

## **ANEXO 4:**

# **LA PRESENTACIÓN DE LA MISIÓN**

# EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DEL TURISMO RESIDENCIAL EN NICARAGUA



Ing. Matthias Beyer  
Gerente mas|contour





## La misión

- La misión fue realizado por orden de

**gtz**



Programa MASRENACE

**GFA**   
*Consulting Group*



Componente II del  
Programa MASRENACE:  
Ordenamiento Territorial



## Objetivo principal de la misión

- Brindar a los tomadores de decisiones de
  - los gobiernos municipales,
  - las asociaciones de municipios y
  - comunidades localesmayores conocimientos sobre los posibles riesgos y las potencialidades relacionados con el desarrollo del „Turismo Residencial“ en sus respectivos territorios



## Metodología de la misión

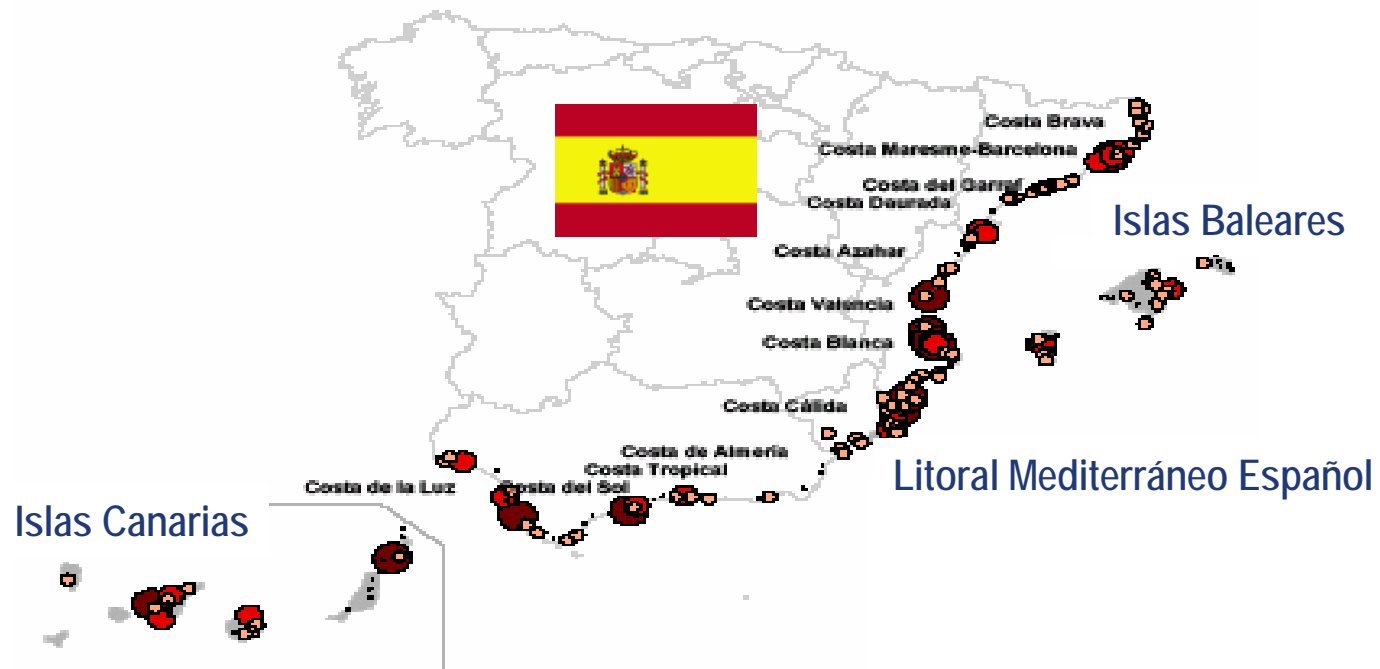
- Investigación y análisis del desarrollo del Turismo Residencial en otros países a través de
  - estudios y artículos existentes
  - investigaciones en internet
  - conversación con expertos nacionales
  - propias experiencias del consultor
  
- A base de esta investigación:
  - Aclaración del término de „Turismo Residencial“ y sus grupos meta
  - Identificación de los relevantes impactos del Turismo Residencial a través de los requerimientos de la sostenibilidad



## Metodología de la misión

### ➤ Foco de investigación: España

- El país europeo más avanzado en el Turismo Residencial con aprox. 30 años de experiencia





## Metodología de la misión

- Breve análisis de la situación actual del Turismo Residencial en el Litoral Marino Pacífico Sur de Nicaragua a través de
  - conversaciones con tomadores de decisiones locales y proveedores turísticos en los municipios de Rivas, San Juan del Sur y Tola
  - estudios y artículos existentes
  - visita de proyectos ejecutados
- A base de esta investigación y las experiencias del extranjero:
  - Identificación de los posibles impactos del Turismo Residencial para el Litoral Marino Pacífico Sur de Nicaragua
  - Recomendaciones para el desarrollo sostenible del Turismo Residencial



## Contenido de la charla



Definición del término  
„Turismo Residencial“



Grupos meta del Turismo Residencial



Características e impactos del Turismo Residencial y su importancia para Nicaragua



Conclusiones y recomendaciones





## Definición del término „Turismo Residencial“



## Aproximación al término „Turismo Residencial“

- Lugares donde se desarrolla el Turismo Residencial, el hotel deja de ser el protagonista indiscutible
- Entra un nuevo actor a la escena turística:
  - La vivienda como alojamiento!!
- El Turismo Residencial se caracteriza no porque el turista demande una cama en un hotel, sino porque compra o construye una vivienda (chalet o bungalow) en una urbanización particular para vivir en ella parte del año
- A través de la venta del suelo se transforman muy a menudo fincas en urbanizaciones particulares turísticas (cambio de uso del suelo agrícola para ser urbanizado)



## Aproximación al término „Turismo Residencial“

- Elementos de gran importancia del Turismo Residencial
  - La fuerte participación del sector de la construcción
  - La oferta extra-hotelera
  - La localización en el litoral
  - El predominio de extranjeros que dominan la demanda de esta forma de alojamiento





## Aproximación al término „Turismo Residencial“

- Hay todavía mucha confusión sobre la definición del término „Turismo Residencial“
- Incluso hay expertos para quienes el Turismo Residencial simplemente no existe!
  - „...este concepto lleva en su propia definición su contradicción mas evidente, ya que por su principal característica [ La Residencia] no debiera ser considerado como turismo en la mayoría de los casos.“ Fuente: Bernier (2003)
- El Turismo Residencial es realmente de la naturaleza inmobiliaria
  - La economía turística tiene una naturaleza fundamentalmente cíclica
  - El ciclo económico de la construcción es estático y de reducido recorrido



## Aproximación al término „Turismo Residencial“

La pregunta es:

Puede ser la vivienda un producto turístico?

➤ **Hablamos**

- del *Turismo Residencial* o
- del *Turismo Inmobiliario* o
- solamente del *Negocio Inmobiliario*??

➤ **Hablamos**

- de turistas o
- de residentes o
- de turistas residenciales??

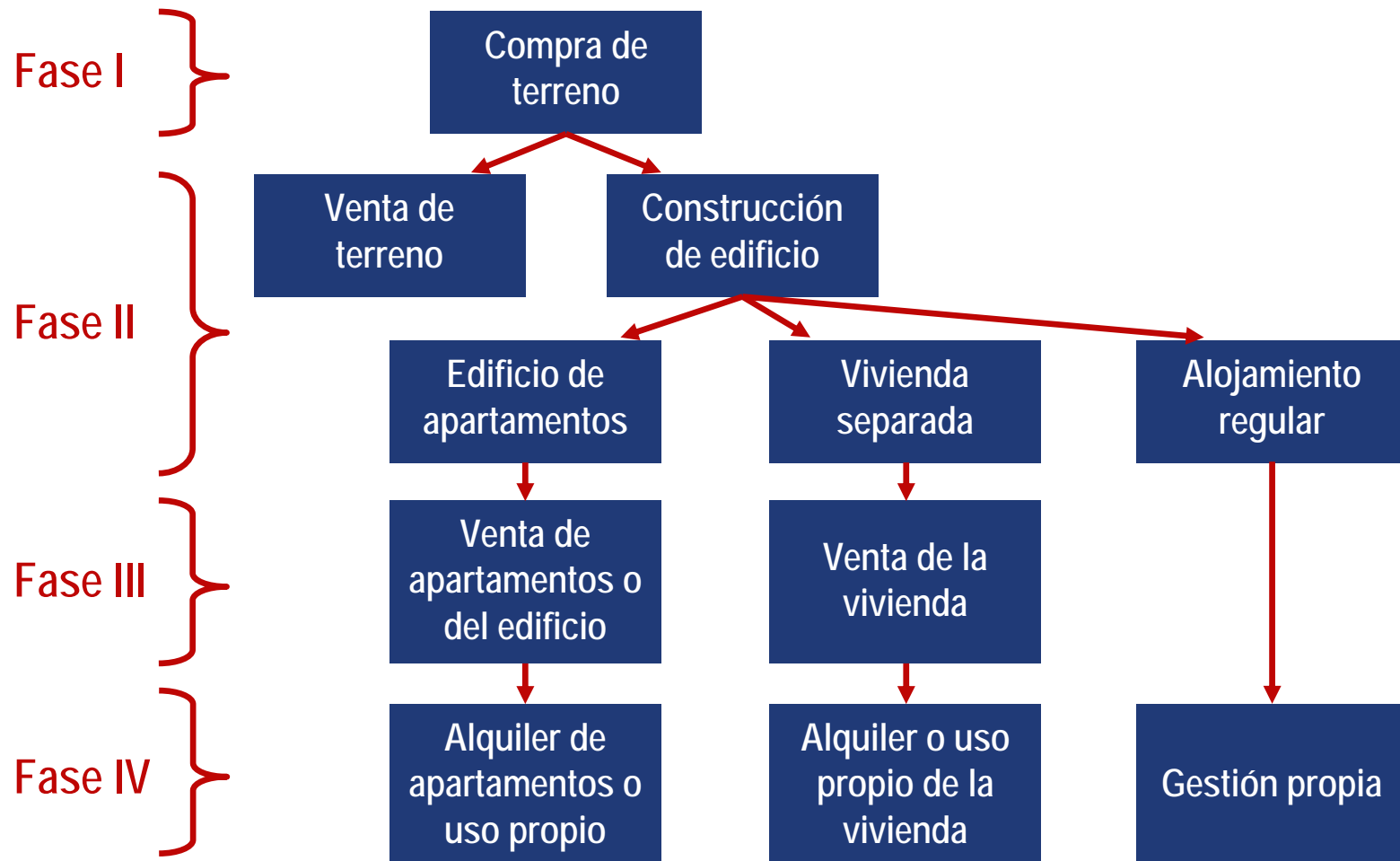


Estoy confundido!

... **Vamos a disminuir las dudas y la confusión sobre este término!!**



## Fases del negocio inmobiliario turístico





## La definición de Turismo según la OMT

La Organización Mundial del Turismo (OMT) ha definido el término „Turismo“ de la siguiente manera:

- „El turismo comprende las actividades que realizan las personas durante sus viajes y estancias en lugares distintos al de su entorno habitual \* ,
- por un periodo de tiempo consecutivo inferior a un año con fines de ocio, por negocio y otros
- en donde el entorno habitual de una persona consiste en una cierta área alrededor de su lugar de residencia más todos aquellos lugares que visita frecuentemente.”

\* El entorno habitual de una persona es el municipio en el que está situada la residencia principal.

Fuente: OMT (1999)



## Tipos de clientes según el uso de la vivienda

Criterios	Uso de la vivienda		
	Residencia primaria	Residencia secundaria	
Estancia	Estancia (más o menos) permanente en el destino	Estancia consecutiva <i>superior</i> a los seis meses por año	Estancia consecutiva <i>inferior</i> a los seis meses por año
Entorno habitual	Cambio del entorno habitual a largo plazo	Cambio del entorno habitual para el <i>mayor</i> parte del año	Cambio del entorno habitual para el <i>menor</i> parte del año
Relación a la definición Turismo	<i>No</i> constituye actividad turística	Constituye actividad turística	Constituye actividad turística
Tipo de cliente	<b>Residente (extranjero)</b>	<b>Turista semi-permanente residencial (extranjero)</b>	<b>Turista temporal residencial (extranjero)</b>

Fuente: Elaboración propia





## Tipos de clientes según el uso de la vivienda

Criterios	de la vivienda		
	Residencia primaria	Residencia secundaria	
Estancia	Estancia (más o menos) permanente en el destino	Estancia consecutiva <i>superior</i> a los seis meses por año	Estancia consecutiva <i>inferior</i> a los seis meses por año
Entorno habitual	Cambio del entorno habitual a largo plazo	Cambio del entorno habitual para el <i>mayor</i> parte del año	Cambio del entorno habitual para el <i>menor</i> parte del año
Relación a la definición Turismo	<i>No</i> constituye actividad turística	Constituye actividad turística	Constituye actividad turística
Tipo de cliente	Residente (extranjero)	<b>Turista semi-permanente residencial (extranjero)</b>	<b>Turista temporal residencial (extranjero)</b>

Fuente: Elaboración propia



## Definición del término „Turismo Residencial“

- Actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelerero,
- cuyos usuarios (principalmente extranjeros, pero también nacionales) las utilizan como alojamiento en propiedad, alquiler, crédito o de multipropiedad
- para veranear o residir de forma semipermanente/temporal (= residencia secundaria),
- fuera de sus lugares de residencia habitual,
- que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas.

