

Antonio Aledo

Corrupción y turismo residencial: la otra historia de la burbuja inmobiliaria

En la Costa del Sol, Málaga, 32 alcaldes y ex-alcaldes de 29 municipios están involucrados en delitos relacionados con el urbanismo y la ordenación del territorio [1]. A miles de kilómetros de distancia, en la costa nordestina de Brasil se inició a mediados de la década pasada el macroproyecto turístico [Lagoa do Coelho Resort](#) que pretendía construir más de 30.000 viviendas, varios campos de golf, hoteles de lujo, etc. Los particulares que invirtieron en el proyecto tuvieron que constituir una plataforma de afectados ya que la empresa tras haber cobrado el 40 % del precio de venta de casi 500 apartamentos, no llegó siquiera a iniciar las obras, y los avales entregados a cambio no tenían ningún valor [2]. El empresario español propulsor del proyecto ingresó en prisión por estafa. Y si nos dirigimos hacia Centroamérica, encontramos la población de San Juan del Sur (Nicaragua), donde unos treinta norteamericanos han visto como los bancos se llevan las casas que compraron en el resort [Pelican Eyes Piedras y Olas](#). El representante de este proyecto hipotecó las casas sin el consentimiento de los propietarios y se largó con el dinero [3].

Estos casos de corrupción, ilegalidades y delitos aparecen por toda la geografía turística mundial. A pesar de su separación geográfica presentan en común su ubicación dentro del sector del turismo residencial. Todos estos casos y muchos cientos más están relacionados con la compra-venta de viviendas en espacios turísticos en donde poder cumplir los sueños de unas vacaciones o un retiro en un paraíso de sol, mar, exotismo contenido y máxima seguridad. **Esta reiteración nos hace preguntarnos si existe algún elemento dentro del proceso de producción del turismo residencial que lleve a una parte relevante del sector a introducirse en aguas cenagosas y oscuras al margen de la legalidad.** Las causas de la abundancia de actividades ilegales y de casos de corrupción ligados al turismo residencial residen, en primer lugar, en la propia estructura del turismo residencial, en su naturaleza geofágica y altamente especulativa[4]. Un segundo conjunto de elementos explicativos los situaríamos fuera del sector relacionados con el tiempo que nos ha tocado vivir, dominado por el capitalismo global corporativo [5].

Este sector económico ligado al ocio residencial comienza a desarrollarse en las costas del Mediterráneo español a partir de la década de los 70. Fue evolucionando y expandiéndose territorialmente hasta llegar a su fase de internacionalización que ha sido corta pero intensa. Esta fase se inicia en 2001 y llega hasta el estallido de la burbuja inmobiliaria y la crisis financiera en 2008. **Se ha definido el turismo residencial como el sector que se dedica a la transformación de tierra en suelo urbanizable y a la construcción y posterior venta de viviendas orientadas al ocio residencial.** Sin embargo, el turismo residencial es más que un sector dedicado a la construcción para veraneantes o residentes jubilados foráneos. Engloba el conjunto de prácticas socioeconómicas que incluyen, entre otras, no sólo la construcción de viviendas e infraestructuras y servicios anexos, sino también el aparato legislativo que lo estimula o protege, las infraestructuras y servicios de transportes que conectan a los usuarios internacionales con las ofertas residenciales, y la cultura global hiperconsumista que promueve

un determinado estilo de ocio definido por la hipermovilidad y la multilocalidad residencial.

El turismo residencial es un consumidor imparable de suelo. O produce y vende viviendas o el sector se paraliza y muere. Y debe reproducirse a la máxima velocidad posible para aumentar los beneficios y disminuir los costes. **De ahí que todo vale para que este proceso productivo esté en constante movimiento.** La legislación urbana o ambiental, la planificación que ponga cortapisas al proceso generativo de suelo y vivienda debe ser vulnerada, ignorada o eliminada. Además hay que tener en cuenta el carácter especulativo que ha adquirido el sector en el último decenio. El negocio ya no está sólo en vender casas. De hecho la venta de casas pasa a ser la fase menos relevante en el proceso de producción social del turismo residencial. Hasta que se vende la vivienda hay una serie de pasos que, basados en la inversión de capitales intangibles y no crematísticos, pueden generar grandes ingresos. La recalificación de tierra en suelo urbanizable otorga un valor añadido que ya es objeto de comercialización. La información *in advance* sobre qué tierras pueden ser urbanizables tiene un alto valor. El desplazamiento un par de centímetros de una raya en un master plan o en un plan general de urbanismo puede aumentar de forma inmediata el valor de una tierra en millones de euros. La decisión de construir una carretera que conecta zonas aisladas y de pronto las hace accesibles al mercado global repercute directamente en el precio del suelo. En la última etapa del turismo residencial las viviendas no se compran para habitarse sino esperando que la burbuja de precios haga subir su valor en poco tiempo y que se pueda vender a otro comprador con unas notables plusvalías. Todas estas acciones son un capital de intangible no productivo pero altamente codiciable. Y, por supuesto, favorecen tramas de traspaso de información privilegiada, de recalificaciones indebidas, de permisos de construcción ilegales, etc., etc.

