo, como *Airbnb*.

Gráfico 9. Factores que han influido en el aumento de los precios de alquiler



Fuente: Elaboración propia con base en Julius AI a partir de datos suministrados por la encuesta aplicada.

Las dificultades para mantenerse en la zona son evidentes. Más de tres cuartas partes de las personas encuestadas han tenido problemas para conservar su hogar debido a los incrementos en el alquiler, y la gran mayoría conoce al menos un caso de alguien que ha debido abandonar la comunidad por esta razón. En los testimonios recopilados, muchas personas expresan una sensación de desplazamiento y exclusión, describiendo cómo la vida cotidiana se ha vuelto insostenible en términos económicos. Algunas relatan haber sido desalojadas de manera abrupta para dar paso a alquileres más lucrativos, mientras que otras mencionan que deben destinar la mayor parte de sus ingresos solo para

pagar una vivienda, afectando por igual las experiencias vividas sobre el hogar de nacionales y extranjeros de ingresos bajos y medios. Al final, resulta ser un problema de clase más que de determinado origen nacional.

Aunque la muestra de la encuesta es limitada, los resultados reflejan claramente la tendencia al encarecimiento y los conflictos generados por las dinámicas del alquiler. Esta problemática también ha sido evidenciada en diversas entrevistas. Por ejemplo, V.G.M. (VGM, comunicación personal, 5 de noviembre de 2024) señala que las condiciones de poca salubridad y hacinamiento en casas o lotes son condiciones que permitirían alquileres más accesibles, lo que agrava la precariedad en las opciones de arrendamientos. Una noción compartida por otros entrevistados, como muestra el siguiente ejemplo:

Gracias a Dios yo tengo mi casa propia, pero muchos aquí alquilan, y seguimos teniendo el salario mínimo, y pagando precios de extranjeros, porque, por ejemplo, esa casita que usted ve allá al frente, es de madera. Está el piso parte zócalo, solamente tiene cerámica en el puro corredorcito, que es de metro y medio por 3 metros de largo, y el resto es de cemento, y 150 mil colones vale el alquiler de esa casa, tiene dos cuartitos, un baño [...] (SHV, comunicación personal, 17 de diciembre de 2024).

En un último aspecto, los debates existentes en torno a la *turistificación* de Ojochal están mediados por los impactos ambientales de la urbanización creciente, lo que refleja las nuevas complejidades dentro de las discusiones sobre el desarrollo ocurrido.

Conflictos socioambientales en la *turistificación*

El negocio turístico-inmobiliario ha sido señalado en medios de comunicación, revistas de difusión de bienes raíces y turísticas, además de diversas entrevistas realizadas como un factor clave en la reforestación de Ojochal, al haber sustituido antiguas zonas de ganadería y agricultura por áreas con cobertura forestal. Este proceso es recordado por muchos habitantes como un cambio positivo asociado al nuevo modelo productivo. En línea con esto, y como se ha indicado en el capítulo anterior, Carlos Morera (2010) ya indicó en el año 2010 la tendencia a la recuperación de charrales y pastizales en la Fila Brunqueña. Según el autor, para 1972, la cobertura boscosa de la Fila había descendido al 57,8 %, reflejando la presión de la frontera agrícola, para luego iniciar un proceso de reversión. Para 2007 el área boscosa alcanzó el 72,2 % (p.98). Un ejemplo de argumento es el siguiente:

[...] al menos cuando hace 20 años, aquí, era puro potrero. En la vida²⁷, en ese tiempo, usted podría ver un mono, aquí, donde estoy yo [...] y actualmente, usted las ve. [...] El pueblo, aunque haya crecido de una forma, económicamente y diferente, pero hemos traído la fauna, la naturaleza.

[...] Pero en otros puntos, cuando usted ve que un tractor comienza a derrumbar un cerro y a botar un árbol, y a botar una montaña, y a romper en el momento va a ser un impacto. Pero llega el momento en que ese impacto se restaura de nuevo (JLA, comunicación personal, 10 de diciembre de 2024).

Sin embargo, la idea de que la expansión del turismo inmobiliario ha favorecido la conservación y recuperación boscosa presenta, al menos, dos aspectos clave que matizan el argumento. Lo primero es que la recuperación de la cobertura forestal en Ojochal no es un hecho aislado, sino una tendencia nacional, además de no poder explicarse únicamente a partir de un modelo económico particular. Según el investigador Arturo Sánchez-Azofeifa (2015), el país vivió, a finales del siglo pasado e inicio del XXI dos periodos contrastantes en cuanto a su cobertura boscosa: entre 1960 y 1986, el país sufrió una drástica deforestación, pasando de un 59,5 % de cobertura forestal a solo un 40,8 %, lo que significó la pérdida de aproximadamente 956.675 hectáreas. Sin embargo, a partir de 1986 y hasta 2010 esta tendencia comenzó a revertirse, alcanzando un 51,4 % de cobertura en ese último año²⁸.

Según el mismo autor, esta regeneración no responde a una sola causa, sino a un conjunto de factores interconectados. La crisis del sistema productivo nacional, agravada por la caída en los precios internacionales de la carne y la reducción de la ganadería extensiva, disminuyó la presión sobre los bosques. Al mismo tiempo, el acceso a educación institucionalizada y la diversificación económica hacia sectores como los servicios y la industria tecnológica redujeron la dependencia de actividades agrícolas. Además, políticas ambientales clave, como la Ley Forestal 7575 y el Programa de Pago por Servicios Ambientales, jugaron un papel importante también en la conservación y reforestación del país.

En segundo lugar, en el caso particular de Ojochal, la recuperación del bosque ocurrió de manera natural debido al declive de la ganadería y la agricultura, en virtud de las condiciones climáticas de la zona que favorecieron la rápida transformación de los pastos en tacotales y bosques secundarios, sea en espacios adquiridos para el turismo residencial o no. Actualmente, fincas como la de Dagoberto Herrera, a la que ya se ha

²⁷ Expresión para referirse a que antes no era posible.

²⁸ En este sentido, la cobertura boscosa en la Fila Brunqueña fue siempre superior al promedio nacional, incluso en los momentos de mayor deforestación del país.

hecho referencia, están cubiertas de bosque tras haber sido potreros. Esta finca sigue en manos de la familia Herrera y no ha sido destinada al turismo; su proceso de regeneración natural y conservación responde a otros motivos²⁹. En general, se ha tratado menos de una acción deliberada de conservación que de un proceso natural, como indicó en una entrevista el biólogo Oscar Brenes, de la Reserva Tortuga, ubicada en la zona costera de Ojochal.

Además, como se ha mostrado, hasta mediados de la década de 2000, el auge inmobiliario aún no se había manifestado con notoriedad, predominando en el primer periodo de finales de la década de 1980 y 1990 un proceso de lotificación y preparación de las condiciones necesarias para la venta de la tierra (inclusión de servicios públicos, carreteras, etc.). La construcción de casas fue un proceso gradual hasta repuntar con la consolidación de las fases y otros proyectos de inversión del nuevo siglo, momento en el que también se registró un incremento de las denuncias y claras preocupaciones públicas de la capacidad de impacto de la nueva frontera.

Incluso, es posible confirmar que el incremento en el nivel de denuncias ambientales y movilización social está vinculado con los períodos de mayor actividad constructiva en Ojochal. En la primera mitad de la década de 2000, estudios como Morera Beita (2010) y diversas noticias documentaron un aumento en los daños ambientales asociados con el *boom* inmobiliario en la región, situación que resurge al menos desde 2019, permitiendo establecer un paralelismo entre el nivel de movilidad social, denuncia y los picos constructivos.

Una de las noticias de la primera década del siglo es el caso de Manuel Torres (La Nación, 2007; Murillo, 2007), un empresario estadounidense propietario de la finca Punta Ibérica S.A., ubicada en Ojochal Arriba. Según la nota periodística, en mayo de 2006, Torres utilizó maquinaria pesada, como tractores de oruga y retroexcavadoras, para transformar el terreno con fines de venta en el mercado inmobiliario. Estas acciones afectaron directamente cinco hectáreas de bosque y causaron daños indirectos en otras veinte hectáreas, sin contar con los permisos de la correspondientes, infringiendo así la Ley Forestal 7575.

29 Aunque es claro que la familia Herrera vendió una amplia cantidad de tierras para nuevas residencias lo que contribuyó en disminuir su dependencia de la ganadería, lo que podría haber permitido una rápida recuperación de los pastos aun en su propiedad.

El caso de Torres llegó al Juzgado Penal de Osa mediante la causa 06-200410-0454-PE resolviéndose con una suspensión del procedimiento a prueba³⁰, mediante la cual Torres asumía el compromiso de reparar el daño ambiental. Como parte de este acuerdo, el empresario presentó un plan de restauración del sitio valorado en ¢30 millones, que incluía la siembra de 4.000 árboles de 13 especies forestales, así como la construcción de una edificación destinada a los guardaparques del Parque Nacional Marino Ballena, con un costo estimado de ¢20 millones.

El caso de Torres no es un hecho aislado, entre el 2006 y 2008 hubo una particular atención a los conflictos generados por el boom de la construcción costera, no sólo en Ojochal sino en los alrededores del distrito de Bahía Ballena. La noticia de La República de 2008 titulada *Tribunal Ambiental cierra más proyectos en Osa* (E. J. Villalobos, 2008), indica que el Tribunal Ambiental Administrativo (TAA) clausuró varios proyectos turísticos e inmobiliarios en Osa debido a presuntos daños ambientales. La noticia refería los casos de un hotel casi terminado en Playa Hermosa (a 20 km de Ojochal), construido en más de 5 mil metros cuadrados, con piscinas y vistas al mar, pero sin los permisos de viabilidad ambiental requeridos por la SETENA.

Asimismo, un desarrollo inmobiliario de 492 hectáreas, destinado a lotificación, fue intervenido por ubicarse en el límite de Bahía Ballena de Osa y el cantón de Pérez Zeledón, generando procesos administrativos en ambos cantones. Otro caso involucró una casa edificada ilegalmente en un bosque primario en Pozo Azul, en terrenos del entonces Instituto de Desarrollo Agrario, sin planos visados ni permisos municipales. Finalmente, se identificaron cabinas y un restaurante dentro de los 50 metros inalienables de la zona marítimo terrestre en Dominical. Estos hechos evidenciaron no solo las irregularidades del auge inmobiliario, sino también las limitaciones de las autoridades locales para ejercer control ante la explosión constructora en la región.

En 2008, el Tribunal Ambiental Administrativo abrió 13 expedientes relacionados con proyectos residenciales en Osa, según información obtenida directamente de la institución. De estos, “cuatro expedientes corresponden a la zona de Chontales y dos a Bahía Ballena”, los que se encuentran en diferentes etapas procesales, como investigación, pendiente de acto final o en traslado por competencias (MSR, comunicación personal, 2025). Es probable que los casos a los que refiere de Bahía

³⁰ La suspensión del procedimiento a prueba es una medida alternativa al proceso penal que permite a una persona acusada de un delito evitar el juicio y la posible condena, siempre que cumpla con ciertas condiciones establecidas por el tribunal.

Ballena sean en Ojochal y correspondan con los desarrollos en alguna de las fases de Ventanas del Pacífico, sin embargo, debido a que las investigaciones se encuentran en curso no fue posible obtener más información.

En cualquier caso, la nota responde a la consulta que se realizó como parte de esta investigación al Tribunal sobre las investigaciones descritas en la noticia titulada *Tribunal Ambiental investiga desarrollos en Osa*, en la que se describía la intención de construir “más de 1.000 viviendas [en] más de 800 hectáreas integradas por inversionistas canadienses” ubicadas en “Chontales y Ojochal” (E. Villalobos, 2008).

Por otra parte, una resolución del Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda que lleva el número de expediente 22-002611-1027-CA evidenció un debate interesante sobre las estrategias utilizadas por desarrolladores para evadir los requisitos de viabilidad ambiental en contextos de expansión turística e inmobiliaria en Ojochal.

La resolución del 24 de noviembre de 2023 determinó un recurso de apelación presentado por el abogado y activista ambiental Edgardo Araya Sibaja en representación de la organización local Osa Vive contra permisos de movimiento de tierra que habían sido otorgados por la alcaldía de la Municipalidad de Osa con base en la resolución DAM-20-2022, en el marco ante el proyecto de negocio inmobiliario de "Fase 11" en Ojochal³¹.

En este caso, la estrategia central se basó en el fraccionamiento del terreno o finca madre en múltiples parcelas independientes. Este método fragmentó el proyecto inmobiliario, permitiendo que cada lote fuera tratado como una unidad autónoma, lo que facilitaría posteriormente que las intervenciones en el terreno (movimientos de tierra, principalmente) se mantuvieran por debajo de los umbrales establecidos en la normativa ambiental, en este caso, movimientos menores a 200 m³. Al constituirse previamente en lotes independientes, los desarrolladores, con el aval municipal, no requirieron una evaluación integral del impacto ambiental, complicando así el seguimiento a la intención más plausible del proyecto: la venta de terrenos destinados a la construcción residencial en una zona de montaña.