Fuente: Modificado por Mazón, Seseña (2005)



## Contenido de la charla



Definición del término  
„Turismo Residencial“



Grupos meta del Turismo Residencial



Características e impactos del Turismo Residencial y su importancia para Nicaragua



Conclusiones y recomendaciones



## Grupos meta del Turismo Residencial



## Criterios para la elección del destino residencial

- **Los efectos de la promoción turística del destino**
  - Muchos turistas residenciales ya visitaron en años anteriores el destino como turista convencional
- **La atracción del clima cálido y el elevado número de días soleados**
- **La atracción del estilo de vida costera (mediterráneo)**
- **La alta accesibilidad del destino**
  - Mejorada por la reducción de los binomios de tiempo-distancia-coste al destino (compañías aéreas de bajo coste – CBC´s)
  - Alta disponibilidad de vuelos aéreos que conectan un gran número de aeropuertos europeos con el destino
- **El paisaje y los atractivos naturales**

Resultados de una encuesta en las Islas Baleares (2004)

Fuente: Salvá Tomás (2005)



## Características generales de turistas residenciales

- Muchos son retirados, prejubilados o jubilados
- Vienen por motivos de ocio y descanso
- Quieren construir un nuevo foco de residencialidad, una nueva red social y un nuevo estilo de vida
- Buscan alta rentabilidad de sus gastos de compra a través del uso propio, o bien con el alquiler de su apartamento/ vivienda secundaria



Resultados de una encuesta en las Islas Baleares (2004)

Fuente: Salvá Tomás (2005)



## Características generales de turistas residenciales

- Muestran una gran fidelidad al destino
- Prefieren residenciales de lujo con casas individuales, renovadas y ampliadas, jardines frondosos con piscina y garaje
- En muchos casos se ubican cerca de puertos náuticos con el objeto de combinar la tranquilidad, el sol, el mar y la práctica de deportes náuticos



Resultados de una encuesta en las Islas Baleares (2004)

Fuente: Salvá Tomás (2005)





## Características de turistas retirados residenciales

- **Los retirados residenciales disponen de pensiones relativamente altas**
  - el 11,7% tiene ingresos inferiores a los 1,330.00 US\$
  - el 11,7% entre los 1,330.00 y 1,995.00 US\$
  - el 58,8% superior a los 2,660.00 US\$
- **También el nivel de estudios entre los retirados residenciales es superior al promedio**
  - el 77,6% posee estudios secundarios o universitarios
- **La preferencia en caso de necesitar asistencia médica es habitualmente la sanidad privada (84,9%) y tan sólo un 15,1% utiliza la sanidad pública**



Resultados de una encuesta en las Islas Baleares (2004)

Fuente: Salvá Tomás (2005)





## Características de turistas retirados residenciales

- Por lo menos el 71% tiene conocimientos de la lengua española, mientras el 29% no habla ninguna palabra española
- Factores como
  - el acceso a la propiedad,
  - la accesibilidad en general (movilidad reducida!!),
  - los equipamientos de salud (una profilaxis o cura de problemas de salud),
  - la seguridad ciudadanason de gran importancia!



Resultados de una encuesta en las Islas Baleares (2004)

Fuente: Salvá Tomás (2005)



## Diferencias estructurales entre turistas convencionales y turistas residenciales

- El comportamiento y la forma de vida de los dos grupos son muy distintos

### Turistas convencionales:

- El turista convencional llega a disfrutar de un periodo vacacional y busca una experiencia no-cotidiana
- Aparte de lo que desembolse por el alojamiento, se gasta una determinada cantidad en
  - diversiones,
  - compras,
  - excursiones,
  - restaurantes, bares, discotecas etc.,moviendo la economía del destino

Fuente: Pérez-Santamarina (2005)



## Diferencias estructurales entre turistas convencionales y turistas residenciales

### Turistas residenciales:

- El turista residencial desarrolla una cotidianidad bastante similar a los vecinos locales
- Su gasto y consumo son muy parecidos a los residentes, p.ej.:
  - Hace sus compras en los mismos supermercados,
  - alterna en los mismos bares y restaurantes,
  - sale a comer una o dos veces por semana,
  - hace el resto de los días las comidas en casa etc.
- Hay ciertos puntos de intersección entre el turista residencial y el residente

Fuente: Pérez-Santamarina (2005)



## Diferencias estructurales entre turistas semi-permanentes y temporales residenciales

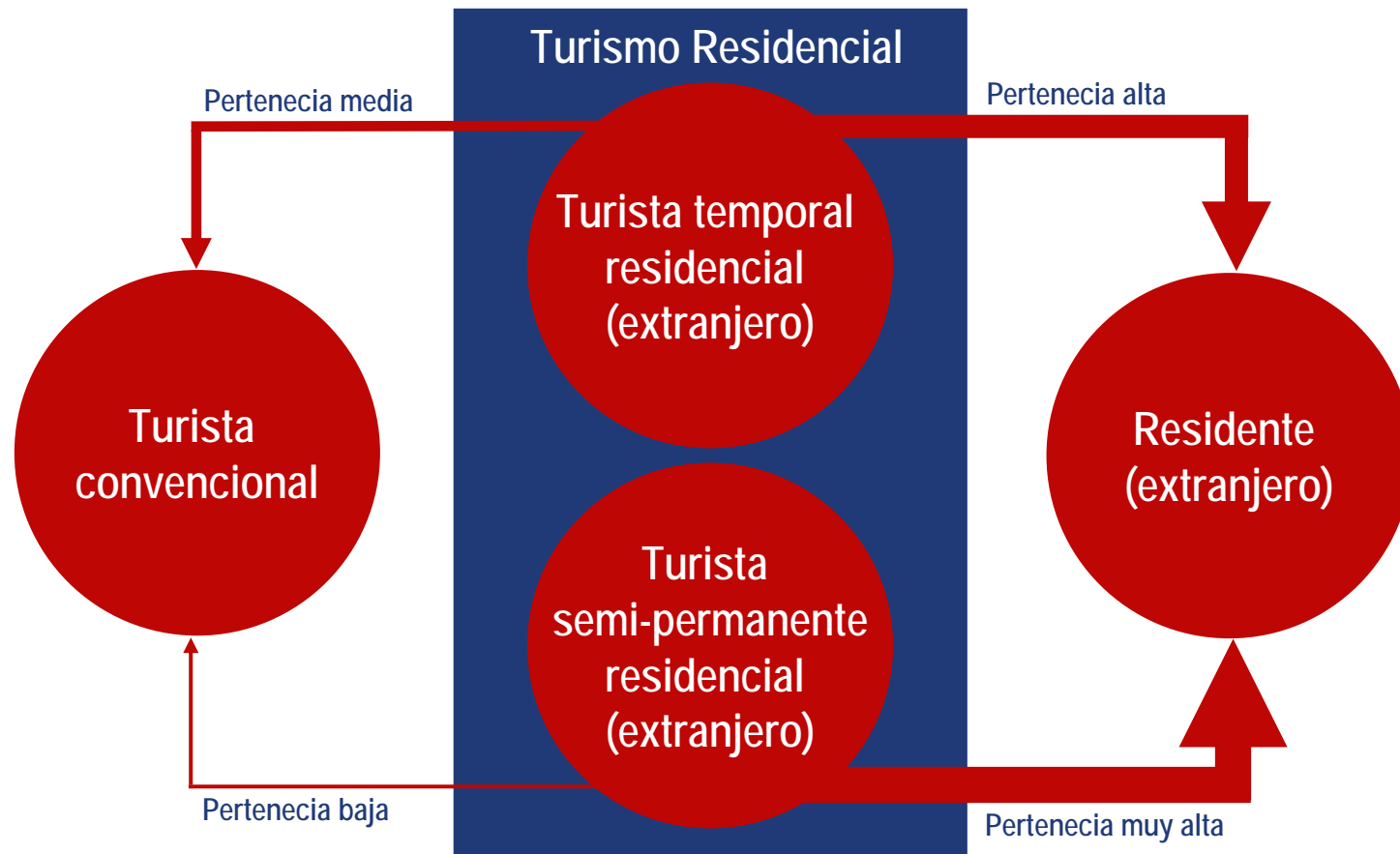
- Respecto a sus motivos, características y actividades, tanto el turista semi-permanente como el turista temporal residencial tiene más relaciones con un residente (extranjero) que con un turista convencional
- Sin embargo hay diferencias entre los dos grupos de turistas residenciales:

En comparación al turista semi-permanente residencial

- el turista temporal residencial tiene una pertenencia más alta al turista convencional, así como
- una pertenencia más baja al residente (extranjero)



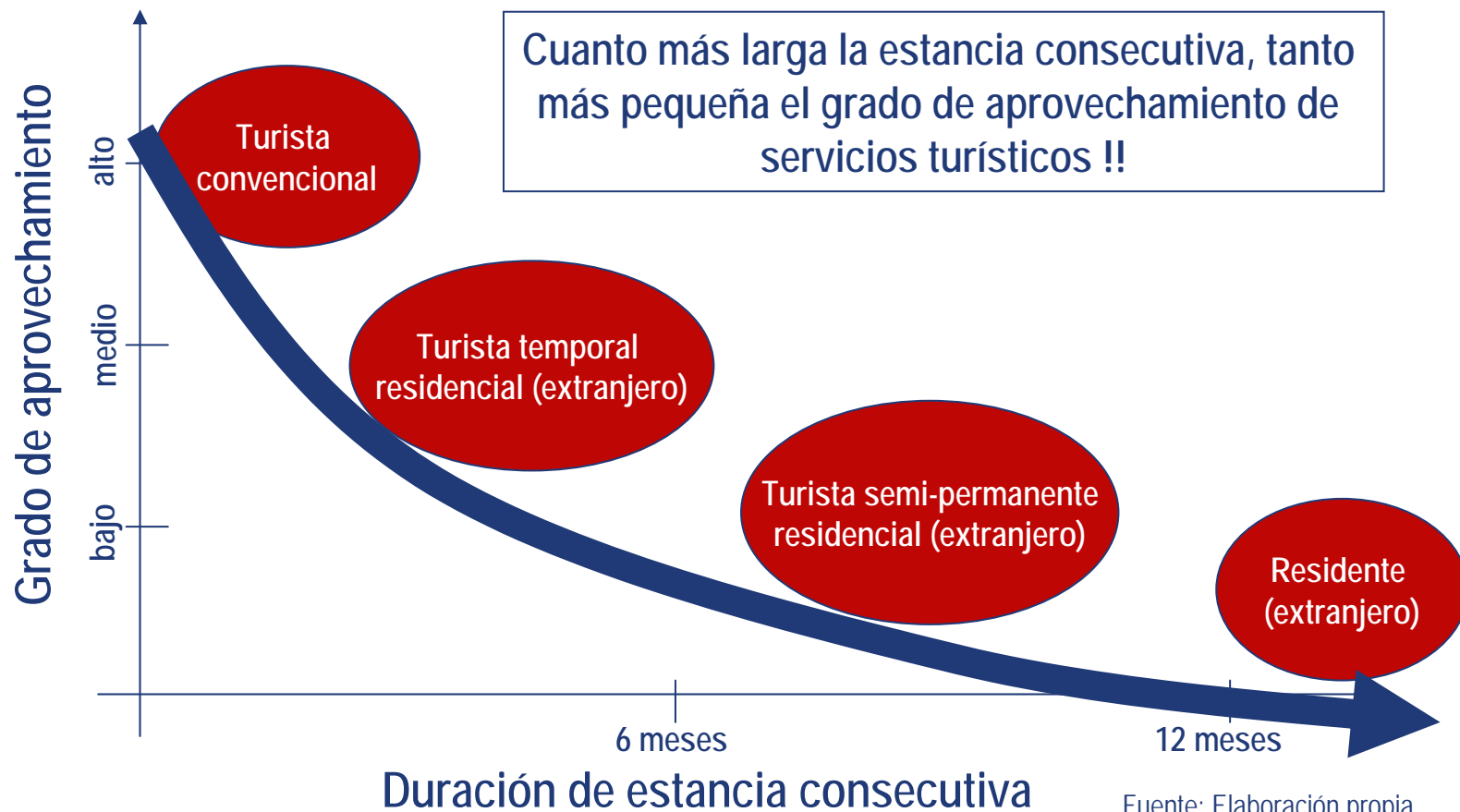
## Cercanía entre los diferentes grupos turísticos



