

Turistificación en Osa: más del 70 % de las propiedades en Ojochal están en manos extranjeras

San José, 12 de junio de 2025 – Ayer, en el programa [Voces y Política de Radio Universidad de Costa Rica](#), se presentó la investigación "[La frontera en movimiento: la turistificación de Ojochal de Osa, 1990-2024](#)", elaborada por el Máster Óscar Leiva Alpízar como parte de su trabajo final de graduación en la Maestría en Turismo y Desarrollo Sostenible de la Universidad Nacional, sede Chorotega.

Óscar Leiva Alpízar es también Máster en Desarrollo Territorial Rural por FLACSO y Licenciado en Turismo. Participa activamente en la Comisión de Alianza Comunal (CAC) del Corredor Biológico Paso de La Danta (CBPD), en el Pacífico sur costarricense.

La investigación revela que entre el **70 % y 75 % de las propiedades en Ojochal** están en manos de personas extranjeras. Esta estimación se basa en una muestra de aproximadamente 3.000 hectáreas, obtenida a partir de la revisión **de 2.240 fincas**, en su mayoría inscritas a nombre de **sociedades anónimas**.

Ojochal se encuentra entre el océano Pacífico y la Fila Costeña del sector Dominical–Palmar Norte. En las últimas semanas, ha quedado en evidencia una creciente **problemática socioambiental** que afecta esta zona y que impacta directamente al **Corredor Biológico Paso La Danta**, del cual la comunidad también forma parte.

Históricamente Ojochal fue un poblado rural con vocación agrícola y ganadera. Sin embargo, desde la década de 1990, ha vivido un proceso de acelerada transformación territorial impulsado por inversión extranjera, compraventa masiva de tierras y el desarrollo de proyectos inmobiliarios enfocados en el turismo residencial de lujo.

Este fenómeno, conocido como **turistificación**, ha configurado un territorio **apropiado, planificado, construido y habitado en función del turismo**, transformando profundamente el uso del suelo y la estructura social de la comunidad.

Las antiguas fincas ganaderas han sido reemplazadas por residencias exclusivas con vista al mar. Muchas familias locales han sido desplazadas o se han visto forzadas a integrarse como mano de obra en el nuevo modelo económico. Entre 1990 y 2024 se registraron más de 3.000 transacciones inmobiliarias; un **68 % de ellas corresponde a propiedades vendidas entre 250 mil y 750 mil dólares**, lo cual ha elevado significativamente el valor del suelo y ha dificultado el acceso a la tierra y a la vivienda para los habitantes tradicionales.

Además, el estudio muestra a partir de una encuesta aplicada en el distrito de Bahía Ballena y Ojochal que el **precio promedio de los alquileres ha aumentado un 49 %**, **principalmente con el auge constructivo y turístico de la pospandemia**, lo que ha generado una presión económica creciente sobre las familias residentes. Algunas han tenido que abandonar la comunidad debido al alza en el costo de vida. *“Es una turistificación que también se vive como desplazamiento por la segregación social que genera la actividad, además de la exclusión que genera que ciertas zonas que resultaban ser fincas agrícolas hoy son condominios cerrados y vigilados”*, advierte Leiva.

Apoyado en conceptos como la **producción social del espacio** y la **gentrificación rural**, el estudio define a Ojochal como una “*frontera en movimiento*”, que ha pasado de ser una frontera agrícola a una frontera turística, reconfigurando el territorio para responder a las necesidades de una élite extranjera y desplazando de forma silenciosa a la población local.

Este proceso no es aislado. Ojochal forma parte del proyecto turístico **Costa Ballena**, que incluye comunidades como Dominical, Uvita y Ojochal bajo una misma marca territorial, promovida como un “paraíso interconectado” que resalta la biodiversidad y la conservación. Sin embargo, esta narrativa estética ha servido para legitimar un modelo extractivo de apropiación territorial bajo el disfraz de sostenibilidad.

La investigación también señala la **ambivalencia del Estado**: muchas veces ausente en la regulación y planificación, como la construcción de un aeropuerto internacional en la zona, iniciativas que podrían agravar aún más la presión sobre los ecosistemas y las comunidades.

No obstante, **también hay resistencia**. Algunas familias han encontrado formas de adaptación y organización comunitaria para preservar la identidad del lugar y su tejido social.

“Hoy Ojochal enfrenta un dilema: cómo convivir con el crecimiento turístico sin perder su esencia ni desplazar a quienes históricamente han habitado el territorio”, concluye Leiva. “No se trata solo de transformar el paisaje, sino también las formas de vida, los vínculos sociales y el sentido del lugar”.

El investigador recuerda que en los años 60, la expansión de la frontera agrícola motivó la creación de leyes para proteger el mundo rural. Hoy, la expansión de la frontera turística demanda un **nuevo marco legal** que regule el desarrollo, **distribuya equitativamente sus beneficios y mitigue sus impactos sociales y ambientales**.

“El llamado es claro: así como en su momento se aprobó la Ley de Tierras y Colonización, Costa Rica necesita hoy legislación específica para gestionar de manera justa y sostenible el auge turístico, resguardando tanto la biodiversidad como los derechos de las comunidades locales”, enfatiza Leiva.

Finalmente, el proceso de investigación enfrentó **importantes obstáculos**. Leiva debió presentar un recurso de amparo contra la Municipalidad de Osa para poder acceder a la información pública necesaria. Además, muchas personas entrevistadas **prefirieron mantenerse en el anonimato por temor a represalias**, lo que refleja las tensiones que rodean este fenómeno.

Informes de la investigación: oleivaalpizar@gmail.com y puede acceder a toda investigación con mapas, gráficos y fotos en: <https://repositorio.una.ac.cr/server/api/core/bitstreams/dfdbab25-5b24-4db0-b1a4-8f4238317daa/content>