Como se constató en el análisis del caso de Ventanas del Pacífico, empresa responsable de gestionar los permisos municipales que se evalúan en esta resolución, se identificó un patrón recurrente en el manejo de las propiedades: numerosos lotes, aunque registralmente pertenecen a distintos propietarios, comparten un mismo representante legal o representantes afines. Este método de división, aunque disperso a nivel registral,

³¹ En el lugar donde se encuentra la Fase 11, tras el declive de la ganadería, la propiedad fue transformada en una plantación de Melina antes de ser adquirida por VDP.

evidencia una estrategia de organización dentro de un esquema operacional unificado. Este hallazgo sugiere (aunque no ha sido posible corroborarlo) que esta modalidad haya sido replicada en otras fases, consolidando un modelo sistemático de gestión del negocio inmobiliario.

Por otro lado, el rol de la Municipalidad en este contexto es clave, tanto por su responsabilidad en la aprobación de los fraccionamientos como por su deber de garantizar el cumplimiento de la normativa ambiental. La resolución señaló que la viabilidad ambiental debió ser exigida en el momento de aprobar el fraccionamiento inicial del terreno madre, antes de que las parcelas fueran creadas. Al no haberlo hecho, la Municipalidad permitió que el proyecto avanzara bajo un esquema fragmentado, dificultando posteriormente la evaluación conjunta del impacto ambiental real.

Ilustración 12. Movimiento de tierra en Fase 11



Fuente: Osa Vive.

El Tribunal declaró sin lugar el recurso en razón de que “los fraccionamientos de los inmuebles en la zona son una realidad; así como la titularidad del dominio sobre los inmuebles de diversos propietarios” (*Resolución a recurso de apelación N° 2023005743*,

2023) y, en consecuencia, los movimientos de tierra individualizados fueron efectivamente menores de 200 m³. A pesar de ello, se ordenó a la Municipalidad que investigara posibles omisiones en la aprobación del proyecto original. Además, instó al gobierno local a determinar responsabilidades administrativas o incluso penales si se identifican daños ambientales derivados de estas omisiones. En este contexto, el caso de "Fase 11" pone de manifiesto cómo las estrategias de los desarrolladores, sumadas al rol laxo por parte de la municipalidad, permitieron, al menos para este caso, la expansión de nueva infraestructura residencial.

Esta controversia legal en torno a Fase 11 surgió como parte de la respuesta vecinal a los daños ambientales que venían ocurriendo en Ojochal debido a modelos de negocio urbanísticos. En particular, se cuestionaba el impacto ambiental derivado de las excavaciones profundas e incendios forestales, lo que ha podido rastrearse además en otros medios de comunicación.

[...] vecina de Ojochal comentó que en la zona aledaña a su casa se encuentran en construcción las fases 9 y 11 del proyecto inmobiliario, y que le preocupa la profundidad de las excavaciones. Agregó que en los últimos años ha habido al menos cuatro incendios en esos terrenos que hoy se excavan, uno de los cuales obligó a evacuar y ardió por siete días. “Esa zona era una plantación de melina y ese es un árbol muy difícil de erradicar, entonces los cortan, luego se queman y después, entran las excavadoras (Adiariocr.com, 2019).

Esto incentivó una mayor incidencia de residentes, tanto nacionales como extranjeros, en el cuestionamiento de los permisos de viabilidad ambiental de los proyectos urbanísticos, lo que contribuyó a la emisión de la resolución anteriormente analizada.

El biólogo Oscar Brenes criticó a su vez los impactos ambientales del modelo residencial de Ojochal, señalando que la sedimentación y la erosión han aumentado debido a la remoción masiva de tierra, impulsada por una mayor deforestación y la construcción de planteles en áreas cada vez más altas de bosque maduro, ante la saturación del negocio en las zonas bajas, los deseos de panorámicas exclusivas de vista al mar y la búsqueda de climas más templados y frescos. Además, advierte que muchas de las medidas utilizadas para mitigar la erosión, como la colocación de plásticos en los taludes, han resultado ineficaces y han agravado la acumulación de sedimentos en los ríos, aumentando el arrastre de materiales y agua hacia las zonas bajas y la playa.

Ilustración 13. Fotografías de quemas en área boscosa ubicado en “fase 12”

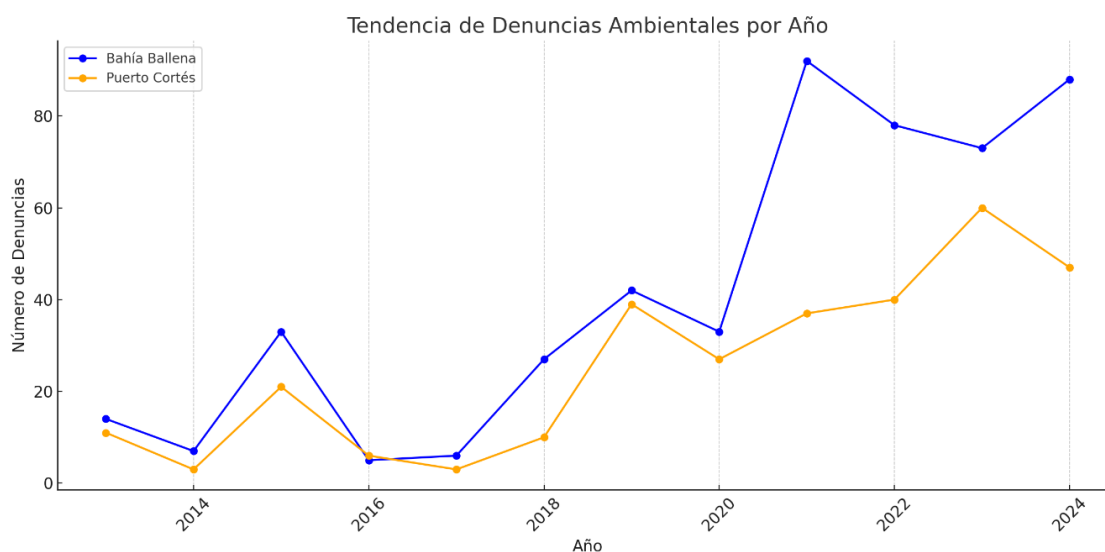


Fuente: Osa Vive.

Por último, un hecho reciente en Fase 12 ha sido la ocurrencia de quemas forestales (Ilustración 8). Aunque no se ha logrado identificar a los responsables del caso mostrado, estos incendios han sido señalados como un reflejo de la presión por la expansión de la frontera inmobiliaria en zonas de reserva de Ojochal. Esto ha impulsado una respuesta social que ha logrado frenar temporalmente el proceso de consolidación de la fase.

En cualquier caso, ya sea en oposición a proyectos urbanísticos o en cuestionamientos a otros hechos, lo cierto es que las denuncias ambientales han ido en aumento, reflejando una creciente problematización de los impactos ambientales en Osa. Esta preocupación se ha manifestado por medio de diversas formas de denuncia, pudiendo ser rastreada mediante el Sistema Integrado de Trámite y Atención de Denuncias Ambientales (SITADA) del Ministerio de Ambiente y Energía (MINAE).

Gráfico 10. Denuncias ambientales en los distritos de Bahía Ballena y Puerto Cortés a través de SITADA



Fuente: elaboración propia con base en datos de SITADA.

Según los datos disponibles desde el 2023 y hasta 2024, las denuncias ambientales en Bahía Ballena y Puerto Cortés han mostrado un aumento en ciertos años. En Bahía Ballena, se registraron incrementos significativos en 2015, 2019 y 2021, mientras que en Puerto Cortés los aumentos más notables ocurrieron en 2015, 2019 y 2023.

En cuanto a la tipología de las denuncias más frecuentes, los datos indican que las infracciones relacionadas con la tala y el aprovechamiento ilegal de recursos forestales son las más reportadas en ambas localidades. Por ejemplo, en 2023, las denuncias por tala

representaron el 28.29 % del total en Bahía Ballena y el 28.16 % en Puerto Cortés, lo que evidencia una preocupación constante por las actividades ilegales en áreas forestales. En Ojochal, la tendencia es similar, con un total de 12 denuncias registradas por medio de la plataforma desde el 2013, siendo las principales categorías la tala y el movimiento de tierra.

En este contexto, la conflictividad, resultado de la exclusión y los impactos ambientales en Ojochal y demás destinos de “Costa Ballena”, ha crecido junto con prácticas de resistencia, que, aunque no en todos los casos cuestionan de manera directa el modelo inmobiliario, funcionan como mecanismos para alertar los riesgos e impactos sociales y ambientales contemporáneos.

Espacios de resistencia y formas de organización social

Salvo las importantes referencias históricas registradas en entrevistas sobre el movimiento vecinal a inicios de la década de 1990, cuando se opusieron a los primeros procesos acelerados de lotificación exigiendo respeto hacia la institucionalidad, el orden constructivo y espacios comunitarios clave como la plaza o la escuela, el registro posterior de luchas o manifestaciones en contra de la urbanización ha sido escaso.

Aunque es evidente que la presión urbanística y los impactos ambientales ha incrementado las alertas y generado críticas, estas han sido moderadas y las acciones emprendidas han sido puntuales. Como se mencionó anteriormente, las formas predominantes de organización local se han orientado principalmente hacia esfuerzos que buscan fortalecer la integración social, atender problemáticas inmediatas educativas, de integración o promover el aprendizaje del idioma inglés, acciones que pueden entenderse como prácticas compensatorias ante los impactos del desarrollo, pero que no constituyen críticas directas ni estructurales a la industria turística-inmobiliaria.

A pesar de ello, el movimiento social en Ojochal frente a la *turistificación* ha crecido significativamente desde finales de la década de 2010 y comienzos de la siguiente, principalmente en respuesta a los desarrollos inmobiliarios de Ventanas del Pacífico (VDP), empresa sobre la cual han girado las discusiones locales y se han impulsado acciones puntuales de denuncia. En este contexto, en el año 2019 surgió la asociación "Ojoche Vive" (Adiariocr.com, 2019) que cambió luego su nombre a Osa Vive liderada por personas extranjeras.

Desde entonces, su activismo se ha centrado en denuncias y acciones legales contra proyectos constructivos de gran escala como en fase 11 y fase 12, más que en una

denuncia general del modelo histórico de turismo y negocio inmobiliario implantado. Ante la posibilidad de que el desarrollo de Fase 12 se estuviera impulsando sin una determinación legal sobre la existencia previa de bosque, Osa Vive presentó una denuncia ante la Fiscalía Ambiental (Caso No. 19-000018-1111-PE) para que se realizara una investigación. Un fiscal ambiental visitó el sitio y se asignó un equipo de expertos para determinar su estado previo, así, mientras no haya una determinación final, el negocio del área no puede continuar. Este contexto ha permitido a la organización dinamizarse y visualizar sus preocupaciones solicitando la comunidad que denuncie sobre cualquier indicio de desarrollo irregular en el sitio.

Ilustración 14. Imagen de folleto informativo de Osa Vive

<p>¿QUÉ HACE OSA VIVE!?</p> <ul style="list-style-type: none"> • EDUCA a través de reuniones públicas y redes sociales. • PRESENTA DENUNCIAS en línea ante SITADA y llama al 911 cuando vemos destrucción ambiental • SOLICITA AL GOBIERNO que garantice que el desarrollo se realice de forma que se preserve nuestra preciosas ambiente y comunidades • TOMA ACCIONES LEGALES para responsabilizar a los desarrolladores y funcionarios irresponsables <p>¿COMO PUEDES AYUDAR?</p> <p>¡Sé parte de nuestra comunidad! Trae tu energía e ideas.</p> <p>Somos una organización voluntaria sin fines de lucro. El 100% de su donación ayuda a pagar gastos legales, educativos y de otro tipo. Por favor dona en nuestra página web o a través de BCR a:</p> <p>Asociacion Osa Vive! IBAN: CR28015201001049368926 ¡Dale me gusta y síguenos!</p> <p> @OsaVive OSAVIVE.ORG</p>	<p>¿CONOCES TUS DERECHOS?</p> <p>El artículo 50 de la constitución costarricense garantiza que:</p> <p>“Todas las personas tienen derecho a un medio ambiente sano y ecológicamente equilibrado”.</p> <p>Pero el desarrollo irresponsable causa graves problemas ecológicos, escasez de agua y trastornos económicos</p>  <p>The Tico Times. Guanacaste, Costa Rica</p> <p>Y el reciente desarrollo irresponsable está afectando la vida silvestre y la cantidad y calidad del agua en la región</p>  <p>Dominical, Costa Ricā Google Earth: 9°15'13.73" N; 83°50'54.59" W</p>	<p>Luchando Contra El Desarrollo Irresponsable en La Zona Sur</p>  <p>BallenaTales</p> 
---	--	--

Fuente: Osa Vive.

Aunque Osa Vive inicialmente enfocó sus esfuerzos en Ojochal, actualmente ha ampliado su ámbito geográfico de acción, abordando contextos coyunturales más amplios e incorporando estrategias de denuncia virtual, así como espacios recientes de discusión pública sobre los desafíos ambientales de la zona costera. A pesar de su rol activo, la participación de personas costarricenses en la junta directiva sigue siendo mínima. Según

comunicaciones directas con la organización, este reto se ha intentado mitigar mediante una comunicación bilingüe más efectiva (en lugar de únicamente en inglés, como ocurría anteriormente), así como una mayor articulación con otras iniciativas locales.