Fuente: Elaboración propia



## Grado de aprovechamiento de servicios turísticos



Fuente: Elaboración propia



## Conclusión

- Por falta de estudios y datos y por la heterogeneidad de los grupos meta del Turismo Residencial no se puede describir y caracterizar precisamente los turistas residenciales
- Los datos investigados permiten las siguientes conclusiones:
  1. Los turistas residenciales en general tienen por un lado características diferentes y otro comportamiento, frente a los turistas convencionales y por otro lado ciertos puntos de intersección con los residentes
  2. Los turistas semi-permanentes residenciales tienen tanto ciertos puntos de intersección como también características diferentes, frente a los turistas temporales residenciales
  3. Los residentes extranjeros (= vivienda primaria) tienen muchas características parecidas a las de los residentes nacionales



## Contenido de la charla



Definición del término  
„Turismo Residencial“



Grupos meta del Turismo Residencial



Características e impactos del Turismo Residencial y su importancia para Nicaragua



Conclusiones y recomendaciones





## Características e impactos del Turismo Residencial y su importancia para Nicaragua



## Argumentos estándares a favor del Turismo Residencial

- Actividad dinámica de la coyuntura económica
- Fuente de financiamiento municipal importante/ principal en muchas regiones (licencias, IBI, etc.)
- Importante aportación a la fiscalidad estatal (a través del IVA etc.)
- Fuente de divisas e inversiones extranjeras
- Generación de infraestructuras, facilita instalaciones de ocio y disfrute
- Fuente importante/ principal de generación de empleo





## Argumentos estándares a favor del Turismo Residencial

- También generación de gran cantidad de empleos indirectos e inducidos
- Incidencia en la creación de servicios empresariales, restaurantes, bares, tiendas, ocio, etc.
- Fundamental para el mantenimiento de servicios profesionales (arquitectos, abogados etc.)
- Alto grado de fidelidad con el destino turístico
- Aportaciones culturales diversificadas
- Creación de una sociedad más variada y plural





## El „Boom“ del Turismo Residencial en España

### ➤ Evolución de viviendas de uso no principal (1970-2001)

Comunidad	1970	1981	1991	2001	Aumento 1970-2001 (%)
Andalucía	309.995	662.595	873.251	1.062.847	+ 242,9%
Baleares	57.540	127.899	182.122	182.683	+ 217,5%
Canarias	51.350	125.322	182.935	259.224	+ 404,8%
Cataluña	300.170	696.674	814.463	967.864	+ 222,4%
C. Valenciana	301.454	686.332	872.951	1.008.909	+ 234,7%
Murcia	57.915	132.937	183.878	214.361	+ 270,1%

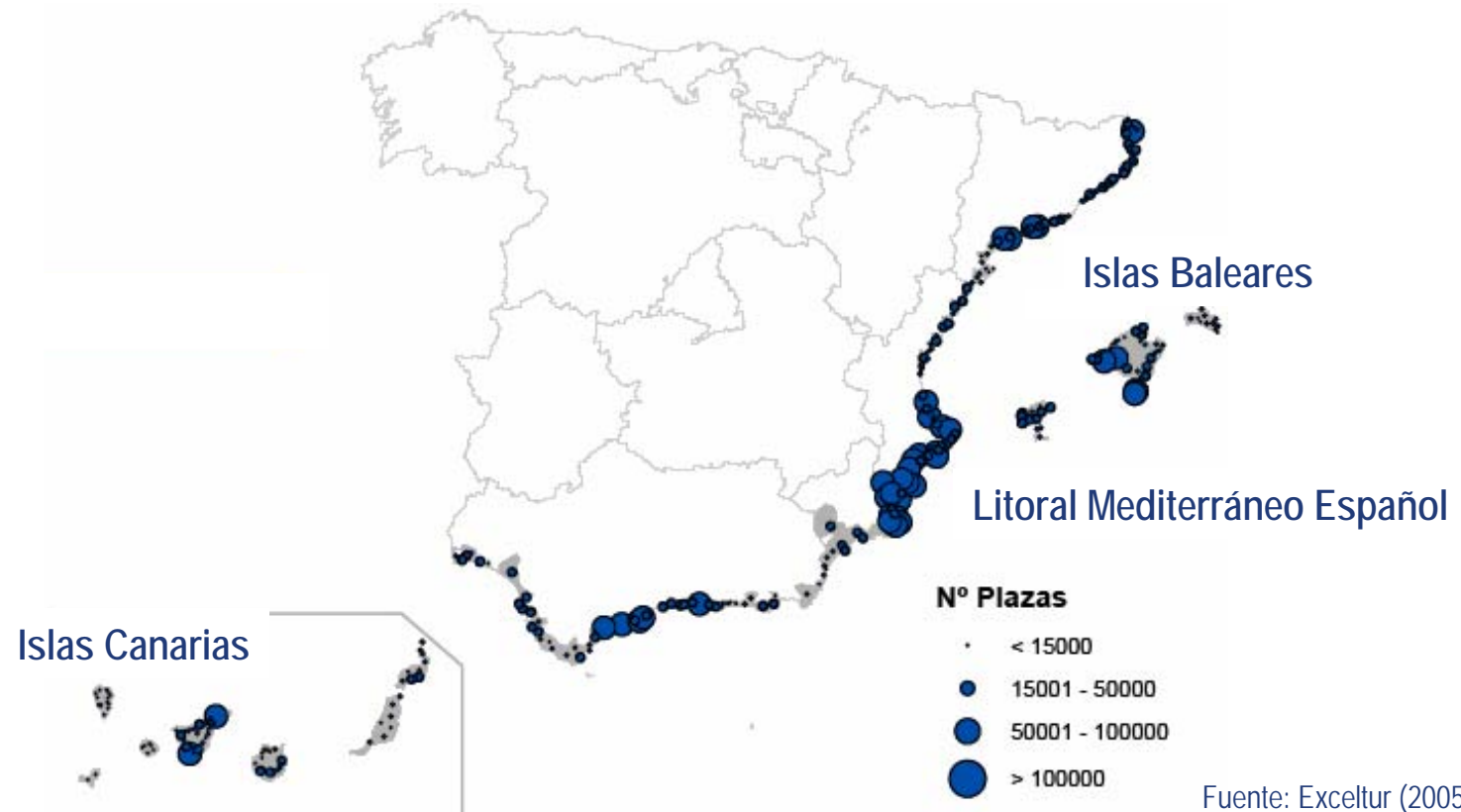
Fuente: Mazón et al. (2005)





## El „Boom“ del Turismo Residencial en España

### ➤ Plazas en viviendas de potencial uso turístico (2003)



Fuente: Exceltur (2005)



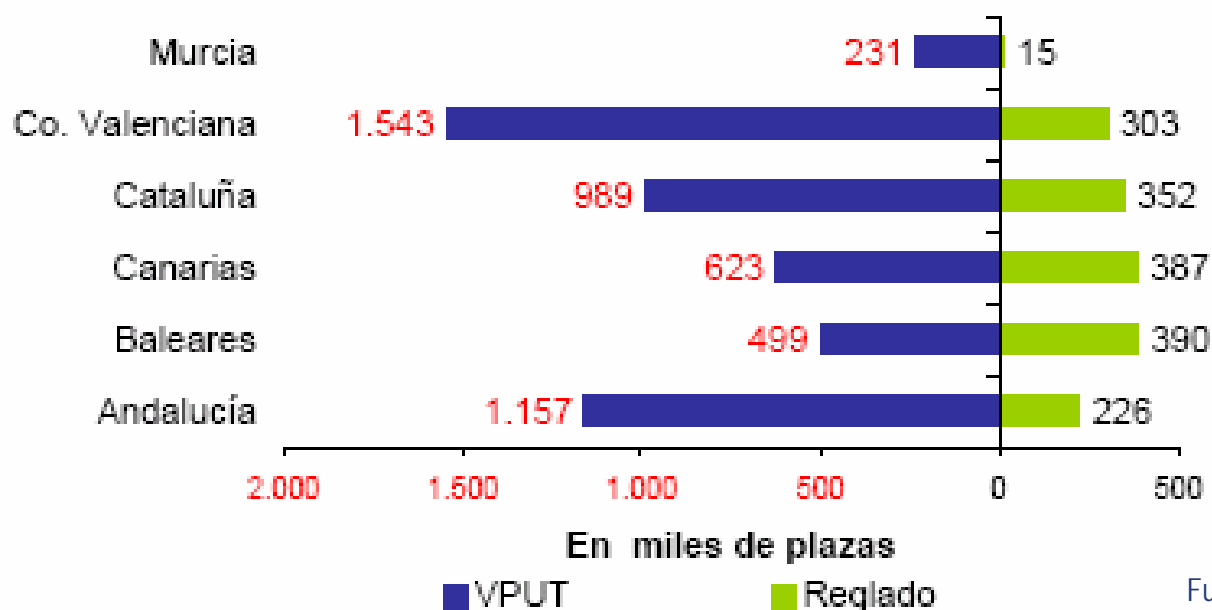


## El „Boom“ del Turismo Residencial en España

### ➤ Número de plazas de alojamiento turístico por tipologías (2003)

1.673.000 plazas de alojamiento turístico reglado (= 25%)

5.042.000 plazas de viviendas de potencial uso turístico (VPUT) (= 75%)

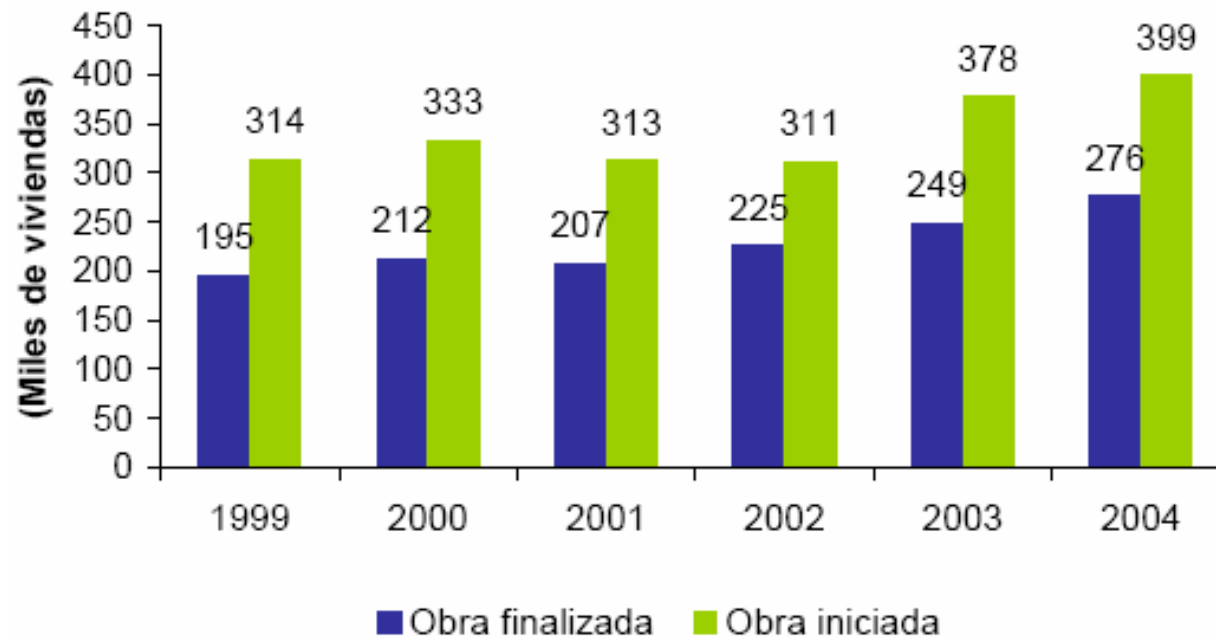


Fuente: Exceltur (2005)



## El „Boom“ del Turismo Residencial en España

- Visados de obra nueva y certificados de fin de obra en las provincias del mediterráneo español y las islas (1999-2004)



Fuente: Exceltur (2005)

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



## El „Boom“ del Turismo Residencial en España

- Las inversiones en **Turismo Residencial** en el año 2001 fueron de **4.315 millones de euros (= 5.738 millones de US\$)**
- La **inversión extranjera** en inmueble mostró un **crecimiento anual del 31%** entre los años 1995 y 2003
- 51.2 millones viajaron por España en 2001 con fines turísticos de los cuales **14.3 millones (= 30%) se alojaron en apartamentos propios, alquilados o cedidos** (7.3 millones del extranjero, 7 millones españoles)
- **Datos de la Costa del Sol :**
  - El 54% del total de visitantes de la Costa del Sol utilizan alojamientos no hoteleros
  - Turismo Residencial y Turismo Deportivo representan cerca del 10% del P.I.B de la Provincia Andalucía
  - Gasto corriente anual (1995) de turistas residenciales en la Provincia de Malaga: 1.1 millones de euro (= 1.46 millones de US\$)

Fuente: Seseña (2001)





## Otros datos sobre el Turismo Residencial

### Unión Europea

- El parque inmobiliario de la Unión Europea, según los datos del 2001, es de 170 millones de viviendas, de las cuales un 10.5% no son de uso permanente
- En relación de países de la Unión Europea (UE), España aparece en primer lugar con un 32.2% de viviendas de segunda residencia
- Portugal (26.9%), Grecia (22.7%) e Italia (17.7%) ocupan los puestos siguientes

### México

- México tiene un mercado del orden de 600 mil segundas residencias, la gran mayoría de propiedad de turistas residenciales
- Un porcentaje de 7.0% del total de los turistas extranjeros que se internan a México, lo hacen para llegar a una segunda residencia

Fuente: Hiernaux-Nicolas (2005)



## Turismo Residencial = Turismo Genial !?





## Turismo Residencial = Turismo Genial !?

Vamos a profundizar  
nuestro análisis....