La burbuja inmobiliaria del 2001 al 2008 ha impulsado la codicia y ha aumentado la velocidad vertiginosa de obtención de beneficios. No importa si no hay usuarios finales. El objeto es puramente especulativo: comprar barato, sea tierra, sean permisos o licencias de construcción, o viviendas para vender lo antes posible y a mayor precio. Estamos ante una economía piramidal y al final de la pirámide siempre hay un tonto que carga con el peso de la misma. Cualquier atajo que facilite este proceso es bienvenido aunque no sea legal.

Estos atajos se ven facilitados por el modelo de capitalismo global y corporativo en el que se ha situado la economía política mundial. **El turismo residencial se ha convertido en un producto y, al mismo tiempo, en un agente generativo y reproductor de esta fase evolutiva del capitalismo caracterizado por su internacionalización, por sus propuestas desregulatorias de la economía y por el control de los aparatos estatales por parte de los grandes agentes económicos.** El estado ha dejado de ser ese ente regulador de las relaciones entre economía y sociedad para convertirse en un instrumento para facilitar la acumulación de capitales por parte de las elites. Elites que, sin reparo, surgen de la simbiosis de la cúpula de la esfera política y empresarial. Los partidos políticos son los primeros interesados en esta simbiosis porque una parte importante de su financiación la reciben de las empresas constructoras. Alcaldes, ministros o incluso ex presidentes del Gobierno se alían con promotores urbanísticos y consiguen ajustar las leyes a sus intereses. El caso más claro lo supone la polémica ley Reguladora de la Actividad Urbanística (LRUV) de la Comunidad Autónoma de Valencia (España) que dejaba en manos de los agentes urbanizadores privados la planificación y ordenación del territorio y que dio pie a toda una serie de abusos que han sido denunciados por el Parlamento Europeo en el [Informe Auken](#). En otras regiones, por ejemplo Centroamérica o el Caribe, se dan grandes beneficios fiscales a la

inversión inmobiliaria extranjera y se vende sin reparo el patrimonio costero enajenado de la soberanía popular [6].

En el último capítulo que se ha escrito de esta historia, aparecen como protagonistas los cientos de miles de viviendas que se levantaron durante el boom inmobiliario a lo largo de toda la periferia del placer y que se han quedado sin vender [7]. Están a la espera del repunte de la economía global y de que aparezcan nuevos tontos que crean que pueden pegar el gran pelotazo especulativo encontrando a otros tontos que compren esa inversión segura y que nunca baja de precios que es una vivienda junto al mar.

* **Antonio Aledo** es profesor de la Universidad de Alicante y colaborador de [ALBA SUD](#)

Notas:

[1] Encarna Maldonado, [“Alcaldes y ex alcaldes de 29 municipios, implicados en delitos urbanísticos”](#), *Málaga Hoy*, 20 de julio de 2011. Y sobre el Caso Malaya (Marbella) ver el [dossier](#) publicado por el periódico *El País*.

[2] Ver: [Foro de los Afectados Lagoa do Coelho Resort](#).

[3] Léster Quintero, [“Les hipotecaron el sueño americano a más de 30 gringos”](#), *El Nuevo Diario*, 7 de julio de 2011.

[4] Antonio Aledo, [“De la tierra al suelo”](#), *Arbor*, Vol 184, No 729, 2008.

[5] Sobre las relaciones entre el turismo y el capitalismo global corporativo, ver: BLÁZQUEZ, Macià, Ernest CAÑADA e Ivan MURRAY, [Búnker playa-sol. Conflictos derivados de la construcción de enclaves de capital transnacional turístico español en El Caribe y Centroamérica](#). *Scripta Nova. Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*. Barcelona: Universidad de Barcelona, 10 de julio de 2011, vol. XV, nº 368.

[6] Imprescindible: Montiel, Antonio y Naredo, José Manuel, [El Modelo Inmobiliario Español y su culminación en el caso valenciano](#), Barcelona, Icaria, 2011.

[7] Para el caso del nordeste brasileño ver: Monti, Ewerton, [“La crisis económica internacional de 2008 y el turismo: Efectos y medidas de respuesta en Rio Grande do Norte, Brasil”](#), *Investigaciones Turísticas*, núm. 11, 2011.

?