Otras organizaciones de carácter plural y mixto se han involucrado históricamente en la región por medio del Corredor Biológico Paso de la Danta, comprendiendo la extensión de la Fila Costeña, combinando esfuerzos con activistas, grupos locales y estrategias específicas de conservación. En este contexto, y teniendo en cuenta los recientes esfuerzos independientes de organización local frente a la creciente urbanización inmobiliaria, el concepto de gentrificación ha cobrado mayor importancia en el discurso del movimiento social en Osa.

Este término ha resonado particularmente debido a un activismo creciente a nivel nacional, que reconoce cómo diversas comunidades costeras enfrentan presiones similares. La palabra gentrificación se ha convertido así en una herramienta clave para expresar las preocupaciones locales sobre exclusión social, desplazamiento, pérdida de identidad territorial y de espacios públicos.

A pesar de los cambios recientes en la percepción sobre los impactos del turismo, la denuncia frente al incremento en los precios de los alquileres y la preocupación por los efectos ambientales, persisten importantes retos y contradicciones en el activismo local, especialmente por el peso económico que juega el turismo y el negocio inmobiliario. Confrontar la gentrificación o los procesos de *turistificación* implica cuestionar un modelo del cual, directa o indirectamente, muchas personas reciben beneficios económicos.

Esta contradicción dificulta una articulación más estructurada frente a los impactos negativos del modelo, prevaleciendo principalmente un activismo virtual. A ello se suma el hecho de que las prácticas empresariales suelen estar respaldadas por un capital considerable, lo que implica riesgos reales para quienes deciden denunciarlas o enfrentarlas abiertamente. Durante la investigación se pudo notar que existe un temor latente a represalias legales o incluso amenazas, lo que lleva a muchas personas a evitar hacer declaraciones públicas. De hecho, en varias ocasiones durante el trabajo de campo, la posibilidad de realizar entrevistas estuvo condicionada por el requisito de anonimato o directamente, resultó imposible por estas razones.

No obstante, la Fiscalía Ambiental ha desempeñado recientemente un rol dinámico en las discusiones ambientales de la zona, generando confianza entre los sectores organizados, además de ofrecer respaldo legal y acompañamiento en los procesos

de denuncia. Esto podría facilitar aún más la presentación y el avance de denuncias ambientales en el futuro próximo.

En resumen, la contestación crítica frente al modelo turístico en Ojochal se encuentra limitada a iniciativas muy puntuales y dispersas en un área más amplia dentro de la Fila Costeña, pero que reivindican el espacio vivido frente a una profundización del modelo empresarial. A pesar de algunos avances importantes, estas iniciativas aún son frágiles y fragmentadas, lo que ha dificultado tanto la identificación de alternativas económicas como la incorporación activa de personas locales provenientes de sectores más populares. Un ejemplo de estas expresiones críticas es el cortometraje “La Pura Vida” realizado por Gabriel Cordonero (2025), hijo de un extranjero y una costarricense, quien, tras migrar nuevamente a Canadá y retornar a Costa Rica, identificó cambios estructurales en la producción social del espacio en Ojochal, reflejando en su obra una mirada crítica y nostálgica a los procesos de cambio en el territorio.

Apuntes finales

El análisis realizado permite afirmar que la *turistificación* ha generado efectivamente profundos cambios en las dinámicas socioespaciales en Ojochal, produciendo sobre todo en la última década, una fragmentación marcada por lo económico, lingüístico y cultural, especialmente hacia la población local con menor capacidad adquisitiva. Esta segmentación ha modificado la manera de habitar el territorio, dando lugar a espacios claramente diferenciados según origen social, cultural y económico, lo que ha redefinido significativamente las relaciones comunitarias y las experiencias vividas. Aunado a ello, la creciente presión sobre el mercado inmobiliario ha provocado un fuerte encarecimiento de la tierra y de los alquileres, intensificando las dificultades de permanencia de las familias locales o de llegada de nuevas familias populares, que enfrentan serias limitaciones para acceder y sostener una vivienda digna dentro del territorio.

Estas dinámicas evidencian que se está consolidando un fenómeno de elitización territorial y de exclusión. Frente a esto, si bien han surgido respuestas comunitarias puntuales que intentan contrarrestar algunos efectos negativos de esta exclusión, la dependencia económica respecto al turismo residencial y los temores frente a posibles represalias han limitado significativamente la posibilidad de cuestionamientos profundos al modelo actual. En el siguiente capítulo se profundizará precisamente en estas dinámicas

para establecer con mayor claridad si las transformaciones analizadas corresponden efectivamente a procesos de gentrificación rural.

A MODO DE CIERRE: ¿GENTRIFICACIÓN RURAL EN OJOCHAL?

Introducción

A lo largo de esta investigación, se ha explorado cómo el turismo clásico y residencial han moldeado el espacio turístico de Ojochal, impactando las dinámicas sociales, de empleo, vivienda, paisaje, etc. Este capítulo final reúne los hallazgos clave del estudio para examinar hasta qué punto estos procesos pueden entenderse como una forma de gentrificación. A partir del análisis de la dinámica inmobiliaria, los cambios en el uso y significado del espacio y sus efectos en la comunidad, se propone una lectura crítica que sitúa el caso de Ojochal dentro del debate más amplio sobre la *turistificación* y sus implicaciones en la transformación de los territorios.

Ojochal en el marco de los debates de la gentrificación

A partir de los hallazgos obtenidos, es posible afirmar que en Ojochal han emergido procesos que presentan rasgos de lo que podría considerarse una gentrificación rural. No obstante, estos rasgos no constituyen el núcleo central del proceso de *turistificación* en la zona.

Más que una gentrificación en sentido estricto, como aquella ampliamente discutida en el marco urbano clásico o incluso rural, lo que se observa en Ojochal es un proceso complejo y diverso de *turistificación* capitalista, orientado a la rentabilidad del suelo a partir del modelo de la industria inmobiliaria. Este proceso ha sido excluyente en muchos aspectos, marcando profundamente la pauta de la urbanización y la configuración del paisaje actual.

Como se ha planteado en la discusión teórica, la gentrificación se caracteriza principalmente por una reinversión elitizada del capital, entendida como una forma de “recuperación” de espacios que habían perdido valor en el mercado, y que son resignificados en función de nuevas lógicas de rentabilidad. Este proceso suele ir acompañado de desplazamientos (directos o indirectos) de las poblaciones que habitaban previamente esos territorios. En el caso de Ojochal, la reinversión del capital opera con matices más sutiles, alejándose de las formas contundentes de “recuperación” ampliamente documentadas en los estudios sobre gentrificación. Si bien pueden identificarse ciertos elementos que remiten a estas dinámicas, su presencia es menor y debe analizarse con cautela, atendiendo a las particularidades del contexto rural y turístico en el que se inscriben.

Es posible concluir que el caso de Ojochal evidencia formas de elitización territorial y desplazamiento indirecto, en donde las condiciones socioeconómicas de la población local dificultan su permanencia y participación plena en la transformación del territorio. Esto ha contribuido a la configuración de un espacio cada vez más homogéneo desde el punto de vista económico y cultural. Sin embargo, estas dinámicas no alcanzan a definir por completo la naturaleza del proceso que se vive en Ojochal. La turistificación que ocurre es más amplia, diversa, y no puede reducirse únicamente al marco de la gentrificación. Por ello, en los apartados siguientes ampliaré esta discusión, revisando con mayor profundidad los conceptos de reinversión y desplazamiento, para contribuir a una lectura que complejice el debate sobre la *turistificación* y sus implicaciones en contextos rurales.

La reinversión y elitización del territorio

Ubicar la reinversión elitizada del capital en Ojochal implica, en primera instancia, reconocer que el interés no se dio sobre infraestructuras preexistentes, como suele observarse en otros contextos, sino que se centró principalmente en la especulación del suelo. Gran parte del territorio que hoy alberga nuevas inversiones turísticas-inmobiliarias consistía originalmente en fincas con escasa edificación. Si bien en ciertos sectores existían viviendas campesinas e instalaciones vinculadas a usos agropecuarios, estas no representaron un interés particular para los nuevos actores empresariales. El objetivo principal fue transformar tierras previamente destinadas a la ganadería extensiva en parcelas para la lotificación residencial, sin que mediara una valorización significativa de la infraestructura campesina existente.

Ahora bien, si se considera el papel que desempeñó la ganadería, como principal actividad económica y comercial más allá del modelo de subsistencia, resulta evidente que existía una base productiva consolidada. Las familias que lograron controlar mayores extensiones de tierra, ganado y fuerza de trabajo constituyeron un campesinado con capacidades de acumulación diferenciadas, dando lugar a formas incipientes de capitalismo rural. Estas grandes fincas, manejadas por familias extensas, configuraron una estructura agraria que comenzó a debilitarse.

El declive de este modelo productivo, acelerado por las transformaciones del contexto político-económico de tendencia neoliberal de finales del siglo XX, abrió una oportunidad estratégica para el capital turístico. Las tierras trabajadas por generaciones, creadas mediante el esfuerzo familiar y el trabajo remunerado para el establecimiento de

pastos, comenzaron a perder valor relativo dentro del modelo agroganadero. Sin embargo, este proceso no implicó un abandono total del territorio. Más bien, se trató de un momento de transición, en el cual la pérdida progresiva de rentabilidad fue aprovechada por actores externos que ingresaron al territorio con una lógica de reinversión orientada a la urbanización turística.

A diferencia de los modelos clásicos de gentrificación, donde la desvalorización del espacio antecede su recuperación, lo que ocurrió en Ojochal fue una captura rápida de un territorio aún productivo, pero cada vez más vulnerable. La reinversión se dio de forma casi inmediata, impulsada por una brecha de renta (*rent gap*), como plantea Smith (2013) entre el bajo valor de uso rural y el alto valor potencial como suelo turístico-residencial. Así, el proceso de *turistificación* no solo reconfiguró el uso del suelo, sino que catapultó la lógica capitalista mediante la mercantilización del territorio. La transformación de las fincas ganaderas en lotes exclusivos elevó drásticamente el valor del suelo, consolidando un nuevo régimen de acumulación en la región.

No obstante, este proceso, si bien relevante, no agota la explicación de la dinámica actual. Hoy en día, el movimiento continuo de la frontera turística, evidenciado en las nuevas zonas de expansión (bosques, montañas, nuevas fincas), confirma un contexto de turistificación sin una “recuperación del capital” generalizada, ya que muchas de estas nuevas inversiones ocurren sobre terrenos que no habían sido previamente incorporados al circuito capitalista. Esto obliga a matizar el análisis: mientras ciertos sectores experimentaron dinámicas gentrificadoras, la expansión territorial de la *turistificación* responde más bien a un proceso de ocupación de nuevas tierras que, hasta entonces, permanecían fuera del control del capital.

Sobre los procesos de desplazamiento

El desplazamiento directo no se ha producido en Ojochal, o al menos no como un fenómeno significativamente visible, exceptuando los procesos de desplazamiento por la compra de las propiedades en Piñuela y Tortuga Arriba que vieron su declive como sector o pueblo campesino a inicios de la década de 1990. En cambio, los hallazgos sugieren la presencia de un desplazamiento indirecto significativo como resultado del encarecimiento acelerado del suelo y la vivienda que, aunque no necesariamente forzó la salida inmediata de la población original, limita significativamente sus opciones futuras de permanencia en el territorio, y excluye o expulsa a aquellos posibles nuevos inquilinos y residentes

que, por sus condiciones económicas, no pueden competir con los nuevos residentes y su mayor poder adquisitivo.

Como tendencia general, esta investigación sostiene que la permanencia de las familias locales ha dependido principalmente de la venta progresiva del patrimonio existente, constituido inicialmente por grandes extensiones de tierra en manos de relativamente pocas familias, pero numerosas. Sin desconocer que muchas personas enfrentan dificultades crecientes para permanecer en el territorio, esta persistencia también se sostiene por las oportunidades laborales generadas en el sector de servicios dirigidos a extranjeros. Estas oportunidades se ven condicionadas, sin embargo, por la distancia cultural y lingüística pues cuanto más aumenta la división, más difícil resulta acceder a empleos mejor remunerados.

Aunque el patrimonio ha posibilitado la permanencia de las familias locales (varias familias locales se vincularon a la venta de propiedades y lotificación de sus tierras a través de sociedad anónimas), este se ha ido perdiendo con el paso del tiempo debido a que la *turistificación* promovió una mercantilización de la tierra que resultó ajena a las concepciones tradicionales locales. Mientras la producción agrícola y ganadera local se centraba en el consumo familiar, o en la comercialización directa de lo producido, el turismo residencial parte de una lógica distinta, menos vinculada con la tierra como medio fundamental para la subsistencia y más orientada a su valorización como mercancía en sí misma. Frente a esto, el patrimonio familiar ha operado como mediador de la *turistificación*, e incluso como una forma de resistencia.