...miramos detras de telón  
del Turismo Residencial



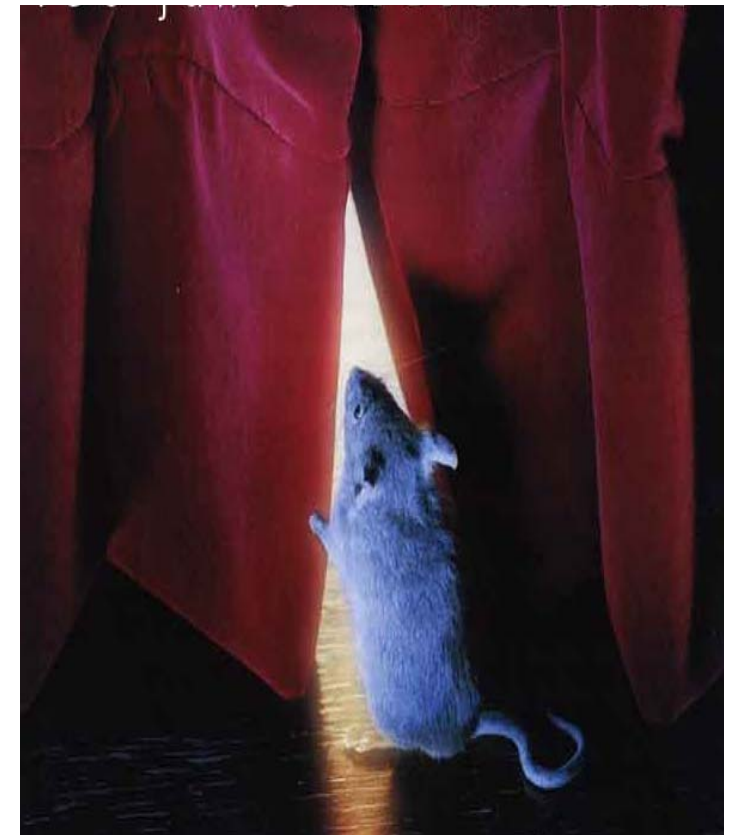
Impactos económicos



Impactos ecológicos



Impactos socioculturales





## Marcada estacionalidad en la ocupación de las viviendas



- Cuando el porcentaje de turista temporal residencial es alto se encuentra ante un acusado problema de estacionalidad
  - Ocupa su vivienda sólo en sus períodos vacaciones
  - En la temporada baja se encuentran zonas completamente urbanizadas y vacías de turistas („ciudad fantasma“)
- Según las experiencias de España el nivel de ocupación de este tipo de turista sólo oscila entre 32 y 66 días al año (= ocupación annual: entre 8.8% y 18.0%)
- La estacionalidad provoca graves desajustes entre servicios y usuarios

Fuente: Mazón et al. (2005)



## Marcada estacionalidad en la ocupación de las viviendas



- La corta duración de estancia del turista temporal residencial no justifica la construcción de mayores infraestructuras y servicios públicos/ turísticos en los destinos
  - Problemas en la *temporada baja*:  
Una clara infrautilización de infraestructuras y servicios; los residentes exigen a los alcaldías el tener acceso a todo tipo de infraestructuras y servicios
  - Problemas en la *temporada alta*:  
Infraestructuras y servicios completamente desbordados por el elevado número de turistas; carencia de todo tipo de servicios para los residentes y turistas
- Una vivienda desocupada no genera ningún efecto multiplicador en las economías locales
  - Muchas prestaciones ofertadas se ven ante la necesidad de tener que cerrar fuera de la temporada alta
  - Serios efectos negativos para el empleo local

Fuente: Mazón et al. (2005)



## Efectos ambivalentes en las finanzas municipales

### Por un lado....

- Muchos municipios han encontrado en el Turismo Residencial un mecanismo ideal para conseguir mayores ingresos económicos y sanear las arcas municipales a través del

- Impuesto de bienes e inmuebles (IBI),
- Impuesto sobre el permiso de uso de suelo,
- Impuesto sobre el permiso de construcción,
- Impuesto sobre el incremento de valor de terrenos etc.



- Muchos municipios costeros europeos basan el financiamiento de sus presupuestos en los ingresos que generan los impuestos y tasas del Turismo Residencial

- Los ingresos presentan entre el 30% y el 65% del total del presupuesto local





## Efectos ambivalentes en las finanzas municipales

### Por otro lado....

- El fomento del Turismo Residencial significa también un aumento substancial del gasto municipal por la necesidad de desarrollar infraestructuras urbanas y servicios públicos
  - construcción de calles,
  - servicio eléctrico,
  - saneamiento,
  - gestión de residuos sólidos, agua potable, aguas residuales,
  - seguridad ciudadana,
  - señalización etc.
  
- Por el problema de la estacionalidad y la necesidad de grandes inversiones públicas se multiplican los costos y las cargas para las autoridades locales poco a poco





## Efectos ambivalentes en las finanzas municipales

- En muchos destinos del Turismo Residencial el aumento substancial de gasto originado por las circunstancias de estacionalidad y de gestión pública
  - *no son cubiertas por los ingresos....*
- Eso provoca
  - un desequilibrio financiero permanente,
  - sucesivos déficits presupuestarios,
  - aumentos de la presión fiscal sobre la población residente,
  - reducciones en el nivel de calidad en la prestación de servicios públicos locales,
  - un fomento y aumento reforzado del Turismo Residencial (círculo vicioso!!)

Fuente: Mazón et al. (2005), Reverté (2005), Domínguez Gómez et al. (2005)

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour







## Efectos ambivalentes en las finanzas municipales

Es sumamente importante tomar en cuenta que

- a corto plazo  
las actuaciones inmobiliarias repercuten muy positivamente en los municipios al sanear sus presupuestos, mientras
- a medio y a largo plazo  
la situación puede cambiar radicalmente



**Turismo Residencial puede provocar la socialización de los costes y la privatización de los beneficios!!**





## Menor inclinación al gasto



- Los usos turísticos del Turismo Residencial son mucho más domésticos y es menos dado al gasto externo
- Turistas residenciales se parecen en hábitos de consumo a los residentes
- Por lo general los turistas residenciales tienen un gasto en ocio limitado, p.ej. por
  - sus mayores posibilidades y tendencias de comer en casa,
  - la mayor utilización del vehículo propio,
  - el mejor conocimiento de las oportunidades de mercado en el destino etc.
- El gasto medio diario de un turista convencional (alojado en un establecimiento hotelero) es encima del gasto del turista residencial!

Fuente: Mazón et al. (2005)



## Menor inclinación al gasto



	Turista convencional alojado en un establecimiento hotelero	Turista Residencial		Fuente
		Vivienda alquilada	Vivienda propia	
Gasto medio diario por turista	93.4 euros (124.22 US\$)	33.9 euros (45.09 US\$)	17.1 euros (22.74 US\$)	Familitur (2004)
Diferencia (%)	+ 175.52%	+ 446.20%		
Gasto medio diario por turista	114.7 euros (152.55 US\$)	51.3 euros (68.23 US\$)		Exceltur (2005)
Diferencia (%)	+ 123.59%			

Fuente: Mazón et al. (2005)



## Las fuentes más importantes de empleo del Turismo Residencial al nivel local



### ➤ Fuentes de empleo directo

- Construcción y mantenimiento de viviendas (obreros, instaladores, planificadores, arquitectos, aparejadores etc.)
- Personal de viviendas (vigilantes, cocineros/-as, domesticas, jardineros etc.)
- Negocio inmobiliario (promotores y empresas de bienes inmuebles, abogados, notarios etc.)

### ➤ Fuentes de empleo indirecto

- Construcción y mantenimiento de la infraestructura pública (obreros, instaladores, planificadores, arquitectos, aparejadores etc.)
- Servicios turísticos (restaurantes, rent a car, tour operadores etc.)
- Comercio (supermercados, tiendas de ropa etc.)
- Infraestructura complementaria (campos de golf, marinas deportivas etc.)



## Creación de empleo y reducción de pobreza mediante Turismo Residencial



Fuente de empleo <u>directo</u>	Estimación de posibilidades de reducir niveles de pobreza			Aspecto cualitativo
	Aspecto cuantitativo			
	a corto plazo	a medio plazo	a largo plazo	
Construcción y mantenimiento de viviendas	↑	➔	➤	Empleos temporales, sólo para varones, duras condiciones de trabajo, salario relativamente bajo, muchos inmigrantes
Personal de viviendas	➤	➤	➤	En su mayoría empleos temporales, igualdad de los sexos, probablemente mejores salarios que en otros sectores
Negocio inmobiliario	➤	➤	➤	Se necesita alta cualificación y contactos

↑ Muy alto   ➔ alto   ➔ medio   ➤ bajo   ↓ muy bajo

Fuente: Elaboración propia



## Creación de empleo y reducción de pobreza mediante Turismo Residencial



Fuente de empleo indirecto	Estimación de posibilidades de reducir niveles de pobreza			Aspecto cualitativo
	Aspecto cuantitativo	a corto plazo	a medio plazo	
Construcción y mantenimiento de la infraestruc. pública	↘	→	↗	En su mayoría empleos temporales, principalmente para varones, duras condiciones de trabajo, salario relativamente bajo, muchos inmigrantes
Servicios turísticos	↘	↘	↘	Empleos temporales, igualdad de los sexos, en su mayoría salarios relativamente bajos
Comercio	↘	→	→	
Infraestructura complementaria	↘	↘	↘	En su mayoría empleos temporales, algunos cargos necesitan alta cualificación

↑ Muy alto ↗ alto → medio ↘ bajo ↓ muy bajo

Fuente: Elaboración propia



## Turismo Residencial = Instrumento para reducir niveles de pobreza?



- Las oportunidades de generar una cantidad significativa de nuevos empleos directos e indirectos a través del desarrollo turístico residencial son sumamente bajas
- Significativa creación de empleo directo (para un espacio de tiempo limitado!) hay sólo a través de obras de construcción y mantenimiento
  - A *corto* plazo:  
Construcción y mantenimiento de viviendas
  - A *largo* plazo:  
Construcción y mantenimiento de la infraestructura pública
- Poca estimulación del Turismo Residencial para la creación y gestión de empresas (turísticas) por parte de los pobres



## Turismo Residencial = Instrumento para reducir niveles de pobreza?



- **Pocos efectos multiplicadores**
  - p.ej. a través de suministro y venta directa de productos y servicios (turísticos)
  
- **Fiscalidad del Turismo Residencial e inversión en infraestructuras básicas en beneficio de los pobres**
  - Aumento de ingresos municipales por el Turismo Residencial puede ayudar a los pobres (en dependencia de los gastos de los municipios!)
  