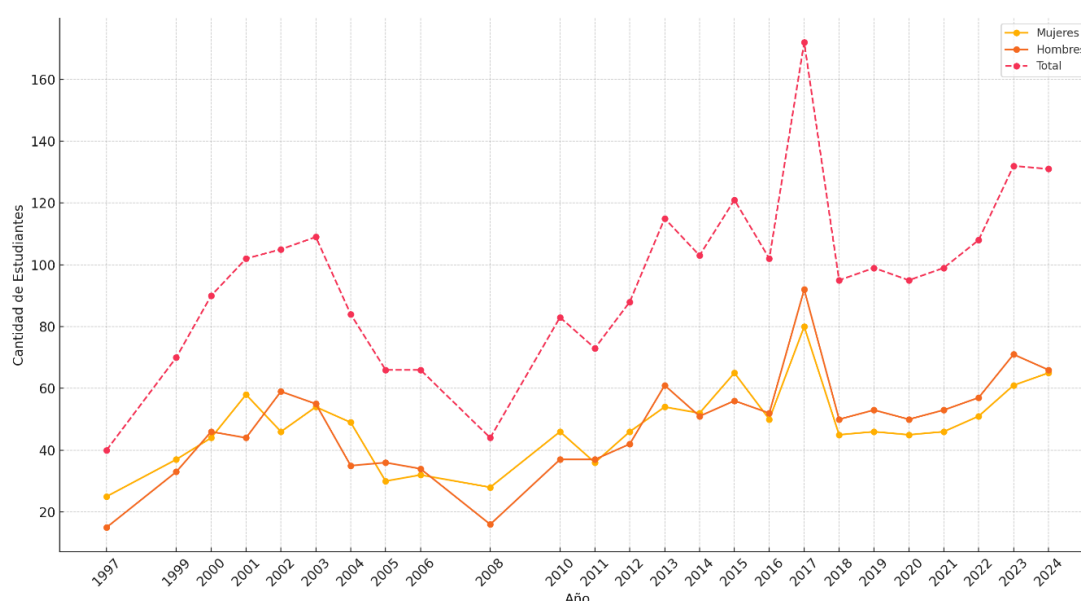
Hay testimonios de habitantes locales que expresaron claramente esta distancia conceptual indicando que no fueron capaces de replicar lo que negociantes de tierras pensaban y proyectaban como negocio en su momento, antes de que la tierra fuera vendida exponencialmente. Esto revela que la lógica turística resultaba ajena a las formas tradicionales de concebir la producción y el uso de la tierra, surgiendo en un contexto donde la precarización histórica del campesinado fue agravada por políticas neoliberales y la falta de accesos e infraestructura que impidieron al campesinado buscar alternativas que no implicaran la venta de la propiedad o en desempeñarse en formas más eficientes para el uso de la tierra.

Adicionalmente y como un aspecto central, la presión ejercida por desarrolladores turísticos no se limitó a una recepción pasiva de ofertas por parte de los locales. Diversos relatos indican que hubo actores que adoptaron roles activos para obtener terrenos, generando situaciones de tensión o coacción directa. Aunque no existen registros claros

de acciones violentas o de despojo forzado, sí se ha documentado presión persistente para lograr ventas. Algunos habitantes manifestaron con orgullo que resistieron y no quisieron vender determinadas áreas estratégicas, mientras otros mencionaron haber cedido ante la presión ejercida.

Sin embargo, un dato que muestra la permanencia de familias locales es el relacionado con la matrícula de la escuela pública. Como se muestra en el gráfico 11, aunque hay fluctuaciones a lo largo de los años, la matrícula total muestra una tendencia general al crecimiento, especialmente después de 2016.

Gráfico 11. Evolución de la matrícula en la Escuela Tortuga (1997-2024)



Fuente: Elaboración con base en datos proporcionados por el Centro Educativo Tortuga en Ojochal. **Nota:** En el año 1969 se matricularon 53 personas menores de edad, 23 mujeres y 30 hombres. Aunque hay pequeñas variaciones entre la matrícula de mujeres y hombres, ambas mantienen proporciones similares a lo largo del período. Entre 2022 y 2024, la matrícula vuelve a incrementarse después de un período de estabilidad, alcanzando 131 estudiantes en 2024.

Aun así, la pérdida progresiva del patrimonio ha complicado la transmisión intergeneracional de la propiedad. Por ello, es posible prever que un incremento en el ritmo de *turistificación*, como sucede actualmente, podría acelerar procesos directos de desplazamiento debido a la minifundización y a la nueva conformación espacial vinculada al turismo residencial, más cercana ahora a los sitios donde viven la mayor parte de los costarricenses.

A pesar de ello, la permanencia ha continuado, pero ha limitado la integración entre personas no propietarias y trabajadoras en la comunidad, lo que podría agravarse con una profundización del modelo ante la construcción de un aeropuerto internacional

en Palmar Sur. Siguiendo a Peter Marcuse (1985), se traduce en un desplazamiento excluyente, en referencia a las barreras económicas que imposibilitan la entrada o establecimiento al territorio de ciertos grupos sociales.

Además de las organizaciones tradicionales, como la Asociación de Desarrollo, las acciones colectivas para atender los problemas históricos de las familias y las coyunturas económicas y ambientales actuales han surgido, en gran medida, desde la iniciativa de personas extranjeras. Esto evidencia no solo que hay una movilización creciente entre los habitantes para involucrarse en temas socioambientales, sino también la diversidad dentro de la misma población extranjera. Pero *¿cómo se explica que sean principalmente los extranjeros quienes más se movilizan ante este fenómeno?*

Debido a que buena parte de esta población son personas jubiladas, inversionistas o trabajadores remotos, existe una mayor flexibilidad de tiempo y recursos para participar en las acciones, además de tener una menor dependencia de las condiciones económicas y laborales del país anfitrión. Para ellos, Ojochal no es solo un lugar de residencia, sino un espacio simbólico asociado a valores de tranquilidad, exclusividad y contacto con la naturaleza, por lo que resulta comprensible que busquen preservar un imaginario de autenticidad siendo precisamente esa identidad lo que los atrajo en un principio.

A pesar de esto, el desplazamiento indirecto no parece ser un tema central en las discusiones comunitarias, ni entre las poblaciones históricas del lugar, ni entre los recién llegados.

Turistificación “verde”

Este proceso de *turistificación* en Ojochal adopta una forma particular: se configura como un proceso de incorporación turística y residencial sustentado en discursos ecológicos. Esta *turistificación verde* redefine el uso del territorio mediante una narrativa que presenta la naturaleza como un bien a conservar, disfrutar y habitar, convirtiéndola en eje central del atractivo turístico y en soporte simbólico de los proyectos de inversión.

Se trata de una producción turística a partir de la representación discursiva de un destino ecológico en la cual la naturaleza funciona como atractivo focal para el turista-inversor, asociada a una versión prístina y dócil, generadora de salud y placer (Ojeda, 2019). Este fenómeno no es exclusivo de Ojochal; en regiones dentro de la Patagonia chilena, se ha documentado cómo el discurso de “reserva de Vida” ha impulsado la compra masiva de tierras y especulación por inversionistas privados (Núñez et al., 2024). En una línea similar, G. Cremers (2020) analiza en Santa Cruz la Laguna (Guatemala)

cómo por medio del turismo se construye un imaginario de ‘paraíso’ que articula la alienación de los turistas, desencantados de sus lugares de origen, con la percepción de un destino exótico y auténtico, aunque manteniendo como requisito comodidades modernas. En este caso, la imagen del destino se moldea en función de la búsqueda de autenticidad por parte de los visitantes, generando una construcción simbólica del lugar que oculta o minimiza las condiciones de vida locales y las relaciones de poder que subyacen en la construcción del paisaje turístico.

Este discurso verde o ecológico, que requiere necesariamente espacios de conservación privada, es posible evidenciarlo además en otras zonas cercanas a Ojochal como Chontales donde la frontera se acelera, y donde se promueven, bajo el discurso de sostenibilidad y protección del bosque, múltiples proyectos inmobiliarios con la planificación de cientos de nuevas residencias de lujo.

Así, lo que se observa no es simplemente la continuación de una dinámica inmobiliaria, sino la reproducción de un modelo de valorización basado en la fetichización del bosque y la naturaleza como productos de consumo. La creciente mercantilización del paisaje bajo discursos de conservación y sostenibilidad refuerza aún más este proceso, asegurando que la frontera siga avanzando mientras exista una demanda que sostenga la brecha de renta. Un fenómeno facilitado por marcos normativos y apoyos estatales que legitiman y promueven el crecimiento del sector inmobiliario bajo discursos similares.

Síntesis final

Eugenia Bozzoli (1977) destacó cómo durante la expansión de la frontera agrícola hacia el sur del país, la noción campesina e indígena de “tierras inagotables” sirvió como justificación histórica para el poblamiento y la dinámica de ocupación del territorio. Se asumía que siempre habría nuevas tierras disponibles, alimentando un imaginario de abundancia que sostenía la expansión. Esta perspectiva de colonización agrícola ofrece un punto de partida interesante para pensar en cómo, en Ojochal, la venta inicial de tierras pudo haberse enmarcado en esa misma lógica.

Hoy, esa idea de abundancia parece seguir presente, pero ha tomado una nueva fuerza con la *turistificación*. Debido a que ya no se trata de aprovechar lo que la tierra produce, sino de convertirla en mercancía para el consumo residencial y turístico, la *turistificación* en Ojochal sigue expandiéndose sin mayores obstáculos, salvo la disponibilidad de servicios públicos para sostener un crecimiento urbano acelerado. Este

fenómeno puede entenderse como parte de un extractivismo contemporáneo que ya no se limita únicamente a la extracción de recursos naturales, sino que también involucra el extractivismo cultural, al comercializar identidades y modos de vida locales; el extractivismo turístico, que mercantiliza el paisaje y las prácticas del territorio para el mercado global; y el extractivismo residencial, donde la tierra es apropiada y valorizada como activo inmobiliario, desplazando progresivamente a las poblaciones locales.

Comprender la *turistificación* verde en Ojochal exige considerar ciertos elementos propios de la gentrificación, como la reinversión elitizada del espacio, la transformación del uso del suelo y el desplazamiento social. Y, sin embargo, no se trata de adoptar la gentrificación como noción central, sino de entenderla como un insumo analítico que permite leer dimensiones específicas del proceso histórico en curso, en el que la lógica extractivista atraviesa tanto la producción material como simbólica del espacio *turistificado*.

Lo que se observa es una incorporación progresiva de la población local en la lógica del destino turístico. Incluso quienes no participan directamente en esta transformación terminan por integrarse a ella. Sus prácticas cotidianas y su presencia en el territorio son absorbidas por la lógica del paisaje *turistificado*, lo que modifica su relación con el entorno. Este proceso no ha implicado necesariamente una exclusión física generalizada al menos en el caso de las poblaciones históricas, pero sí conlleva una redefinición simbólica del espacio vivido.

Por último, para reforzar y profundizar los hallazgos de este estudio, aún quedan aspectos clave por investigar en Ojochal. En primer lugar, se requiere una caracterización más minuciosa de la población extranjera y sus variaciones históricas, ya que ciertamente no se trata de un grupo homogéneo, sino actores con trayectorias, motivaciones y roles distintos dentro del proceso de *turistificación*. Comprender mejor su composición permitiría determinar con mayor precisión su influencia en la transformación del territorio.

En otro sentido, un aspecto fundamental que queda pendiente por investigar es el cambio generacional. Se considera necesario analizar con mayor detalle las trayectorias de las nuevas generaciones en Ojochal, explorando cómo enfrentan los procesos de herencia, migración y arraigo en un territorio cada vez más mercantilizado. Analizar sus expectativas, estrategias de adaptación y posibilidades de permanencia o desplazamiento permitiría identificar continuidades y rupturas en la relación con el territorio, así como los impactos intergeneracionales de la transformación turística

Finalmente, resulta necesario continuar estudiando con mayor profundidad las interfaces sociales (Long, 2007) que han emergido en este contexto, es decir, las dinámicas de cooperación, conflicto y cambio mutuo entre poblaciones locales y extranjeras. Estas interacciones no solo configuran la cotidianidad del espacio, sino que influyen en la manera en que se negocian las tensiones y se construyen nuevas formas de habitar el territorio.

BIBLIOGRAFÍA

- 2Costa Rica Real Estate. (2025). *Plaza Ventanas & Gas Station, Ojochal, Puerto Cortes, Osa, Puntarenas, Costa Rica* [Comercial]. 2Costa Rica Real Estate. <https://www.2costaricarealestate.com/real-estate/plaza-ventanas---gas-station-ojochal-puntarenas/137069084>
- About Window To The Pacific. (s. f.). Recuperado 29 de enero de 2025, de <https://windowtothepacific.com/about-us-2/>
- Achille Mbembe. (2011). *Necropolítica*. melusina.
- Ackerman, S. L. (2010). Plastic Paradise: Transforming Bodies and Selves in Costa Rica's Cosmetic Surgery Tourism Industry. *Medical Anthropology*, 29(4), 403-423. <https://doi.org/10.1080/01459740.2010.501316>
- Acuña Sossa, M., Calvo Alvarado, D., & Fontana Coto, Y. (2021). Estado de situación del ocio y el turismo sostenible en Costa Rica. *Trama, Revista de Ciencias Sociales y Humanidades.*, 10(1), 84-131. <https://doi.org/10.18845/tramarcsh.v10i1.5784>
- Adiariocr.com. (2019). *Vecinos se organizan contra daños ambientales en Ojochal de Puntarenas | aDiarioCR.com*. <https://adiariocr.com/ambiente/vecinos-se-organizan-contra-danos-ambientales-en-ojochal-de-puntarenas/>
- AGZ. (2024, diciembre 17). *Comunicación personal* [Presencial].
- Aledo Tur, A. (2008). De la tierra al suelo: La transformación del paisaje y el nuevo turismo residencial. *Arbor*, CLXXXIV(729), 99-113. <https://doi.org/10.3989/arbor.2008.i729.164>
- Almeida García, F., Balbuena Vázquez, A., & Cortés Macías, R. (2015). Resident's attitudes towards the impacts of tourism. *Tourism Management Perspectives*, 13, 33-40. <https://doi.org/10.1016/j.tmp.2014.11.002>
- American-European Real Estate Group. (s. f.). *Discover Ojochal—A Charming Village in the South Pacific*. Costa Rica Real Estate. Recuperado 9 de marzo de 2025, de <https://american-european.net/search-costa-rica-real-estate-from-coast-to-coast/puntarenas-province-costa-rica/discover-ojochal/>
- Anderson, M. (2004). Arguing Over The “Caribbean”: Tourism on Costa Rica's Caribbean Coast. *Caribbean Quarterly*, 50(3), 25-46. <https://doi.org/10.1080/00086495.2004.11672239>
- Anglin, A. E. (2015). Voices from Costa Rica: Exploring youth perceptions of tourism and the influence of tourism on identity formation and cultural change. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 13(3), 191-207. <https://doi.org/10.1080/14766825.2014.925908>
- Angulo, Y. (2024, junio 24). *Empresa acusa a Ariel Robles de falsear información para involucrarlos en escándalo mediático*. El Mundo CR. <https://elmundo.cr/costa-rica/empresa-acusa-a-ariel-robles-de-falsear-informacion-para-involucrarlos-en-escandalo-mediatico/>
- Armas-Díaz, A., Torres Gutiérrez, F. J., Sabaté Bel, F., & Díaz Rodríguez, M. D. C. (2023). Presentación: Gentrificación global: miradas más allá de la hegemonía anglosajona. *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 27(2). <https://doi.org/10.1344/sn2023.27.42651>
- Barboza, E. (2020). *Las playas imaginadas. Turismo, imaginarios y discurso colonial en Guanacast*. Arlekín.
- Barrantes Reynolds, M. P. (2013). Costa Rica, sin ingredientes artificiales: El rol del Estado en la expansión del turismo residencial en las zonas costeras. *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 39, 233-261.

- Bartels Villanueva, J., & Martínez Esquivel, R. (2008). El desarrollo de la agricultura en la Región Pacífico Central de Costa Rica (1909-1955). *Diálogos Revista Electrónica*, 9, 2216. <https://doi.org/10.15517/dre.v9i0.31339>
- Baumgartner, W. H. (2021). La gentrificación verde y el derecho a la naturaleza en la ciudad. Apropiación de la naturaleza en la producción capitalista del espacio urbano. *Revista Ciudades, Estados y Política*, 8(2), Article 2.
- Ben Rutherford. (2021). Being a 'Trend-Follower' Has its Advantages. *Costa Pacífica Living*, January-June 2021. <https://costapacificalliving.com/costa-rica-news/costa-rica-finance-investment/being-a-trend-follower-has-its-advantages/>
- Benavides Vindas, S., & Salas Pinel, F. (2024). Una ruta hacia los servicios modernos, creativos e innovadores como aporte al desarrollo sostenible: El caso del turismo en Costa Rica. *Revista Geográfica de América Central*, 2(73), 263-286. <https://doi.org/10.15359/rgac.73-2.10>
- Bertoncello, R. (2006). Turismo, territorio y sociedad. El mapa turístico de la Argentina. En A. I. G. de Lemos, M. Arroyo, M. L. Silveira, C. A. de F. Monteiro, & Universidade de São Paulo (Eds.), *América Latina—Cidade, campo e turismo* (1. ed, pp. 317-335). Encuentro de Geógrafos de América Latina, Buenos Aires: São Paulo. CLACSO; Universidade de São Paulo.
- Biblioteca Nacional. (1923). La Costa Occidental de Costa Rica. *Boletín de la Biblioteca Nacional n°34*, 265-267.
- Blanco Obando, E. (2017). Desarrollo turístico en Guanacaste y sus impactos a nivel social y ambiental, 1990-2016. *Revista Ciencias Sociales*, 155, 13-25.
- Boukhris, L. (2012). El imaginario turístico a prueba de Costa Rica: Entre « ver » y « hacer » el territorio. *Via Tourism Review*, 1. <https://doi.org/10.4000/viatourism.1222>
- Bourdieu, P. (2007). *El Sentido Práctico*. Siglo XXI Editores.
- Bourdieu, P. (2011). La ilusión Biográfica. *Acta Sociológica*, 56, Article 56. <https://doi.org/10.22201/fcpys.24484938e.2011.56.29460>
- Bourlessas, P., Cenere, S., & Vanolo, A. (2022). The work of foodification: An analysis of food gentrification in Turin, Italy. *Urban Geography*, 43(9), 1328-1349. <https://doi.org/10.1080/02723638.2021.1927547>
- Bozzoli de Wille, M. E. (1977). La frontera agrícola en Costa Rica y su relación con el problema agrario en zonas indígenas. *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 225-234.
- Bruce Duncan. (2009). Ojochal and Area Mapping Master plan. *ojochal facts bank*. <https://ojochalfactsbank.wordpress.com/map/>
- Bryson, J. (2013). The Nature of Gentrification. *Geography Compass*, 7(8), 578-587. <https://doi.org/10.1111/gec3.12056>
- Butler, R. (1980). The concept of a Tourist Area Cycle of Evolution: Implications for Management of Resources. *Canadian Geographies / Géographies Canadiennes*, 24(1), 5-12. <https://doi.org/10.1111/j.1541-0064.1980.tb00970.x>
- Butler, R. (1996). The development of tourism in frontier regions: Issues and approaches. En Y. Gradus & H. Lithwick (Eds.), *Frontiers in Regional Development* (pp. 213-229). Rowman & Littlefield Publishers, Inc.
- Calvario-Morales, Á., & Palafox-Muñoz, A. (2020). *La producción del espacio turístico en Puerto Morelos, Quintana Roo, México*. Alba Sud.
- Camacho, D. (1988). La colonización del sureste de Costa Rica y la estructura de clases. *Revista Del Archivo Nacional*, 52(1-12), 99-102.
- Campbell, L. M. (1999). Ecotourism in rural developing communities. *Annals of Tourism Research*, 26(3), 534-553. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(99\)00005-5](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(99)00005-5)

- Cañada, E. (2011). *Comunicación masiva para el Turismo Rural Comunitario (ACTUAR, Costa Rica)*. Alba Sud. <https://www.albasud.org/publ/docs/46.pdf>
- Cañada, E. (2014). *Turismo comunitario en Centroamérica: Experiencias y aprendizajes* (Alba Sud). Enlace.
- Cañada, E. (2020). Las mujeres bribri de Stribrawpa, Costa Rica: Empoderamiento por medio del turismo comunitario. *Antropología Americana*, 5(9), 11-35.
- Cañada, E., Marie dit Chiro, C., & Murray, I. (2024). *El malestar en la turistificación: Pensamiento crítico para una transformación del turismo*. (Icaria Editorial).
- Carvache-Franco, M., Pérez-Orozco, A., Carvache-Franco, W., Viquez-Paniagua, A. G., & Carvache-Franco, O. (2022). Motivations and their influence on satisfaction and loyalty in eco-tourism: A study of the foreign tourist in Costa Rica. *Anatolia*, 33(3), 347-361. <https://doi.org/10.1080/13032917.2021.1933115>
- Casgrain, A., & Janoschka, M. (2013). Gentrificación y resistencia en las ciudades latinoamericanas. El ejemplo de Santiago de Chile. *Andamios*, 10(22), Article 22.
- Castriota, R. (2024). HOUSING BEYOND THE METROPOLIS: Inhabiting Extractivism and Extensions in Urban Amazonia. *International Journal of Urban and Regional Research*, 48(1), 32-52. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.13222>
- Caulfield, J. (1989). 'Gentrification' and desire. *Canadian Review of Sociology/Revue Canadienne de Sociologie*, 26(4), 617-632. <https://doi.org/10.1111/j.1755-618X.1989.tb00437.x>
- CCH. (2024, diciembre 5). *Comunicación personal* [Presencial].
- Chaverri, C. (2011). *Cronología del ciclo económico de Costa Rica 1976-2010*. Banco Central de Costa Rica.
- Chen Sui, S. (2018). Construcción social del paisaje del territorio indígena Térraba, Buenos Aires, Costa Rica. *Revista de Ciencias Sociales*, 157. <https://doi.org/10.15517/rsc.v0i157.32071>
- Christian, M. (2013). '... Latin America without the downside': Racial exceptionalism and global tourism in Costa Rica. *Ethnic and Racial Studies*, 36(10), 1599-1618. <https://doi.org/10.1080/01419870.2013.788199>
- CLA. (2024, febrero 27). *Comunicación personal* [Presencial].
- Clark, E. (2005). The order and simplicity of gentrification ication—A political challenge. En R. Atkinson & G. Bridge (Eds.), *Gentrification in a Global Context* (pp. 256-264). Taylor & Francis. https://doi.org/10.4324/9780203392089_chapter_16
- Cócola Gant, A. (2019). Gentrificación turística. En E. C. Mullor & I. M. Mas (Eds.), *Turistificación global: Perspectivas críticas en turismo* (pp. 291-308). Icaria. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=775083>
- Cole, S., & Ferguson, L. (2015). Towards a gendered political economy of water and tourism. *Tourism Geographies*, 17(4), 511-528. <https://doi.org/10.1080/14616688.2015.1065509>
- Comunica, U. N. A. (2009, enero 16). *UNA Comunica—En riesgo bosques en fila brunqueña*. UNA Comunica. https://www.unacomunica.una.ac.cr/index.php/octubre-2008/121-En_riesgo_bosques_en_fila_brunque%C3%B1a
- Cordonero, G. (Director). (2025, febrero 23). *La Pura Vida* [Cortometraje]. Costa Rica Reels. <https://www.youtube.com/watch?v=ZnkTE2VjFGc>
- Costa Pacífica Living. (2025). Costa Rica Real Estate: A Booming Market. *Costa Pacífica Living*, 23. <https://costapacificalliving.com/costa-rica-real-estate/costa-rica-real-estate-a-booming-market/>

- Cremers, G. (2020). Paradise glossed: Tourism imaginaries, alienation, and the construction of landscape in Santa Cruz la Laguna, Guatemala. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 18(6), 611-628. <https://doi.org/10.1080/14766825.2020.1752222>
- Crespi-Vallbona, M., & Mascarilla-Miró, Ó. (2018). La transformación y gentrificación turística del espacio urbano. El caso de la Barceloneta (Barcelona). *EURE (Santiago)*, 44(133), 51-70. <https://doi.org/10.4067/s0250-71612018000300051>
- Davidson, M., & Lees, L. (2005). New-Build 'Gentrification' and London's Riverside Renaissance. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 37(7), 1165-1190. <https://doi.org/10.1068/a3739>
- Davidson, M., & Lees, L. (2010). New-build gentrification: Its histories, trajectories, and critical geographies. *Population, Space and Place*, 16(5), 395-411. <https://doi.org/10.1002/psp.584>
- Delgadillo, V. (2015). Patrimonio urbano, turismo y gentrificación. Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina. En I. Díaz-Parra, V. Delgadillo, & L. Salinas (Eds.), *Perspectivas del estudio de la gentrificación en México y América Latina* (pp. 113-132). Instituto de Geografía, Universidad Nacional Autónoma de México.
- Devine, J. A. (2017). Colonizing space and commodifying place: Tourism's violent geographies. *Journal of Sustainable Tourism*, 25(5), 634-650. <https://doi.org/10.1080/09669582.2016.1226849>
- Di Liddo, F., Anelli, D., Morano, P., & Tajani, F. (2023). The Impacts of COVID-19 on Real Estate Market Dynamics: A Systematic Literature Review of Emerging Trends. *Buildings*, 13(9), Article 9. <https://doi.org/10.3390/buildings13092334>
- Díaz-Parra, I., & Hernández Cordero, A. (2024). Gentrification studies and cultural colonialism: Discussing connections between historic city centers of Mexico and Spain. *Journal of Urban Affairs*, 46(6), 1110-1124. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2144336>
- Donaldson, R. (2018). Rural (Small Town) Tourism-Led Gentrification. En *Urban Book Series* (pp. 119-146). https://doi.org/10.1007/978-3-319-68088-0_6
- EHM. (2024, febrero 27). *Comunicación personal* [Presencial].
- El Sabor De Ojochal—Ballena Tales Magazine And Free Travel Guide*. (2012, noviembre 29). <https://www.ballenatales.com/es/el-sabor-de-ojochal-4/>
- Elkhwesky, Z., El Manzani, Y., & Elbayoumi Salem, I. (2024). Driving hospitality and tourism to foster sustainable innovation: A systematic review of COVID-19-related studies and practical implications in the digital era. *Tourism and Hospitality Research*, 24(1), 115-133. <https://doi.org/10.1177/14673584221126792>
- Elliott-Cooper, A., Hubbard, P., & Lees, L. (2020). Moving beyond Marcuse: Gentrification, displacement and the violence of un-homing. *Progress in Human Geography*, 44(3), 492-509. <https://doi.org/10.1177/0309132519830511>
- Español—CENTURY 21 Costa Rica*. (s. f.). Recuperado 27 de abril de 2025, de <https://www.century21costarica.com/>
- Eternal Life in the Tropic—Costa Rica Real Estate Properties. (s. f.). *Ventana Del Pacífico*. Recuperado 31 de enero de 2025, de <https://windowtothepacific.com/eternal-life-in-the-tropic/>
- Evans-Pritchard, D. (1993). Mobilization of tourism in Costa Rica. *Annals of Tourism Research*, 20(4), 778-779. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(93\)90100-H](https://doi.org/10.1016/0160-7383(93)90100-H)