- **Actividades voluntarias de los turistas residenciales**
  - p.ej. a través de donaciones para proyectos sociales





## Turismo Residencial = Instrumento para reducir niveles de pobreza?

### En vista

- de los efectos de los medios que pueden ayudar a los pobres a beneficiarse del desarrollo turístico residencial,
- de las grandes inversiones del Turismo Residencial,
- del enorme uso y consumo de terreno,
- de la debilidad económica del Turismo Residencial del punto de vista de los municipios/ la población local en aspectos claves (estacionalidad, finanzas municipales etc.) y
- de otros impactos negativos (especialmente ecológicos)

se tiene que resumir que el

**Turismo Residencial no es un instrumento adecuado para reducir niveles de pobreza a largo plazo!**





## Ofertas complementarias poco desarrolladas



- El Turismo Residencial está gestionado principalmente por los promotores inmobiliarios y no por los empresarios turísticos
  - El negocio inmobiliario está basado en la compra de terrenos y en la construcción y venta de viviendas,
  - el negocio turístico está basado en el desarrollo de productos y servicios turísticos competitivos
- No hay un interés estratégico por parte de los promotores inmobiliarios para la creación y desarrollo de la necesaria oferta complementaria (turística)



## Ofertas complementarias poco desarrolladas



- En muchos destinos del mediterráneo la oferta complementaria se reduce a la presencia de unos pocos restaurantes y bares (muchos de baja calidad)
- Tan sólo la construcción de campos de golf y marinas deportivas mejoran el nivel de la oferta complementaria
  - Estos servicios son desarrollados principalmente con el objetivo de aumentar el valor añadido de la oferta inmobiliaria!



Fuente: Mázón et al. (2005)



## Otros impactos económicos relevantes



- Cambio irreversible de uso del suelo agrícola para ser urbanizado
  
- Substitución de plazas turísticas por residenciales
  - Competencia (fuerte) por los usos de suelo y por los clientes entre promotores inmobiliarios y hoteles de alta calidad
  - Constitución de grupos de interés
  
- Oferta de alojamiento ilegal
  - Muchas viviendas de uso turístico en Europa no son registradas
  - Falta el registro de los turistas residenciales



## Otros impactos económicos relevantes



- El mercado inmobiliario es un negocio rápido y fácil
  - Compra y posterior venta de inmuebles antes de habitarse (obteniendo una rentabilidad de un 20% a un 25% (Fuente: Vallejo (2005))
  - Especulación sobre el suelo, explosión de los precios
  - Manejos ilegales de negocio, corrupción
  - A largo plazo: No existen nuevas fuentes de ingresos
  
- Peligro: Sobreoferta de plazas de alojamiento turístico



## Impactos ecológicos del Turismo Residencial

Muchas autoridades locales en destinos costeros europeos (como también empresarios inmobiliarios) han visto sobre años (a veces décadas) la planificación y el ordenamiento territorial como un obstáculo para el desarrollo del Turismo Residencial

- Rápido crecimiento no planificado del Turismo Residencial
- El consumo no regulado de recursos básicos

Tremendo impacto ambiental en muchos municipios costeros



### PELIGRO (A LARGO PLAZO)

- Destrucción de las bases de la propia industria turística por la ocupación intensiva del suelo y la destrucción del paisaje
- Pérdida del principal recurso demandando por el turismo:  
**EL MEDIO AMBIENTE**







## Impactos ecológicos del Turismo Residencial

Entre los efectos negativos del Turismo Residencial en Europa se han destacado:

- La degradación del paisaje
- La reducción de biodiversidad local
- La deforestación y el incremento de los incendios forestales
- La pérdida de vegetación
- El aumento de la erosión y la desertificación
- El incremento de la contaminación del suelo y de aguas (tanto superficiales como subterráneas)
- Influjo de la imagen paisajista por la escasa integración en el paisaje de los elementos arquitectónicos



Fuente: Frerk (2006)





## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)



- Agua potable es un recurso natural limitado que no se puede sustituir por ningún otro recurso
- La disponibilidad y el abastecimiento del agua potable es un factor clave para el bienestar tanto de la población local como del turista (residencial)







## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)

- La necesidad diaria del agua (potable) de un turista convencional (alojado en un hotel) es generalmente alta
  - Un turista convencional europeo consume entre 250 y 300 litros diario
- La necesidad diaria del agua (potable) de un turista residencial (con piscina privada) supera la necesidad del turista convencional por el doble
  - Un turista residencial europeo consume entre 500 y 600 litros diario





## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)

➤ **Calculación ficticia del consumo de agua (500 litros diario por persona) de una vivienda con 2 personas y piscina privada:**

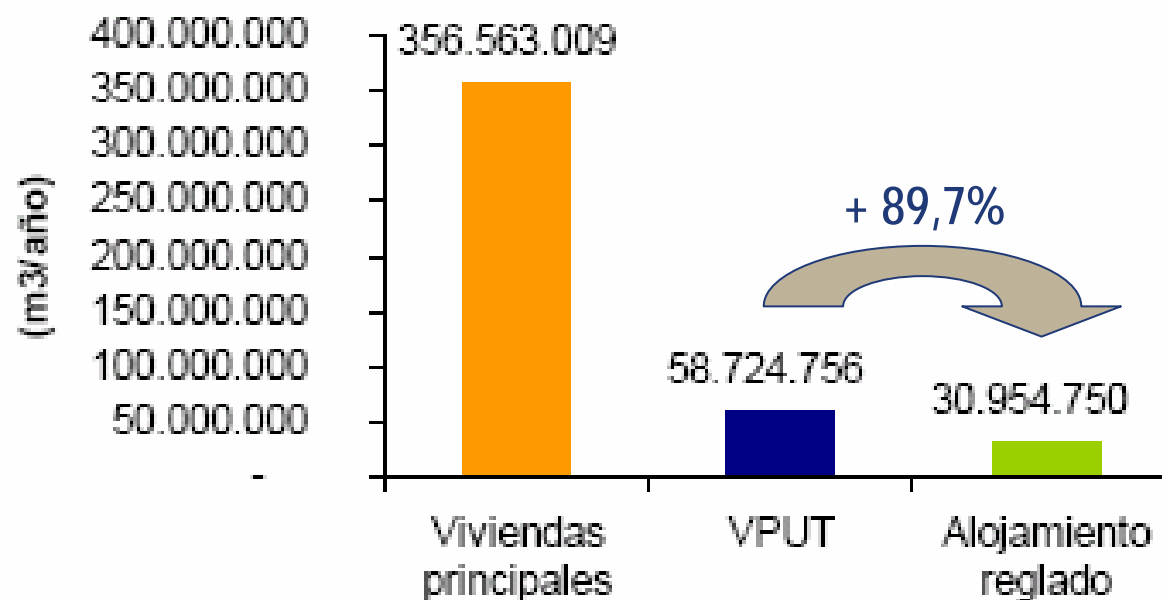
- **Ocupación consecutiva de 1 mes:**  
1 vivienda: 30,000 litros  
50 viviendas: 1,5 millones litros
- **Ocupación consecutiva de 3 meses:**  
1 vivienda: 90,000 litros  
50 viviendas: 4,5 millones litros
- **Ocupación consecutiva de 6 meses:**  
1 vivienda: 180,000 litros  
50 viviendas: 9 millones litros
- **Ocupación consecutiva de 12 meses:**  
1 vivienda: 360,000 litros  
50 viviendas: 18 millones litros





## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)

- Consumo en agua anual (m<sup>3</sup>/año) por tipología de alojamiento en las zonas costeras e islas de España



VPUT: Viviendas de Potencial Uso Turístico

Fuente: Exceltur (2005)





## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)



- El agua (como el suelo) son los factores limitados del Turismo Residencial
- Las viviendas tienen en su mayoría propios pozos para usar aguas subterráneas
  - Poco a poco desciende el nivel de aguas freáticas
  - Efectos negativos para la flora, la agricultura y la población local
  - A medio plazo: Pelea por el acceso y la distribución del agua
- Problema del uso gratuito del agua por parte de los turistas residenciales





## Impactos ecológicos de la oferta complementaria



- El deporte de golf es un importante motor del mercado del Turismo Residencial
- La superficie de un campo de golf oscila entre las 50 y 150 hectáreas
- El consumo anual de agua de un campo de golf es del orden de 10.000 m<sup>3</sup> (= metros cúbicos) por hectárea al año
  - 50 hectáreas:  
500,000 m<sup>3</sup> al año
  - 100 hectáreas:  
1 millón m<sup>3</sup> al año





## Impactos ecológicos de la oferta complementaria



- Modificación morfológica del lugar
- La aplicación frecuente de biocidas (fungicidas, insecticidas y herbicidas)
- Destrucción del hábitat de varias especies de flora y fauna
- Exceso de presión humana por incremento de tráfico, ruido, y contaminación lumínica nocturna







## Tratamiento de basura

- No hay datos concretos sobre el volumen de basura diario que genera un turista (residencial)
- El tratamiento de basura en los destinos turísticos costeros de Europa no presenta un problema principal porque hay
  - recogida de basura regular,
  - plantas procesadoras de basuras,
  - vertederos de basuras etc.
- El volumen de basura promedio de los turistas residenciales en la zona es seguramente mucho más grande que el volumen de un residente nacional
  - p.ej. por otros costumbres de consumo





## Tratamiento de basura

- Ya ahora existen problemas con un tratamiento regulado de basura (especialmente en áreas rurales)
  - La recogida y el tratamiento es un factor costoso para los municipios
- Hay dudas sobre que hacen los turistas residenciales en la zona con su basura (sólida)
  - Quemar la basura? Depositán la basura? Que pasa con la basura orgánica? (Compostaje?) etc.



- **El volumen de basura anual crecerá con el desarrollo turístico residencial !!**

- No se debe subestimar los desafíos futuros del tratamiento de basura...







## Tratamiento de aguas residuales

- El crecimiento descontrolado de cientos de urbanizaciones sin las necesarias instalaciones para la depuración de las aguas residuales es una realidad frecuente en muchos municipios costeros europeos
  - Redes de saneamiento que descargan en depuradoras inexistentes, o con una capacidad receptora insuficiente
  - En algunos casos los turistas residenciales soportan (sobre todo en los meses calurosos) hedores en sus urbanizaciones
- Un turista europeo genera por lo menos unos 180 litros de aguas residuales diario





## Tratamiento de aguas residuales

- Cálculación ficticia de la generación de aguas residuales (180 litros diario por persona) de una vivienda con 2 personas\*:

- **Ocupación consecutiva de 1 mes:**

1 vivienda:	10,800 litros
50 viviendas:	540,000 millones litros

- **Ocupación consecutiva de 3 meses:**

1 vivienda:	32,400 litros
50 viviendas:	1,62 millones litros

- **Ocupación consecutiva de 6 meses:**

1 vivienda:	64,800 litros
50 viviendas:	3,24 millones litros

- **Ocupación consecutiva de 12 meses:**

1 vivienda:	129,600 litros
50 viviendas:	6,48 millones litros



\* sin consideración de una piscina privada





## Tratamiento de aguas residuales

- En general las viviendas de la zona disponen de pozos sépticos propios

### *Pero ...*

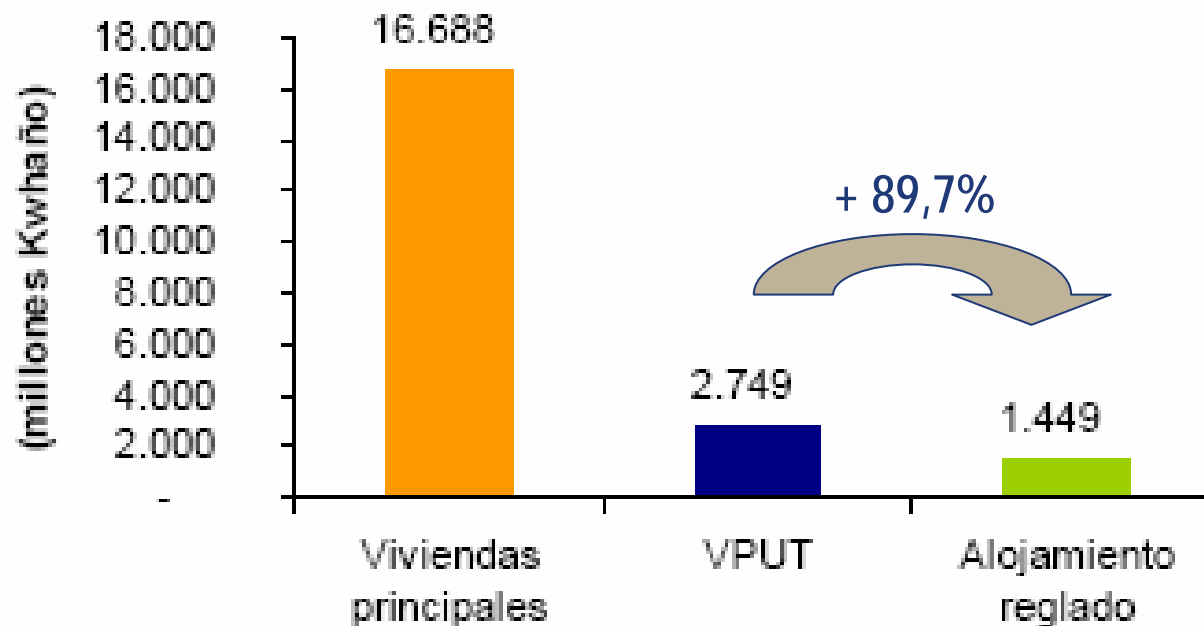
- existen en todas las viviendas pozos sépticos?
- existen instalaciones técnicamente apropiadas?
- tienen las instalaciones una capacidad receptora suficiente a largo plazo?
- hay una reutilización de aguas residuales tratadas? (p.ej. para el riego del césped)
- hay mantenimiento?
- hay o había contaminación (p.ej. de las aguas subterráneas)?
- Se tiene que evitar una externalización de los riesgos y costos a cargo de la sociedad local





## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de energía eléctrica

- Consumo en energía anual por tipología de alojamiento en las zonas costeras e islas de España



VPUT: Viviendas de Potencial Uso Turístico

Fuente: Exceltur (2005)

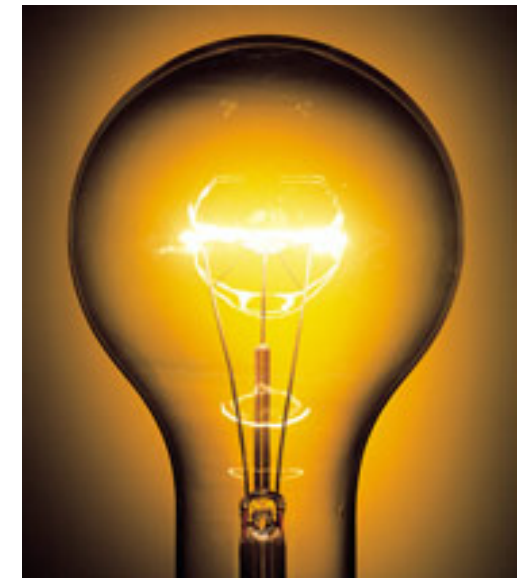




## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de energía eléctrica



- Ya existen problemas con el abastecimiento y la disponibilidad de energía eléctrica en el Litoral Marino del Pacífico Sur de Nicaragua
- El desarrollo del Turismo Residencial agravará la situación energética en la región
- La demanda de energía eléctrica superará muy probablemente la oferta a medio plazo

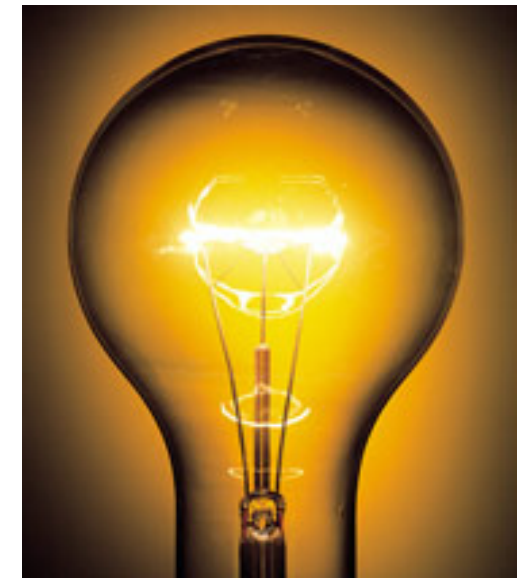




## Disponibilidad, abastecimiento y consumo de energía eléctrica



- Más cortes de la energía eléctrica, provocados por una repentina subida del consumo por mayor demanda (especialmente en la temporada alta)
  - Gran problema: Funcionamiento simultáneo de múltiples aparatos de aire acondicionado
- Frecuentes cortes no afectan solamente la vida cotidiana de los residentes, sino también el sector turístico en general
  - Climatización de sus establecimientos (hoteles, restaurantes)
  - Subida de temperatura en las cámaras frigoríficas
  - Sistemas informáticos (pérdida de datos, programas, y de información)
  - etc.







## Impacto visual – Influjo de la imagen paisajística

➤ El desarrollo del Turismo Residencial causa a largo plazo un grave impacto visual a través

- de la homogeneización y degradación de espacios
- del cambio de espacios naturales en espacios “ajardinados” entre campos de golf, césped de parcelas privadas y jardines lineales monocultivo
- del aumento grande de viviendas construidas en un estilo estandarizado





## Impacto visual – Influjo de la imagen paisajística



Influjo de la imagen paisajística



Cambio de espacios naturales en espacios "ajardinados"

Ejemplos del Municipio San Juan del Sur



Estilo estandarizado de viviendas



Homogeneización y degradación de espacios





## Impacto visual – Influjo de la imagen paisajística



en 15 años??

El impacto visual afecta tanto el bienestar de la población local como el desarrollo turístico



## Otros impactos ecológicos y medioambientales



- **Falta de un análisis de capacidad de carga del suelo**
  - Muchas construcciones en terrazas (en las colinas)
  - Construcciones aumentan el peligro de erosiones y afectan al nivel freático
  - Se necesita un laboratorio del suelo
- **Contaminación del suelo, aguas y del aire a través de**
  - obras de construcción
  - almacenamiento de materiales de construcción
  - aguas residuales de viviendas
- **Molestia por ruidos a través de**
  - obras de construcción
  - tráfico de camiones





## Impactos socioculturales esenciales

- Por un lado el Turismo Residencial contribuyó a la diversificación de la sociedad local, por otro lado provocó la creación de propias mini-sociedades (= sociedades paralelas)
  - Los turistas residenciales tienen su propia infraestructura
  - Hay diferencias culturales y económicas a la población local
  - Las minorías se organizan para aumentar su influencia política y por razones de sociabilidad (fenómeno del asociacionismo)
  - Problemas de comunicación (la Lengua!)
  - Faltan estrategias de integración







## Impactos socioculturales esenciales



- Resistencias al Turismo Residencial/  
Confrontaciones entre residentes y  
turistas residenciales/
  - Manifestación ecologista (1998) en las Islas Baleares ("*Basta de urbanizaciones*"): Limitación de construcciones a 500 metros del mar
  - Resistencia a la afición de turistas residenciales por fiestas populares locales
  - Falta de accesos de residentes a principales recursos
- Desigualdad en el sistema social
  - La oferta residencial se orienta a clientes de alta capacidad económica
- Problemas de criminalidad, prostitución y drogas

**Pescadores y productores armados: NO PASARAN**

### Rebelión en Tola

Pescadores, campesinos y hacendados se rebelaron en las costas de Rivas ante el actuar del alcalde de Tola, Eddie de Trinidad Segura Flores, quien les dice que, según la ley, tienen que retroceder





## Impactos socioculturales esenciales

- Cambio de valores y actitudes de los habitantes locales motivado por su contacto relativamente intenso con los turistas residenciales (*efecto ejemplo*)
  - Cambios en el estilo de ropa
  - Influencia a la lengua
  - Nuevas ganas de consumo
  - Imitación y adaptación del estilo de vida de turistas residenciales
  - Pérdida de costumbres tradicionales
  
- Nueva configuración sociodemográfica
  - Aumento fuerte de personas con mayor edad (retirados)
  - Mejoramientos y requerimientos nuevos de servicios públicos (equipamientos de salud centro de salud, accesibilidad, seguridad ciudadana etc.)





## Contenido de la charla



Definición del término  
„Turismo Residencial“



Grupos meta del Turismo Residencial



Características e impactos del Turismo Residencial y su importancia para Nicaragua



Conclusiones y recomendaciones



## Conclusiones y recomendaciones



## Recomendaciones para objetivos estratégicos

### Proteger

- la base de la propia industria turística – el medio ambiente – de una manera sostenible

### Evitar

- un desarrollo desordenado e illimitado continuo del Turismo Residencial, así como una orientación productiva de monocultivo de las economías locales hacia la construcción residencial

### Establecer

- una adecuada planificación, tanto urbanística como turística en aquellos territorios donde comienza a implantarse el sector turístico residencial

### Armonizar

- los diferentes tipos de turismo de la región

### Diversificar

- los productos turísticos de la región





## Caso ejemplo "Barceló Montelimar"

- Tamaño del Resort: 1,2 hectáreas (525 camas)
- Número de empleados en total: 187
  - Empleados permanentes en total: 108 (96% nacional)
  - Empleados no permanentes en total: 79 (100% nacional)
- Todos los empleados permanentes
  - tienen un contrato fijo, reciben 13 salarios, se les paga seguros sociales, tienen el derecho a 30 días de vacaciones al año, reciben capacitación gratuita (inversión: 350 US\$ anual por empleado) etc.
- Aprox. 228,000 US\$/año van a las comunidades a través de los salarios
- Aprox. 182,400 US\$/año van a la economía local (= 80% de los salarios)
- Gastos para suministros de bienes en Nicaragua: 1,9 millones US\$/año

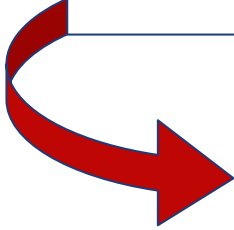
Datos del año 2004



## Calculación ficticia de los efectos económicos del Turismo Residencial

- Tamaño promedio de una vivienda: 500 m<sup>2</sup>
- 12,000 m<sup>2</sup> del Resort = 24 viviendas á 500 m<sup>2</sup>

Resort		Vivienda
187 empleados	=	7,8 empleados por vivienda
1,9 millones US\$ para suministros de bienes	=	79,166 US\$ por vivienda (= 216,90 US\$ por día)



Los alojamientos regulares son más rentables que los residenciales, tanto desde el punto de vista económico como ambiental, si se les gestiona de manera adecuada !!



## Fomento y desarrollo de la marca turística





## Estrategía de mercadeo de España (1991)



„Todo Bajo el Sol“



## Recomendaciones para la planificación turística

- **Creación de un plan estratégico del Turismo supramunicipal**
  - Desarrollar el Departamento de Rivas como un sub-destino competitivo de Nicaragua (armonizar, establecer prioridades, vincular etc.)
  - Crear una imagen diferente a otros destinos
- **Fomento de estas inversiones turísticas (extranjeras) que prometen un máximo de efectos económicos locales**
  - Hoteles/ resorts principalmente medianos de media y alta calidad
  - Viviendas secundarias de uso turístico
- **Limitación de un aumento continuo de viviendas secundarias y primarias del uso propio**
- **Ejecución de un análisis de turistas residenciales**
  - Reconocer, cuantificar y analizar las necesidades y actividades del turista residencial
  - Vincular el Turismo Residencial con el sector turístico y otros sectores



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

### Los instrumentos claves para los municipios:

- Plan de ordenamiento territorial
- Estudio de impacto ambiental
- Ley de delitos ambientales
- Permiso de construcción
- Permiso de uso de suelo
- Otros leyes (p.ej. Ley 217)

} ... desarrollar!

} ... revisar y complementar!

- Adaptación a los requerimientos del desarrollo sostenible (turístico)
- Vinculación con las necesidades de la población local (aprovechar sinergias!!)



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

### Puntos claves para el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Investigar y determinar la capacidad de carga (principalmente del agua y del suelo)
2. Estimar la demanda potencial
3. Aclarar los derechos de propiedad
  - Crear confianza para los inversionistas
4. Determinar obligatoriamente los terrenos de desarrollo turístico urbanizables y su uso
  - En vez de una dispersión continua se tiene que concentrar y limitar el desarrollo
  - Evitar la segregación espacial de áreas naturales
  - Excluir la urbanización de áreas protegidas/ de gran valor ecológico
  - En primer lugar: hoteles/ resorts; en segundo lugar: viviendas secundarias de uso turístico