- Ferguson, L. (2010). Tourism development and the restructuring of social reproduction in Central America. *Review of International Political Economy*, 17(5), 860-888. <https://doi.org/10.1080/09692290903507219>
- Fischer, K., & Waxenecker, H. (2020). Redes de poder: Consideraciones sobre la élite neoliberal de poder y conocimiento en Guatemala. *Revista CIDOB d'Afers Internacionals*, 126, 89-116. <https://doi.org/10.24241/rcai.2020.126.3.89>
- Fletcher, R. (2011). Sustaining Tourism, Sustaining Capitalism? The Tourism Industry's Role in Global Capitalist Expansion. *Tourism Geographies*, 13(3), 443-461. <https://doi.org/10.1080/14616688.2011.570372>
- Fontana Coto, Y. (2012). *Proceso de Incidencia para la Elaboración del Proyecto de Ley de Fomento al Turismo Rural Comunitario en Costa Rica, Ley 8724* [Tesis de maestría académica]. FLACSO-TEC.
- Freeman, L. (2008). Comment on 'The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research'. *International Journal of Urban and Regional Research*, 32(1), 186-191. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2008.00771.x>
- Frej, M. (2023). Land property price dynamics during the COVID-19 pandemic. *Procedia Computer Science*, 225, 1709-1716. <https://doi.org/10.1016/j.procs.2023.10.160>
- Frohlick, S. (2009). Pathos of Love in Puerto Viejo, Costa Rica: Emotion, Travel and Migration. *Mobilities*, 4(3), 389-405. <https://doi.org/10.1080/17450100903195524>
- Frohlick, S. (2016). Feeling sexual transgression: Subjectivity, bodily experience, and non-normative hetero-erotic practices in women's cross-border sex in Costa Rica. *Gender, Place & Culture*, 23(2), 257-273. <https://doi.org/10.1080/0966369X.2014.991696>
- Frohlick, S. (2020). Reproductive vibes: Therapeutic atmospheres and the reproductive force of tourism mobilities. *Mobilities*, 15(2), 120-134. <https://doi.org/10.1080/17450101.2020.1723244>
- Frohlick, S., & Johnston, L. (2011). Naturalizing bodies and places. *Annals of Tourism Research*, 38(3), 1090-1109. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2011.01.012>
- Galera, H. G. (2018). Costa Ballena, Pacífico Sur de Costa Rica, tierra de encanto. *Costa Ballena - Ballena Tales Magazine And Free Travel Guide*. <https://www.ballenatales.com/es/costa-ballena/>
- Gallardo, C. (2018). *Diagnóstico sociocultural, biológico y económico del área marina del Parque Nacional Marino Ballena, que sirva de insumo para elaborar una propuesta de ordenamiento y estimación de la capacidad máxima de embarcaciones permitidas en el espacio marino de este parque*. [Tesis de maestría, Universidad para la Cooperación Internacional]. <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.ucipfg.com/biblioteca/files/original/79d6bb0bb87157a3e621417992ab8b55.pdf>
- García De Fuentes, A. (2019). Representaciones cartográficas de la turistificación de la península de Yucatán a medio siglo de la creación de Cancún. *Investigaciones Geográficas*, 100. <https://doi.org/10.14350/ig.60023>
- Gascón, J. (2016). El turismo residencial como vector de cambio en las economías campesinas (Cotacachi, Ecuador). *Estado & comunes*, 2(3), Article 3. https://doi.org/10.37228/estado_comunes.v2.n3.2016.25
- Ghertner, D. A. (2015). Why gentrification theory fails in 'much of the world'. *City*, 19(4), 552-563. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051745>
- Glass, R. (1964). Introduction: Aspects of change. En *London: Aspects of change* (pp. xiii-xlii). Macgibbon & Kee.

- <https://www.udg.org.uk/publications/udlibrary/centre-urban-studies-london-aspects-change>
- GMV. (2024, septiembre 29). *Comunicación personal* [Presencial].
- González Calvo, H., & López Alfaro, N. (2010). Turismo, una nueva perspectiva para las comunidades locales: El caso de Guatuso en la zona Norte de Costa Rica. En J. Escalera Reyes & N. Benavides Calvo (Eds.), *Turismo sostenible, desarrollo local y articulación regional transfronteriza* (FLACSO Costa Rica, pp. 169-204). FLACSO Costa Rica.
- Gotham, K. F. (2005). Tourism Gentrification: The Case of New Orleans' Vieux Carre (French Quarter). *Urban Studies*, 42(7), 1099-1121. <https://doi.org/10.1080/00420980500120881>
- Gray, N. J., & Campbell, L. M. (2007). A Decommodified Experience? Exploring Aesthetic, Economic and Ethical Values for Volunteer Ecotourism in Costa Rica. *Journal of Sustainable Tourism*, 15(5), 463-482. <https://doi.org/10.2167/jost725.0>
- Gudynas, E. (2014). Conflictos y extractivismos: Conceptos, contenidos y dinámicas. *Revista en Ciencias Sociales*, 27, 79-115.
- Guerrón Montero, C. (2023). *Población afroantillana y turismo en Panamá: De migrantes temporales a atractivos permanentes* (1.^a ed.). FLACSO Ecuador. <https://doi.org/10.46546/2023-48atrio>
- Guerrón-Montero, C. (2006). Tourism and Afro-Antillean Identity in Panama. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 4(2), 65-84. <https://doi.org/10.2167/jtcc074.0>
- Guimond, L., & Simard, M. (2010). Gentrification and neo-rural populations in the Québec countryside: Representations of various actors. *Journal of Rural Studies*, 26(4), 449-464. <https://doi.org/10.1016/j.jrurstud.2010.06.002>
- Haaland, H., & Aas, Ø. (2010). Eco-tourism Certification – Does it Make a Difference? A Comparison of Systems from Australia, Costa Rica and Sweden. *Scandinavian Journal of Hospitality and Tourism*, 10(3), 375-385. <https://doi.org/10.1080/15022250.2010.486262>
- Hall, S., Restrepo, E., Walsh, C., & Vich, V. (2010). *Sin garantías: Trayectorias y problemáticas en estudios culturales*. Envión Editores/ Instituto de Estudios Peruanos/ Instituto de Estudios Sociales y Culturales, Pensar. Universidad Javeriana/ Universidad Andina Simón Bolívar. <https://repositorio.iep.org.pe/entities/publication/fa44f192-93c7-466b-a1cb-afb5a6d792ea>
- Hamnett, C. (2003). Gentrification and the Middle-class Remaking of Inner London, 1961-2001. *Urban Studies*, 40(12), 2401-2426. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136138>
- Hamnett, C. (2009). The new Mikado? Tom Slater, gentrification and displacement. *City*, 13(4), 476-482. <https://doi.org/10.1080/13604810903298672>
- Harvey, D. (2004). *El nuevo imperialismo*. Akal. https://www.akal.com/libro/el-nuevo-imperialismo_33466/
- Harvey, D. (2007). *Espacios del capital. Hacia una geografía crítica*. Akal. https://www.akal.com/libro/espacios-del-capital_33737/
- Herradora, M., Molina, E., & Núñez, É. (2004). Turismo y empleo en Cahuita y Puerto Viejo: Una aproximación a formas de precarización laboral. En G. Lathrop & J. P. Pérez Sáinz (Eds.), *Desarrollo Económico Local en Centroamérica* (pp. 221-242).
- Hiernaux, D., & González, C. I. (2014). Turismo y gentrificación: Pistas teóricas sobre una articulación. *Revista de geografía Norte Grande*, 58, 55-70. <https://doi.org/10.4067/S0718-34022014000200004>

- Howitt, J. (2012). *From Agriculture to Ecotourism: Socio-Economic Change, Community Development and Environmental Sustainability in a Costa Rican Village* [Tesis de maestría]. Universidad de Ottawa.
- Hunt, C. A., Durham, W. H., Driscoll, L., & Honey, M. (2015). Can ecotourism deliver real economic, social, and environmental benefits? A study of the Osa Peninsula, Costa Rica. *Journal of Sustainable Tourism*, 23(3), 339-357. <https://doi.org/10.1080/09669582.2014.965176>
- Hunt, C., & Stronza, A. (2014). Stage-based tourism models and resident attitudes towards tourism in an emerging destination in the developing world. *Journal of Sustainable Tourism*, 22(2), 279-298. <https://doi.org/10.1080/09669582.2013.815761>
- Irazábal, C. (2018). Coastal Urban Planning in The ‘Green Republic’: Tourism Development and the Nature–Infrastructure Paradox in Costa Rica. *International Journal of Urban and Regional Research*, 42(5), 882-913. <https://doi.org/10.1111/1468-2427.12654>
- Iskender, A., Sirakaya-Turk, E., Cardenas, D., & Harrill, R. (2024). COVID or VOID: A systematic literature review of technology adoption and acceptance in hospitality and tourism since the breakout of COVID-19. *Tourism and Hospitality Research*, 24(1), 95-114. <https://doi.org/10.1177/14673584221133667>
- Jackiewicz, E. L. (2005). Tourism without threat? Excerpts from rural Costa Rica. *Annals of Tourism Research*, 32(1), 266-268. <https://doi.org/10.1016/j.annals.2004.05.004>
- Janoschka, M. (2013). Nuevas geografías migratorias en América Latina: Prácticas de ciudadanía en un destino de turismo residencial. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, XVII(439).
- Janoschka, M. (2016). Gentrificación, desplazamiento, desposesión: Procesos urbanos claves en América Latina. *Revista INVI*, 31(88), 27-71. <https://doi.org/10.4067/S0718-83582016000300002>
- Janoschka, M., & Sequera, J. (2018). *Procesos de gentrificación y desplazamiento en América Latina: Una perspectiva comparativista*. Cuerpos Parlantes.
- Janoschka, M., Sequera, J., & Salinas Gómez, Á. L. (2014). Gentrificación en España y América Latina: Un diálogo crítico. *Revista de Geografía Norte Grande*, 58, 7-40.
- Jiménez, F. (2024, enero 8). *Abogada y ganadero asesinados a balazos en Osa*. La Nación. <https://www.nacion.com/sucesos/crimenes/abogada-y-ganadero-asesinados-a-balazos-en-osa/LZQU2SFXF5EFBNRO674X3MZBV4/story/>
- Jiménez, Ú. B., & Palacios, M. R. (2023). Gentrificación verde y metropolitanización en ciudades latinoamericanas. *Ciencia Latina Revista Científica Multidisciplinar*, 7(1), Article 1. https://doi.org/10.37811/cl_rcm.v7i1.4419
- JLA. (2024, diciembre 10). *Comunicación personal* [Presencial].
- Jones, G. A., & Varley, A. (1999). The Reconquest of the Historic Centre: Urban Conservation and Gentrification in Puebla, Mexico. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 31(9), 1547-1566. <https://doi.org/10.1068/a311547>
- Jungle Academy. (2025). *Osa Jungle Academy | Costa Rica*. Jungle Academy. <https://www.jungleacademy.org>
- Kelly, M. (2023). Snowbirds and snowflakes: Mobility and aging across the Canada-United States border. *Canadian Geographies / Géographies Canadiennes*, 67(2), 217-225. <https://doi.org/10.1111/cag.12798>
- KGD. (2024, noviembre 4). *Comunicación personal* [Presencial].

- Körössy, N., Cordeiro e, I. D., & Henriques Simões, J. M. (2014). La génesis de las ciudades turísticas: Un Análisis del proceso de urbanización turística de Portimão (Portugal). *Estudios y perspectivas en turismo*, 23(1), 176-189.
- Krause, S. M. (2012). Pilgrimage to the Playas: Surf Tourism in Costa Rica. *Anthropology in Action*, 19(3). <https://doi.org/10.3167/aia.2012.190304>
- La Nación. (2007, mayo 24). *Empresario en Osa pagará €50 millones por daños a bosque*. La Nación. <https://www.nacion.com/el-pais/empresario-en-osa-pagara-c-50-millones-por-danos-a-bosque/Z7YWCQZLEJGJ3GXSS3GO6ANJ6M/story/>
- Laarman, J. G. (1988). Nature-Oriented Tourism in Costa Rica and Ecuador: Diagnosis of Research Needs and Project. *Journal of Travel Research*, 26(3), 45-45. <https://doi.org/10.1177/0047287588026003106>
- Laarman, J. G., & Perdue, R. R. (1989). Tropical science and tourism. *Tourism Management*, 10(1), 29-38. [https://doi.org/10.1016/0261-5177\(89\)90032-0](https://doi.org/10.1016/0261-5177(89)90032-0)
- Lange, F. W. (1980). The impact of tourism on cultural patrimony a Costa Rican example. *Annals of Tourism Research*, 7(1), 56-68. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(80\)80006-5](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(80)80006-5)
- Lee, D. N. B., & Snepenger, D. J. (1992). An ecotourism assessment of Tortuguero, Costa Rica. *Annals of Tourism Research*, 19(2), 367-370. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(92\)90092-4](https://doi.org/10.1016/0160-7383(92)90092-4)
- Lees, L. (2000). A reappraisal of gentrification: Towards a 'geography of gentrification'. *Progress in Human Geography*, 24(3), 389-408. <https://doi.org/10.1191/030913200701540483>
- Lees, L., Shin, H. B., & López-Morales, E. (Eds.). (2015). *Global gentrifications: Uneven development and displacement* (1.^a ed.). Bristol University Press. <https://doi.org/10.2307/j.ctt1t894bt>
- Lees, L., Slater, T., & Wyly, E. K. (2008). *Gentrification*. Routledge.
- Lefebvre, H. (1974a). La producción del espacio. *Papers. Revista de Sociologia*, 3, 219-229. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v3n0.880>
- Lefebvre, H. (1974b). La producción del espacio. *Papers. Revista de Sociologia*, 3, 219-229. <https://doi.org/10.5565/rev/papers/v3n0.880>
- Leininger, A. (1982). Potencial turístico de las playas Dominical. *Revista Geográfica de América Central*, Vol. 1(13-14), 177-187.
- Leiva Alpizar, O. (2021). El investigador social frente a la planificación turística basada en la comunidad: Un balance desde la literatura académica. *Turismo y Sociedad*, 30, 191-209. <https://doi.org/10.18601/01207555.n30.10>
- Ley, D. (1980). Liberal Ideology and the Postindustrial City. *Annals of the Association of American Geographers*, 70(2), 238-258.
- Ley, D. (2003). Artists, Aestheticisation and the Field of Gentrification. *Urban Studies*, 40(12), 2527-2544. <https://doi.org/10.1080/0042098032000136192>
- Little, M. E., & Blau, E. (2020). Social adaptation and climate mitigation through agrotourism: A case study of tourism in Mastatal, Costa Rica. *Journal of Ecotourism*, 19(2), 97-112. <https://doi.org/10.1080/14724049.2019.1652305>
- Liu, Z. (2018). Searching for a lost aura: A Naxi Dongba's spatial practices and space remaking in touristic commoditization. *Journal of Tourism and Cultural Change*, 16(4), 348-364. <https://doi.org/10.1080/14766825.2017.1332069>
- Londoño Mota, J. (2003). La frontera: Un concepto en construcción. En C. I. García (Ed.), *Fronteras (territorios y metáforas)* (pp. 61-83). Ediciones Hombre Nuevo/Universidad de Antioquia.
- Long, N. (2007). *Sociología del desarrollo: Una perspectiva centrada en el actor*. CIESAS.

- Lopez Gutierrez, B., Almeyda Zambrano, A. M., Mulder, G., Ols, C., Dirzo, R., Almeyda Zambrano, S. L., Quispe Gil, C. A., Cruz Díaz, J. C., Alvarez, D., Valdelomar Leon, V., Villareal, E., Sanchez Espinosa, A., Quiros, A., Stein, T. V., Lewis, K., & Broadbent, E. N. (2020). Ecotourism: The 'human shield' for wildlife conservation in the Osa Peninsula, Costa Rica. *Journal of Ecotourism*, 19(3), 197-216. <https://doi.org/10.1080/14724049.2019.1686006>
- López Morales, E. (2015). Gentrification in the global South. *City*, 19(4), 564-573. <https://doi.org/10.1080/13604813.2015.1051746>
- López Morales, E. (2016). Acerca de una gentrificación “planetaria”, políticamente útil. *Revista INVI*, 31(88), Article 88.
- López-Morales, E., Shin, H. B., & Lees, L. (2016). Latin American gentrifications. *Urban Geography*, 37(8), 1091-1108. <https://doi.org/10.1080/02723638.2016.1200335>
- Lorenzen Martiny, M. J. (2014). La gentrificación rural como factor de persistencia de la población originaria y de las actividades agrícolas: Indicios desde Morelos, México. *SOCIAL REVIEW: International Social Sciences Review / Revista Internacional de Ciencias Sociales*, 3(1), 1.
- LPE. (2025). *Educational Offerings*. Life Project Education. <https://www.lifeprojecteducation.org/offerings>
- Lumsdon, L. M., & Swift, J. S. (1998). Ecotourism at a Crossroads: The Case of Costa Rica. *Journal of Sustainable Tourism*, 6(2), 155-172. <https://doi.org/10.1080/09669589808667308>
- Maloutas, T. (2012). Contextual Diversity in Gentrification Research. *Critical Sociology*, 38(1), 33-48. <https://doi.org/10.1177/0896920510380950>
- Maloutas, T. (2018). Travelling concepts and universal particularisms: A reappraisal of gentrification's global reach. *European Urban and Regional Studies*, 25(3), 250-265. <https://doi.org/10.1177/0969776417709547>
- Mantecón Terán, A. (2019). Claudio Milano y José A. Mansilla (coords.) (2018). Ciudad de vacaciones. Conflictos urbanos en espacios turísticos. Barcelona: Pol-len Edicions ISBN 978-1138083905. *Pasos: Revista de Turismo y Patrimonio Cultural*, 17(6), 1271-1273.
- Marcuse, P. (1985). Gentrification, Abandonment, and Displacement: Connections, Causes, and Policy Responses in New York City. *Urban Law Annual ; Journal of Urban and Contemporary Law*, 28(1), 195-240.
- Marta Nel-Lo Andreu. (2008). Organización y características del turismo rural comunitario en Costa Rica. *Anales de Geografía*, 28(2), 167-188.
- Martínez Mauri, M. (2010). El tesoro de Kuna Yala. Turismo, inversiones extranjeras y neocolonialismo en Panamá. *Cahiers des Amériques latines*, 2010/3(65), 73-88. <https://doi.org/10.4000/cal.619>
- Matarrita-Cascante, D., Brennan, M. A., & Luloff, A. E. (2010). Community agency and sustainable tourism development: The case of La Fortuna, Costa Rica. *Journal of Sustainable Tourism*, 18(6), 735-756. <https://doi.org/10.1080/09669581003653526>
- McGarrigle, J. (2022). Lifestyle Migration. En P. Scholten (Ed.), *Introduction to Migration Studies: An Interactive Guide to the Literatures on Migration and Diversity* (pp. 169-177). Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-92377-8_10
- Miyakuni, K., & Stoep, G. A. V. (2006). Linking Linkage Concepts from Diverse Fields to Build a Community-Based Tourism Planning Framework: The Case of Shuri, Japan. *Tourism Geographies*, 8(3), 286-309. <https://doi.org/10.1080/14616680600765248>

- Mora Arias, D. (2007). Aproximación al estudio de la historia del cantón de Osa (1914-1990). *Diálogos Revista Electrónica de Historia*, 8, 81-123.
- Morales Montes De Oca, L. D. C. (2024). Extractivismo como categoría de análisis ante los proyectos turísticos. El caso de la Peña de Bernal, Querétaro, México: El caso de la Peña de Bernal, Querétaro. *Antropología Americana*, 9(17). <https://doi.org/10.35424/anam.v9i17.2441>
- Morera Beita, C. (2010). Estructura del paisaje y desarrollo turístico en la Fila Brunqueña, Costa Rica. *Revista Geográfica de América Central*, 44, 91-108.
- Mostafanezhad, M. (2020). Tourism frontiers: Primitive accumulation, and the “Free Gifts” of (Human) nature in the South China Sea and Myanmar. *Transactions of the Institute of British Geographers*, 45(2), 434-447. <https://doi.org/10.1111/tran.12357>
- MSR. (2025). *Respuesta a correo electrónico fecha 20 de enero 2025*. [Oficio O-078-2025-TAA].
- Navarro Cerdas, S. (2014). Geopolítica en una “periferia del placer”. Colonialidad turística en Costa Rica. *Revista de Ciencias Sociales*, 145. <https://doi.org/10.15517/rsc.v0i145.17610>
- Navarro, S. (2020). El (auto) tropicalismo en Costa Rica: Un análisis de la marca-país del Instituto Costarricense de Turismo dentro de la geopolítica del turismo. *Anuario Centro de Investigación y Estudios Políticos*, 11, 87-123. <https://doi.org/10.15517/aciep.v0i11.42419>
- Navas, G., & Cuvi, N. (2016). Análisis de un conflicto socioambiental por agua y turismo en Sardinal, Costa Rica. *Revista de Ciencias Sociales*, 150. <https://doi.org/10.15517/rsc.v0i150.22835>
- Neiman, G., & Quaranta, G. (2006). Los estudios de caso en la investigación sociológica. En I. Vasilachis de Gialdino (Ed.), *Estrategias de investigación cualitativa* (Vol. 1, pp. 213-237). Gedisa.
- Noorloos, F. van. (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*, 15, 2-49.
- Núñez, A., Galarce, M., & Aliste Almuna, E. (2018). Geografías de lo sublime y el proceso de turistificación en Aysén-Patagonia. Turismo, territorio y poder. En *Araucania-Norpatagonia II* (pp. 249-269). UNRN. <https://repositorio.uchile.cl/handle/2250/165802>
- Núñez, A., Urrutia Reveco, S., Aliste Almuna, E., Mayne, A., & Salazar Burrows, A. (2024). ¿Gentrificación rural “verde”? Desplazamientos y eco-colonización en Patagonia-Aysén, Chile. *Cuadernos de Geografía: Revista Colombiana de Geografía*, 33(1), Article 1.
- Ojeda, A. B., & Kieffer, M. (2020). Touristification. Empty concept or element of analysis in tourism geography? *Geoforum*, 115, 143-145. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2020.06.021>
- Ojeda Ojeda, D. (2019). La playa vacía, el bosque exuberante y el otro exótico: Herramientas para el análisis crítico del turismo de naturaleza. En E. Cañada & I. Murray Mas (Eds.), *Turistificación global: Perspectivas críticas en turismo* (pp. 463-474). Icaria. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=7576610>
- Pérez Zeledón, P. (1908). *Las Llanuras de Pirrís y Valle del Río General o Grande de Térraba*. Tipografía Nacional.
- Petersen, A. M. (2024). How much did pandemic uncertainty affect real-estate speculation? Evidence from on-market valuation of for-sale versus rental

- properties. *Applied Economics Letters*, 0(0), 1-5. <https://doi.org/10.1080/13504851.2024.2302898>
- Phillips, M. (1993). Rural gentrification and the processes of class colonisation. *Journal of Rural Studies*, 9(2), 123-140. [https://doi.org/10.1016/0743-0167\(93\)90026-G](https://doi.org/10.1016/0743-0167(93)90026-G)
- Phillips, M. (2005). Differential productions of rural gentrification: Illustrations from North and South Norfolk. *Geoforum*, 36(4), 477-494. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2004.08.001>
- Phillips, M., & Smith, D. P. (2018). Comparative approaches to gentrification: Lessons from the rural. *Dialogues in Human Geography*, 8(1), 3-25. <https://doi.org/10.1177/2043820617752009>
- Picazo Córdoba, H. (2012). ¿Por qué viajamos donde viajamos?. Una introducción a la estrecha relación entre turismo y paisaje. *Eubacteria*, 29, 4.
- Pittier, H. (1891). *Viaje de exploración al Valle del Río Grande de Térraba* (Informe de viaje No. Tomo III). Tipografía Nacional.
- Pittier, H. (1893). *Viajes por Costa Rica* [Informe de viaje]. <https://sinabi.go.cr/ver//biblioteca%20digital/libros%20completos/Pittier%20Henry/Viajes%20de%20Costa%20Rica.pdf>
- Place, S. E. (1991). Nature tourism and rural development in Tortuguero. *Annals of Tourism Research*, 18(2), 186-201. [https://doi.org/10.1016/0160-7383\(91\)90003-T](https://doi.org/10.1016/0160-7383(91)90003-T)
- Plog, S. C. (1974). Why Destination Areas Rise and Fall in Popularity. *Cornell Hotel and Restaurant Administration Quarterly*, 14(4), 55-58. <https://doi.org/10.1177/001088047401400409>
- PMMc. (2024, diciembre 24). *Comunicación personal* [Presencial].
- Pratt, M. L. (1996). *Apocalypse in the Andes: Contact Zones and the Struggle for Interpretive Power*. Inter-American Development Bank. <https://doi.org/10.18235/0007919>
- Projects | Costa Rica's South Pacific Real Estate. (s. f.). *Ventana Del Pacifico*. Recuperado 4 de febrero de 2025, de <https://windowtothepacific.com/projects/>
- Quatro Legal. (2024, febrero 24). ¿Pueden Los Extranjeros No Residentes Ser Dueños De Propiedades En Costa Rica? *Quatro Legal*. <https://quatro.legal/pueden-los-extranjeros-no-residentes-ser-duenos-de-propiedades-en-costa-rica/>
- Quinton, J., Nesbitt, L., & Sax, D. (2022). How well do we know green gentrification? A systematic review of the methods. *Progress in Human Geography*, 46(4), 960-987. <https://doi.org/10.1177/03091325221104478>
- Ramírez Cover, A. (2020). Excepcionalismo verde y desarrollo sostenible en Costa Rica. *Anuario Centro de Investigación y Estudios Políticos*, 11, 1-21. <https://doi.org/10.15517/aciep.v0i11.44774>
- Recio, P. (2025, marzo 3). *Aeropuerto de la zona sur lleva dos años varado*. La Nación. <https://www.nacion.com/el-pais/aeropuerto-de-la-zona-sur-lleva-dos-anos-varado/BCVMH2B4UJCYROUJFARCDMSIOA/story/>
- Redfern, P. A. (1997). A New Look at Gentrification: 1. Gentrification and Domestic Technologies. *Environment and Planning A: Economy and Space*, 29(7), 1275-1296. <https://doi.org/10.1068/a291275>
- Reinhard, D. (2015). Ojochal tiene su Banco de Alimentos de la comunidad. *Ballena Tales*, 43. https://issuu.com/philippechapuy/docs/ballena_tales__43
- Resolución a recurso de apelación N° 2023005743, No. 22-002611-1027-CA - 0 (Tribunal Contencioso Administrativo y Civil de Hacienda, Segundo Circuito Judicial 24 de noviembre de 2023).