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

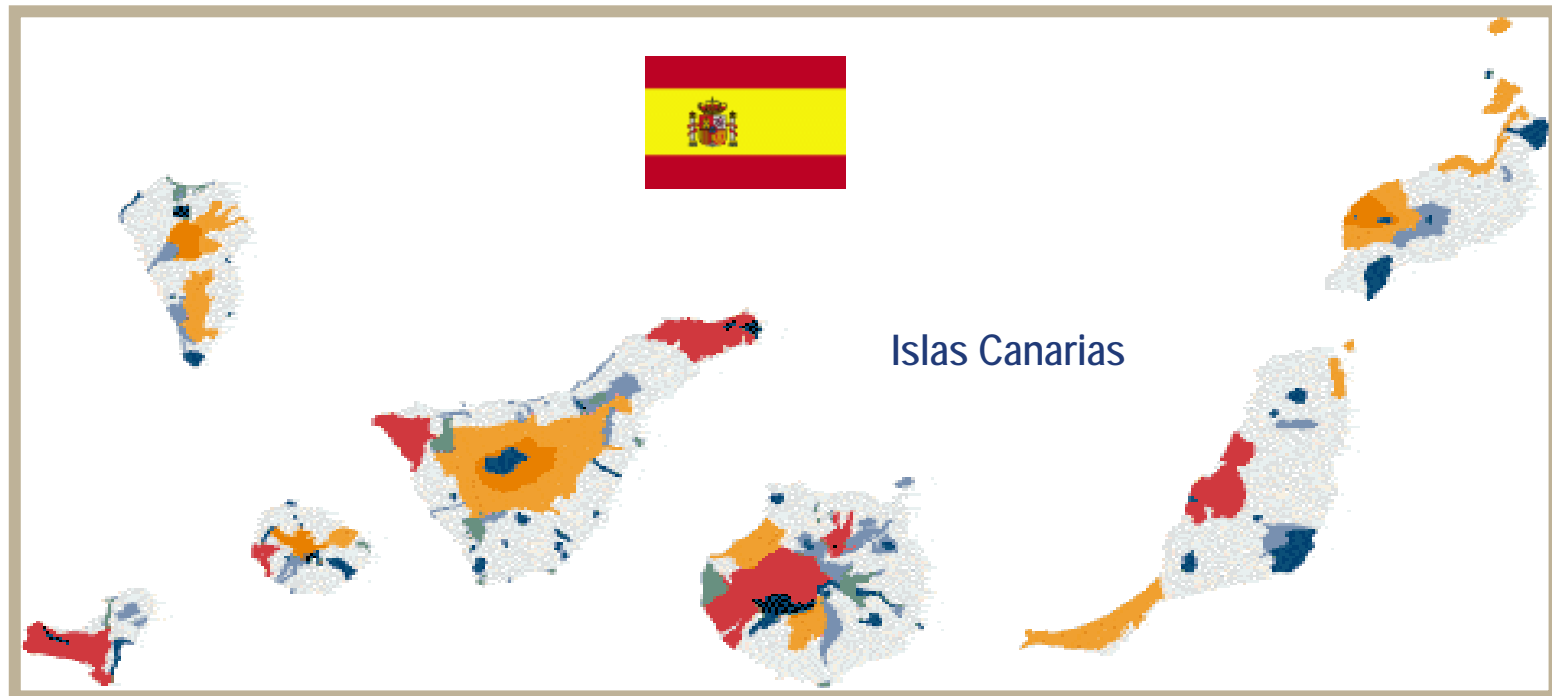
### Puntos claves para el Plan de Ordenamiento Territorial:

5. Determinar terrenos costeros calificados como suelo no urbanizable
6. Determinar accesos públicos a las playas
7. Determinar las playas como espacio de uso público no urbanizable
  - 30 metros después de la línea de marcas máximas (Ley 217)





## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial



### ➤ Ordenamiento y zonificación:

Fuente: Espinoza et al. (2006)

- Permite la identificación de áreas adecuadas para el desarrollo turístico y la protección del medio ambiente



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

### Normas y reglas esenciales:

- Normas de uso de materiales de construcción que ayuden a disminuir el consumo ( y el gasto!) de energía
- Normas de uso de placas solares
- Normas y técnicas de conservación/ ahorro del agua
  - Obligación a registrar el consumo de agua
- Normas y técnicas para el tratamiento de aguas residuales
  - Extensión del sistema, efectividad, evitación de la contaminación, reutilización etc.
- Normas y técnicas para el tratamiento de basura
  - Reducción, reutilización, reciclaje, depósito, recogida, sustancias peligrosas etc.



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

### Normas y reglas esenciales:

- Normas de uso de vegetación autóctona en los jardines y urbanizaciones
- Normas para armonizar el proceso de urbanización con la imagen paisajista a través de criterios estéticos
- Normas de construcción para proteger la identidad de la arquitectura local
- Normas para la construcción de caminos (acceso a la vivienda)
- Normas para la señalización de los proyectos de construcción
  - Rótulo que indique el tipo de proyecto y el nombre de propietario



## Recomendaciones para la ordenación territorial y la gestión local del Turismo Residencial

### Otros aspectos claves:

- **Establecimiento de un sistema de monitoreo**
  - p.ej. controles de calidad del agua potable, inspecciones de obras de construcción etc.
- **Persecución legal de infracciones**
  - De forma rápida y consecuente con castigos adecuados
- **Capacitación técnica de los tomadores de decisión locales**
  - Impactos económicos, ecológicos y socioculturales del Turismo Residencial
- **Mejoramiento del sistema fiscal municipal**
  - Incentivos a través de la reducción de impuestos: Uso de sistemas de reciclaje, uso de tecnologías de energías renovables etc.
  - Cobro de tasas para el uso de agua potable o el alquiler de viviendas
- **Estimulación de la colaboración supramunicipal (enfoque integral)**
  - Superar la fragmentación, trabajo en redes, fortalecer los gremios



## Recomendaciones para aspectos socioculturales del Turismo Residencial

### Fomentar las relaciones humanas



- Creación de un plan de integración sociocultural
  - Promover la integración y el conocimiento de la cultura local a través del deporte, excursiones en la zona, cursos de idiomas etc.
- Creación de proyectos de co-inversión público-privado (PPP) con los inversionistas



### Responsabilidad Social Residencial



Donde hay sol...

...también  
hay sombra!



Finalmente  
no valen palabras,  
ni promesas, ni leyes,  
sino únicamente  
cumplimientos,  
acciones y hechos.....





# Agradezco su Atención



Ing. Matthias Beyer  
Gerente mas|contour

## ANEXO 4.2: Comentarios a la presentación

La presentación de los resultados de la misión en formato Power Point fue elaborado generalmente de la manera de que también otras personas estarán en condiciones de presentar el contenido en el futuro.

Para facilitar una vez más la preparación de otras presentaciones y para evitar cualquiera duda, las personas presentadas pueden aprovechar tanto los capítulos 3 y 4 de este informe, como los siguientes comentarios.

- Comentario a la **página 88 y 89** de la presentación:

Los datos de la página 88 resultan de una misión (realizado por orden de la GTZ) del consultor Matthias Beyer del año 2004 con el objetivo de evaluar los efectos económicos del Resort Todo-Incluido Barceló Playa Montelimar Resort & Casino para la reducción de la pobreza al nivel local.

Fuente:

**Beyer, Matthias; Thoma, Franz (2004):** Sustainable All-Inclusive –Pro-Poor Tourism. Untersuchung und Evaluierung des Barceló Playa Montelimar Resort & Casino auf dessen sozioökonomischen Nutzen für die lokale Bevölkerung in der Gemeinde San Rafael del Sur/ Nicaragua im Vergleich zu anderen kommunalen Einkommens- und Beschäftigungsmöglichkeiten (im Auftrag der GTZ).

A través de estos datos se hizo en la página 89 una calculación ficticia para aclarar que el uso de un terreno para un resort es económicamente más valioso que usar el mismo tamaño de terreno para la construcción de viviendas. Para alcanzar los mismos efectos económicos por el Turismo Residencial como por el Resort Todo-Incluido Montelimar en el mismo tamaño de terreno, cada vivienda tendría que generar 7,8 empleados y los gastos por vivienda tendrían que ascender al 79,166 US\$ por año. En vista de las experiencias extranjeras con el Turismo Residencial y los datos investigados no se puede alcanzar ni esta cantidad de empleo, ni esta cantidad de gastos anuales.

- Comentario a la **página 90** de la presentación:

Con las fotos se quiere aclarar que un masivo desarrollo del Turismo Residencial no corresponde con la visión y la idea de la marca turística nicaragüense “Nicaragua – un país con corazón”. Mucho más existe el peligro que se destruye con el desarrollo del Turismo Residencial a medio y a largo plazo la imagen que se quería transmitir a través de esta marca.

- Comentario a la **página 91** de la presentación:

España inició en 1991 una campaña mercadea como reacción a la disminución de la demanda turística en las zonas costeras. El mensaje de esta campaña a través del slogan “Todo Bajo el Sol” era que el sol que buscan los turistas se encuentra en todo el país. Con esta medida intentó España diversificar su producto turístico y gestionar a los turistas a otros partes del país.

El Departamento de Rivas tiene que aprovechar estas experiencias y evitar una concentración del desarrollo turístico a las costas o sea al segmento turístico de “Sol y Playa”.

- Comentario a la **página 96** de la presentación:  
Este mapa muestra como ejemplo el plan de ordenamiento de la Islas Canarias con la zonificación del uso de suelo.
- Comentario a la **página 100** de la presentación:  
A través de la visión de una “Responsabilidad Social Empresarial” se debe crear una “Responsabilidad Social Residencial” por parte de los inversionistas y propietarios de residencias, fomentando las relaciones humanas entre ellos y los residentes locales (p. ej. por la creación de un plan de integración o de proyectos de co-inversión público-privado (PPP) con los inversionistas).

**ANEXO 5:**

**NOTA DE PRENSA**

Managua/ Rivas, 30 de enero de 2007

## Taller

### **Evaluación de los posibles impactos del Turismo Residencial en el Departamento de Rivas**

Martes, 30 de enero de 2007 en Rivas,  
Restaurante Rosti Pizza, 8:30 am a 12:30 pm

## **Nota de Prensa**

### **Experto internacional de turismo abriga dudas a los beneficios prometidos del Turismo Residencial**

Durante las últimas semanas el Sr. Matthias Beyer, experto internacional en planificación turística sostenible ejecutó por pedido de la Asociación de Municipios de Rivas (AMUR) y apoyado por la Cooperación Técnica Alemana (GTZ) una consultoría sobre Turismo Residencial. Este tipo de turismo se comprende como una actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hoteler, cuyos usuarios (principalmente extranjeros, pero también nacionales) las utilizan como alojamiento en propiedad, alquiler o de multipropiedad para veranear o residir de forma temporal (= residencia secundaria), fuera de sus lugares de residencia habitual.

La consultoría incluyó tanto una investigación de las experiencias con el Turismo Residencial en países europeos como un breve análisis de la situación actual del Turismo Residencial en el Litoral Marino Pacífico Sur de Nicaragua. A través de estos resultados el Sr. Matthias Beyer presenta durante un taller público en Rivas, el 30 de enero 2007, los posibles impactos económicos, ecológicos y socioculturales del desarrollo turístico residencial para el Departamento de Rivas.

El experto clarifica en su exposición que a través de las experiencias de Europa los efectos económicos del Turismo Residencial para la reducción de pobreza, la generación de empleo y el desarrollo económico local muchas veces son sobrevalorados.

Un problema grave representa la estacionalidad de turistas residenciales. Muchos de ellos ocupan su vivienda sólo en sus períodos vacacionales. En la temporada baja se encuentran zonas completamente urbanizadas y vacías de turistas („ciudad fantasma“). Turistas residenciales con estancias consecutivas de varios meses tienen por otro lado más relaciones con un residente que con un turista convencional. Eso tiene por consecuencia que el grado de aprovechamiento de servicios turísticos es relativamente bajo. Por estas razones, el experto estima una significativa creación de empleo directo sólo a corto plazo a través de obras de construcción.

Otro aspecto económico importante es la menor inclinación al gasto del turista residencial. Mientras el gasto medio de un turista europeo (alojado en un hotel) asciende al 124.22 US\$ diario, el turista residencial gasta sólo un 45.09 US\$ (vivienda alquilada) o sea un 22.74 US\$ (vivienda propia) diario.

Con respecto a los ingresos municipales por el Turismo Residencial, el experto aclara que a corto plazo, en general las actuaciones inmobiliarias repercuten muy positivamente en los municipios al sanear sus presupuestos. Pero a medio y a largo plazo la situación puede cambiar radicalmente por la acumulación de gastos originados por las circunstancias de estacionalidad y de inversiones necesarias en la infraestructura pública. En muchos destinos turísticos europeos el aumento substancial de gasto por el Turismo Residencial no son cubiertas por los ingresos de este sector. Eso provoca tanto un desequilibrio financiero permanente, como sucesivos déficits presupuestarios y aumentos de la presión fiscal sobre la población residente.

Además acentúa los graves impactos ecológicos del Turismo Residencial en comparación a otros tipos de turismo, muchas veces provocado por un rápido crecimiento no planificado del Turismo Residencial y un consumo no regulado de recursos básicos. Entre los efectos negativos del Turismo Residencial se han destacado el alto consumo de agua potable (entre 500 y 600 litros diario por persona), la degradación del paisaje, la reducción de biodiversidad local, el aumento de la erosión y la desertificación, el incremento de la contaminación del suelo y de aguas (tanto superficiales como subterráneas), así como el influjo de la imagen paisajista por la escasa integración en el paisaje de los elementos arquitectónicos.

Contemplando los impactos socioculturales se debe tomar en cuenta que el Turismo Residencial por un lado contribuye a la diversificación de la sociedad local, pero por otro lado provoca la creación de propias mini-sociedades (= sociedades paralelas). La causa de esto es la falta de una integración adecuada de turistas residenciales extranjeros que pertenecen a un espacio de tiempo consecutivo (por lo menos algunos meses) en el destino.

En vista de las experiencias de Europa y del desarrollo actual del Turismo Residencial en el Departamento de Rivas, el experto manifiesta que se tiene que evitar un desarrollo desordenado e ilimitado continuo del Turismo Residencial para que no se destruyan poco a poco las bases de la propia industria turística: el medio ambiente.

Uno de los instrumentos más valiosos a nivel municipal y departamental para gestionar el Turismo Residencial es el desarrollo de un plan de ordenamiento territorial a corto plazo que entre otros determina el uso de suelo. Además se necesita de ciertas reglas y normas para prevenir impactos negativos medioambientales por el Turismo Residencial, así como inspecciones y castigos adecuados para asegurar el cumplimiento de los mismos.

El experto recomienda finalmente, enfocarse estratégicamente mucho más al desarrollo de productos turísticos competitivos y de alta calidad, basando al fomento de pequeñas y medianas empresas y aprovechando el gran potencial para otros tipos del turismo (ecoturismo, turismo comunitario rural, turismo cultural etc.). La futura planificación estratégica para el desarrollo de los sectores turísticos debe valorar el espacio para el turismo residencial para asegurar que el desarrollo turístico de Rivas haga una contribución relevante en la lucha contra la pobreza.

**ANEXO 6:**

**REVISTA DE PRENSA**



Periódico "El Nuevo Diario", 1 de Febrero de 2007

Estudio solicitado por Asociación de  
Municipios de Rivas

## Experto no ve con buenos ojos el turismo de residencia

► Ciudadelas casi fantasmas. Entre los problemas están el impacto al medio ambiente para construirlas y el ofrecimiento de plazas temporales

**LESBER QUINTERO**  
RIVAS



De acuerdo con un estudio realizado por un experto

internacional en planificación turística sostenible, el turismo residencial puede ocasionar más efectos negativos que positivos, y a la vez dejó entrever en una nota de prensa que la mayor parte del tiempo estas lujosas ciudadelas son casi fantasmas.

El estudio lo realizó Matthias Beyer y fue solicitado por la Asociación de Municipios de Rivas (AMUR), y en él se presentan los posibles impactos económicos, ecológicos y socioculturales del desarrollo turístico residencial para el departamento rivense. Los resultados de la investigación fueron presentados en Rivas, y en su trabajo Beyer incluyó las experiencias del turismo residencial que se vive en países europeos y el que se vive en el litoral del Pacífico de Nicaragua.

### Viviendas propias para uso temporal

Según la nota de prensa, este tipo de turismo se comprende como una actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extrahotelero, cuyos usuarios las utilizan como alojamiento para veranear o residir de forma temporal, y por ende, se señala que son extranjeros.

### Urbanizaciones carentes de actividad

Es por ello que el especialista señala en la nota de prensa que muchos de los usuarios ocupan sus viviendas sólo en sus períodos vacacionales. "En la temporada baja las zonas urbanizadas se encuentran completamente vacías de turistas", dice el experto, y por esto estima una significativa creación de empleos directos sólo para un corto plazo y a través de obras de construcción.

Otro aspecto económico que se menciona como parte de los resultados de la investigación es que los turistas residenciales tienen menos gastos, ya que Beyer señala que en Europa el gasto promedio de un turista alojado en un hotel es de 124.22 dólares diarios, mientras que el turista de residencia gasta sólo 45.09 dólares.

El experto a la vez señala que en el departamento de Rivas se tiene que evitar un desarrollo desordenado e ilimitado, y se debe impedir que el turismo residencial sea permanente, para que no se destruyan poco a poco las bases de la propia industria turística y el medio ambiente.

### Alto consumo de agua

Entre los efectos negativos del turismo residencial también se detalla que se "ha desatado un alto consumo de agua potable, la degradación del paisaje, la reducción de la biodiversidad local, el aumento de la erosión y la desertificación, el incremento de la contaminación del suelo y de aguas, entre otros".

Al final el experto recomienda enfocarse estratégicamente mucho más en el desarrollo de productos turísticos competitivos y de alta calidad, basados en el fomento a las pequeñas y medianas empresas y aprovechando el gran potencial para otros tipos de turismo, como el ecoturismo, turismo comunitario y rural, entre otros.

Lesber Quintero: [lquintero@elnuevodiario.com.ni](mailto:lquintero@elnuevodiario.com.ni)

<http://www.elnuevodiario.com.ni/2007/02/01/departamentales/40196>

## **ANEXO 7:**

# **MANUAL DE PRESENTACIÓN**

**Manual:**

**Resultados claves de la evaluación de los posibles impactos del Turismo Residencial en Nicaragua**

Manual elaborado para la reunión con INTUR (1 de Febrero de 2007)



**EVALUACIÓN DE LOS POSIBLES IMPACTOS DEL TURISMO RESIDENCIAL EN NICARAGUA**




LITORAL MARINO DEL PACÍFICO SUR DE NICARAGUA

Ing. Matthias Beyer  
Gerente mas|contour





**Metodología de la misión**

- Breve análisis de la situación actual del Turismo Residencial en el Litoral Marino Pacífico Sur de Nicaragua a través de
  - conversaciones con tomadores de decisiones locales y proveedores turísticos en los municipios de Rivas, San Juan del Sur y Tola
  - estudios y artículos existentes
  - visita de proyectos ejecutados
- A base de esta investigación y las experiencias del extranjero:
  - Identificación de los posibles impactos del Turismo Residencial para el Litoral Marino Pacífico Sur de Nicaragua
  - Recomendaciones para el desarrollo sostenible del Turismo Residencial




3

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



**Metodología de la misión**

- Investigación y análisis del desarrollo del Turismo Residencial en otros países a través de
  - estudios y artículos existentes
  - investigaciones en internet
  - conversación con expertos nacionales
  - propias experiencias
- A base de esta investigación:
  - Aclaración del término de „Turismo Residencial“ y sus grupos meta
  - Identificación de los relevantes impactos del Turismo Residencial a través de los requerimientos de la sostenibilidad




2

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour




### Definición del término „Turismo Residencial“

- Actividad económica que se dedica a la urbanización, construcción y venta de viviendas que conforman el sector extra-hotelerero,
- cuyos usuarios (principalmente extranjeros, pero también nacionales) las utilizan como alojamiento en propiedad, alquilado, credido o de multipropiedad
- para veranear o residir de forma semipermanente/ temporal (= residencia secundaria),
- fuera de sus lugares de residencia habitual,
- que responden a nuevas fórmulas de movilidad y residencialidad de las sociedades avanzadas.

Fuente: Modificado por Mazon, Seseña (2005)  
Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour





### Marcada estacionalidad en la ocupación de las viviendas

- Cuando el porcentaje de turista temporal residencial es alto se encuentra ante un acusado problema de estacionalidad
  - Ocupa su vivienda sólo en sus periodos vacaciones
  - En la temporada baja se encuentran zonas completamente urbanizadas y vacías de turistas („ciudad fantasma“)
- Según las experiencias de España el nivel de ocupación de este tipo de turista sólo oscila entre 32 y 66 días al año (= ocupación anual: entre 8.8% y 18.0%)
- La corta duración de estancia del turista temporal residencial no justifica la construcción de mayores infraestructuras y servicios públicos/ turísticos en los destinos
  - Temporada baja: Una clara infrautilización de infraestructuras y servicios
  - Temporada alta: Carencia de todo tipo de servicios para los residentes y turistas

Fuente: Mazon et al. (2005)  
Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour





### Efectos ambivalentes en las finanzas municipales

- A corto plazo  
Las actuaciones inmobiliarias repercuten muy positivamente en los municipios al sanear sus presupuestos, mientras 
- A medio y a largo plazo  
La situación puede cambiar radicalmente
  - En muchos destinos del Turismo Residencial el aumento substancial de gasto originado por las circunstancias de estacionalidad y de gestión pública 
  - no son cubiertas por los ingresos....
  - un desequilibrio financiero permanente, sucesivos déficits presupuestarios

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour






### Menor inclinación al gasto

- Los usos turísticos del Turismo Residencial son mucho más domésticos y es menos dado al gasto externo
- Turistas residenciales se parecen en hábitos de consumo a los residentes
- Por lo general los turistas residenciales tienen un gasto en ocio limitado, p.ej. por
  - sus mayores posibilidades y tendencias de comer en casa,
  - la mayor utilización del vehículo propio,
  - el mejor conocimiento de las oportunidades de mercado en el destino etc.
- El gasto medio diario de un turista convencional (alojado en un establecimiento hotelero) es encima del gasto del turista residencial!

Fuente: Mazón et al. (2005)  
Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Menor inclinación al gasto

	Turista convencional alojado en un establecimiento hotelero	Turista Residencial		Fuente
		Vivienda alquilada	Vivienda propia	
Gasto medio diario por turista	93.4 euros (124.22 US\$)	33.9 euros (45.09 US\$)	17.1 euros (22.74 US\$)	Familitur (2004)
Diferencia (%)		+ 175.52%	+ 446.20%	
Gasto medio diario por turista	114.7 euros (152.55 US\$)	51.3 euros (68.23 US\$)		Excelltur (2005)
Diferencia (%)		+ 123.59%		

Fuente: Mazón et al. (2005)  
Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Turismo Residencial = Instrumento para reducir niveles de pobreza?

- Las oportunidades de generar una cantidad significativa de nuevos empleos directos e indirectos a través del desarrollo turístico residencial son sumamente bajas
- Significativa creación de empleo directo (para un espacio de tiempo limitado!) hay sólo a través de obras de construcción y mantenimiento
  - A  *corto* plazo:  
Construcción y mantenimiento de viviendas
  - A  *largo* plazo:  
Construcción y mantenimiento de la infraestructura pública
- Poca estimulación del Turismo Residencial para la creación y gestión de empresas (turísticas) por parte de los pobres

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Impactos ecológicos de la oferta complementaria





- El deporte de golf es un importante motor del mercado del Turismo Residencial
- La superficie de un campo de golf oscila entre las **50 y 150 hectáreas**
- El consumo anual de agua de un campo de golf es del orden de **10.000 m<sup>3</sup>** (= metros cúbicos) por hectárea al año
  - 50 hectáreas: 500.000 m<sup>3</sup> al año
  - 100 hectáreas: 1 millón m<sup>3</sup> al año

Fuente: <http://www.cavp.org>



Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)





- La necesidad diaria del agua (potable) de un turista convencional (alojado en un hotel) es generalmente alta
  - Un turista convencional europeo consume entre **250 y 300 litros** diario
- La necesidad diaria del agua (potable) de un turista residencial (con piscina privada) supera la necesidad del turista convencional por el doble
  - Un turista residencial europeo consume entre **500 y 600 litros** diario

Fuente: European Environment Agency (2000)




Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Disponibilidad, abastecimiento y consumo de agua (potable)





- El agua (como el suelo) son los factores limitados del Turismo Residencial
- Las viviendas tienen en su mayoría propios pozos para usar aguas subterráneas
  - Poco a poco desciende el nivel de aguas freáticas
  - Efectos negativos para la flora, la agricultura y la población local
  - A medio plazo: Pelea por el acceso y la distribución del agua

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour





### Impacto visual – Influjo de la imagen paisajista



**gtz**  
**GFA**  
Consulting Group

➤ El desarrollo del Turismo Residencial causa a largo plazo un grave impacto visual a través

- de la homogeneización y degradación de espacios
- del cambio de espacios naturales en espacios "ajardinados" entre campos de golf, césped de parcelas privadas y jardines lineales monocultivo
- del aumento grande de viviendas construidas en un estilo estandarizado



Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Recomendaciones para objetivos estratégicos



**gtz**  
**GFA**  
Consulting Group

- Proteger** ➤ la base de la propia industria turística – el medio ambiente – de una manera sostenible
- Evitar** ➤ un desarrollo desordenado e ilimitado continuo del Turismo Residencial, así como una orientación productiva de monocultivo de las economías locales hacia la construcción residencial
- Establecer** ➤ una adecuada planificación, tanto urbanística como turística en aquellos territorios donde comienza a implantarse el sector turístico residencial
- Armonizar** ➤ los diferentes tipos de turismo de la región
- Diversificar** ➤ los productos turísticos de la región

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour



### Recomendaciones para la planificación turística



**gtz**  
**GFA**  
Consulting Group

- Creación de un plan estratégico del Turismo supramunicipal
  - Desarrollar el departamento de Rivas como un sub-destino competitivo de Nicaragua (armonizar, establecer prioridades, vincular etc.)
  - Crear una imagen diferente a otros destinos
- Fomento de estas inversiones turísticas (extranjeras) que prometen un máximo de efectos económicos locales
  - Hoteles/ resorts principalmente medianos de media y alta calidad
  - Viviendas secundarias de uso turístico
- Limitación de un aumento continuo de viviendas secundarias y primarias del uso propio
- Ejecución de un análisis de turistas residenciales
  - Reconocer, cuantificar y analizar las necesidades y actividades del turista residencial
  - Vincular el Turismo Residencial con el sector turístico y otros sectores

Ing. Matthias Beyer, Enero 2007 / © mas|contour