- Rigolon, A., & Collins, T. (2023). The green gentrification cycle. *Urban Studies*, 60(4), 770-785. <https://doi.org/10.1177/00420980221114952>
- Rita Lucas. (2019, junio). Living the Dream of a Perpetual Summer. *Costa Pacifica Living*, 11.
- Rivers-Moore, M. (2007). No Artificial Ingredients?: Gender, Race and Nation in Costa Rica's International Tourism Campaign. *Journal of Latin American Cultural Studies*, 16(3), 341-357. <https://doi.org/10.1080/13569320701682542>
- Rivers-Moore, M. (2016). *Gringo Gulch: Sex, Tourism, and Social Mobility in Costa Rica*. University of Chicago Press. <https://doi.org/10.7208/chicago/9780226373553.001.0001>
- Román Forastelli, M. (2011). Turismo y desarrollo inmobiliario en la región Centroamericana: Elementos conceptuales y metodológicos para abordar su investigación. En E. Cañada & M. Blázquez (Eds.), *Turismo placebo: Nueva colonización turística: Del Mediterráneo a Mesoamérica y El Caribe* (EDISA, pp. 103-134). EDISA.
- Ronan McMahon (Director). (2020, marzo 18). *How to Build a Real Estate Career in Costa Rica* [Video recording]. https://www.youtube.com/watch?v=mNylmi_7Rw0
- Rosa, H. (2021). *Lo indisponible*. Herder. <https://herdereditorial.com/catalogo/filosofia/lo-indisponible-9788425444227>
- Saarinen, J. (2004). 'Destinations in change': The transformation process of tourist destinations. *Tourist Studies*, 4(2), 161-179. <https://doi.org/10.1177/1468797604054381>
- Sánchez-Azofeifa, A. (2015). Análisis de la cobertura forestal de Costa Rica entre 1960 y 2013. *Ambientico*, 251, 4-11.
- Sandoval García, C. (2019). *Otros amenazantes: Los nicaragüenses y la formación de identidades nacionales en Costa Rica* (Digital). Editorial de la Universidad de Costa Rica. <https://hdl.handle.net/10669/79557>
- Schifter, J. (2007). *Viejos verdes en el paraíso: Turismo sexual en Costa Rica*. EUNED.
- Schneller, A. J., & Coburn, S. (2018). For-profit environmental voluntourism in Costa Rica: Teen volunteer, host community, and environmental outcomes. *Journal of Sustainable Tourism*, 26(5), 832-851. <https://doi.org/10.1080/09669582.2017.1421200>
- Seidl, A., Guiliano, F., & Pratt, L. (2007). Cruising for Colones: Cruise Tourism Economics in Costa Rica. *Tourism Economics*, 13(1), 67-85. <https://doi.org/10.5367/000000007779784533>
- SHV. (2024, diciembre 17). *Comunicación personal* [Presencial].
- Sick, D. (2017). Synergistic Change and Smallholder Agriculture in Pérez Zeledón, Costa Rica. En D. C. Wood (Ed.), *Research in Economic Anthropology* (Vol. 37, pp. 33-59). Emerald Publishing Limited. <https://doi.org/10.1108/S0190-128120170000037003>
- Silva Lucas, A. (2019). Conflictividad hídrica en guanacaste como consecuencia del desarrollo turístico: El caso de la comunidad de sardinal. En F. Alpízar Rodríguez (Ed.), *Agua y poder en Costa Rica 1980-2017*. Centro de Investigación y Estudios Políticos, Universidad de Costa Rica.
- Skwiot, C. (2010). *The Purposes of Paradise. U.S. Tourism and Empire in Cuba and Hawai'i*. University of Pennsylvania Press.
- Slater, T. (2006). The Eviction of Critical Perspectives from Gentrification Research. *International Journal of Urban and Regional Research*, 30(4), 737-757. <https://doi.org/10.1111/j.1468-2427.2006.00689.x>

- Slater, T. (2009). Missing Marcuse: On gentrification and displacement. *City*, 13(2-3), 292-311. <https://doi.org/10.1080/13604810902982250>
- Smith, N. (1979). Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. *Journal of the American Planning Association*, 45(4), 538-548. <https://doi.org/10.1080/01944367908977002>
- Smith, N. (2013). *La nueva frontera urbana. Ciudad revanchista y gentrificación. Traficantes de Sueños*. <https://traficantes.net/libros/la-nueva-frontera-urbana>
- Soto, V. C. (2023, mayo 31). *Aeropuerto del sur estará en zona de cuatro sitios arqueológicos que les valió ser Patrimonio de la Humanidad • Semanario Universidad*. <https://semanariouniversidad.com/cultura/aeropuerto-del-sur-estara-en-zona-de-cuatro-sitios-arqueologicos-que-les-valio-ser-patrimonio-de-la-humanidad/>
- Stake, R. E. (2012). Estudios de casos cualitativos. En N. K. Denzin & Y. Lincoln (Eds.), *Manual de investigación cualitativa* (Vol. 3, pp. 154-197). Gedisa. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=490631>
- Stem, C. J., Lassoie, J. P., Lee, D. R., & Deshler, D. J. (2003). How «Eco» is Ecotourism? A Comparative Case Study of Ecotourism in Costa Rica. *Journal of Sustainable Tourism*, 11(4), 322-347. <https://doi.org/10.1080/09669580308667210>
- Steps in Life. (2023). *Steps in Life, CR. Waldorf Montessorri*. Steps in Life. <https://www.stepsinlifecr.com>
- Stonich, S. C. (1998). Political ecology of tourism. *Annals of Tourism Research*, 25(1), 25-54. [https://doi.org/10.1016/S0160-7383\(97\)00037-6](https://doi.org/10.1016/S0160-7383(97)00037-6)
- Stonich, S. C., Sorensen, J. H., & Hundt, A. (1995). Ethnicity, class, and gender in tourism development: The case of the Bay Islands, Honduras. *Journal of Sustainable Tourism*, 3(1), 1-28. <https://doi.org/10.1080/09669589509510705>
- Sveinsdóttir, A. G. (2014). *Land Tenure and Tourism Development in Nicaragua: A Case Study from Playa Gigante* [Tesis de maestría]. Centre for Development and the Environment, University of Oslo.
- Teletica. (2019). *Ojochal cuenta con su propio banco de alimento*. Teletica. https://www.teletica.com/multimedia/ojochal-cuenta-con-su-propio-banco-de-alimento_1017065
- TMS. (2025, enero 28). *Reseña histórica Escuela Tortuga* [Comunicación personal].
- Trejos, B., & Chiang, L. N. (2009). Local economic linkages to community-based tourism in rural Costa Rica. *Singapore Journal of Tropical Geography*, 30(3), 373-387. <https://doi.org/10.1111/j.1467-9493.2009.00375.x>
- Tremblay-Huet, S. (2019). Tourism and the Protection of the Cultural Rights and Identity of Indigenous Communities in the Light of the iachr Judgment in the Comunidad Garífuna Triunfo de la Cruz y sus miembros v. Honduras Case. *International Journal on Minority and Group Rights*, 26(2), 216-241. <https://doi.org/10.1163/15718115-02601007>
- Trimano, L., & Mattioli, D. (2023). «Living in Nature». Residential Mobility and Real Estate Extractivism in Mountain Ranges of Córdoba (Argentina). *Territorios*, 48, 1. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.12319>
- Van Noorloos, F. (2011). Residential Tourism Causing Land Privatization and Alienation: New pressures on Costa Rica's coasts. *Development*, 54(1), Article 1. <https://doi.org/10.1057/dev.2010.90>
- Van Noorloos, F. (2013a). El turismo residencial: ¿Acaparamiento de tierras? Un proceso fragmentado de cambio socio-espacial, desplazamiento y exclusión. *Alba Sud - Opiniones en Desarrollo*, 16.

- Van Noorloos, F. (2013b). Residential Tourism and Multiple Mobilities: Local Citizenship and Community Fragmentation in Costa Rica. *Sustainability*, 5(2), Article 2. <https://doi.org/10.3390/su5020570>
- Van Noorloos, F. (2015). A women's world or the return of men? The gendered impacts of residential tourism in Costa Rica. En *Global Trends in Land Tenure Reform* (pp. 78-94). Routledge.
- Vandegrift, D. (2008). "This isn't Paradise—I Work Here": Global Restructuring, the Tourism Industry, and Women Workers in Caribbean Costa Rica. *Gender & Society*, 22(6), 778-798. <https://doi.org/10.1177/0891243208324999>
- Vega, M. (1996). Cambios en la sociedad costarricense en las décadas de los ochenta y noventa. *Anuario de Estudios Centroamericanos*, 2(22), 129-146.
- VGM. (2024, noviembre 5). *Comunicación personal* [Presencial].
- Vilchis Onofre, A., Zizumbo Villarreal, L., Monterroso Salvatierra, N., Arriaga Álvarez, E., & Palafox Muñoz, A. (2016). DINÁMICAS CAPITALISTAS PARA LA ACUMULACIÓN POR DESPOJO. *Revista de Ciencias Sociales*, 151. <https://doi.org/10.15517/rcs.v1i151.24968>
- Villalobos, E. (2008). *Tribunal Ambiental investiga desarrollos en Osa*. <https://www.larepublica.net/noticia/tribunal-ambiental-investiga-desarrollos-en-osa>
- Villalobos, E. J. (2008). *Tribunal Ambiental cierra más proyectos en Osa*. La República. <https://www.larepublica.net/noticia/tribunal-ambiental-cierra-mas-proyectos-en-osa>
- Villalobos-Céspedes, D., Galdeano-Gómez, E., & Tolón-Becerra, A. (2010). Demand Indicators for Adventure Tourism Packages in Costa Rica: An Exploratory Analysis. *Tourism and Hospitality Research*, 10(3), 234-245. <https://doi.org/10.1057/thr.2010.7>
- Warf, B. (2010). Do You Know the Way to San Jose? Medical Tourism in Costa Rica. *Journal of Latin American Geography*, 9(1), 51-66. <https://doi.org/10.1353/lag.0.0074>
- WCV. (2024, diciembre 6). *Comunicación personal* [Presencial].
- Whelan, N. (2021, junio). The Gem of Costa Rica. *Costa Pacífica Living, January-June 2021*. <https://costapacificalliving.com/costa-rica-news/costa-rica-tourism/the-gem-of-costa-rica-costa-ballena/>
- XRJ. (2024, diciembre 19). *Comunicación personal* [Presencial].
- Yin, R. K. (2013). Validity and generalization in future case study evaluations. *Evaluation*, 19(3), 321-332. <https://doi.org/10.1177/1356389013497081>
- Zuk, M., Bierbaum, A. H., Chapple, K., Gorska, K., & Loukaitou-Sideris, A. (2018). Gentrification, Displacement, and the Role of Public Investment. *Journal of Planning Literature*, 33(1), 31-44. <https://doi.org/10.1177/0885412217716439>
- Zukin, S., Trujillo, V., Frase, P., Jackson, D., Recuber, T., & Walker, A. (2009). New Retail Capital and Neighborhood Change: Boutiques and Gentrification in New York City. *City & Community*, 8(1), 47-64. <https://doi.org/10.1111/j.1540-6040.2009.01269.x>
- Zúñiga, J. N. (2024, marzo 4). *UNA Comunica—Hasta 400% incrementó el precio de propiedades en costas de Guanacaste*. UNA Comunica. <https://www.unacomunica.una.ac.cr/index.php/marzo-2024/5179-hasta-400-de-precio-incrementaron-propiedades-en-costas-de-guanacaste>