

TRIBUNA LIBRE

TURISMO Y RESIDENCIALIZACIÓN: ALGUNAS VERDADES OBVIAS

FERNANDO ESTANY

Vicepresidente de la Asociación de Empresarios de Alojamientos Turísticos

La arquitectura legal que rige el funcionamiento de este negocio es conocida y las obligaciones que implica para el que lo quiere llevar todo en orden son relevantes

Dentro del 'adanismo' predominante en los últimos tiempos, está prosperando la idea de que cualquier recién llegado a un sector puede contar la historia del mismo, así como explicar los problemas sucedidos, detectar cuál va a ser su evolución en los próximos años y explicarnos todas las modificaciones necesarias para obtener un éxito futuro.

Lo que contemplamos en realidad es cómo se intenta modificar la historia para dibujar un panorama en el que el turismo de nuestra isla ha sido hasta ahora coto de unas pocas grandes empresas y de los malvados touroperadores. Hay que ser muy atrevido (e ignorante) para afirmar que el nombre de Playa del Inglés se puso para atraer a los turistas, cuando ni siquiera los abuelos de nuestros abuelos saben cuándo comenzó a llamarse así.

Cualquiera que realmente estuviese en Gran Canaria desde los orígenes del desarrollo del sur de la isla de Gran Canaria sabe que la historia no ocurrió así. Durante los años 70 y 80 del siglo pasado se construyó la mayoría de los complejos extrahoteleros de la zona. Respondiendo a la demanda de los touroperadores, varias promotoras construyeron complejos que vendieron a múltiples familias canarias que invertían sus ahorros en ellas para obtener una rentabilidad del turismo. De esta manera, mantenían sus unidades en actividad turística casi todo el año y lo disfrutaban algunas semanas durante el verano. Hasta la llegada de ese momento, la economía de las islas dependía fundamentalmente del sector agrícola y portuario, que no ofrecían lo suficiente como para que gran parte de los habitantes de esta isla tuviesen acceso a los estudios superiores, por ejemplo.

De este modo, las familias de la isla pudieron disfrutar de las playas del sur mientras se beneficiaban también de los ingresos del turismo. Y no sólo los propietarios, sino todas las personas que encontraron trabajo. Durante todo este periodo, la planta alojativa de la isla fue predominantemente extrahotelera, con una presencia mucho menor de la hotelera. Los touroperadores jamás fueron propietarios de ningún complejo, pero resultaron indispensables para nuestro éxito en una época en la que no teníamos otra forma de ser conocidos en el continente.

Como no todos los propietarios de aquellas unidades estaban dispuestos a conocer el negocio turístico, en algunos casos contrataban para la actividad a una empresa intermediaria que la realizase a cambio de una renta. Otros contrataron su propio personal, ejerciendo de titulares de la actividad y repartiéndose directamente los beneficios generados.

Si bien es cierto que el turismo iba viento en popa, quien conozca mínimamente el sector sabrá que gran parte de los ingresos



deben ser reinvertidos en el mantenimiento y mejora de los establecimientos para que los clientes sigan demandando nuestro producto. Esto no siempre se llevó a cabo. El planteamiento de muchos propietarios no era el de empresarios que realizaban una actividad alojativa, sino el de rentistas que poseían una vivienda y la alquilaban a la compañía explotadora. Craso error, ya que la gran mayoría de los complejos determinaron su uso cuando el promotor pidió la licencia de obra para un complejo turístico y no para uno residencial.

Así las cosas, los propietarios no estaban dispuestos a invertir en la mejora de sus unidades, ignorando la posibilidad de aumentar ocupación y precios y consecuentemente negociar rentas superiores. Y por su parte, las empresas explotadoras tampoco estaban dispuestas a hacerlo, ya que no tenían garantías de su renovación al frente de los complejos. El eterno debate sobre quien debía asumir esta inversión provocó un deterioro en determinados complejos, lo que repercutió en los precios que sus clientes estaban dispuestos a pagar.

Llegaron diferentes crisis: la primera guerra de Irak; la del año 2000, en la que nuestro destino llegó a su madurez y descendió la demanda; la crisis financiera de 2008 y, por último, la pandemia. Con ellas, algunos de los propietarios originales, que nunca fueron grandes empresas ni touroperadores como se inventa algún nuevo 'experto', vendieron sus unidades, pues las rentas que obtenían ya no les parecían atractivas.

En el año 1995 llegó la ley que determinaba la unidad de explotación dentro de un mismo establecimiento, sobre todo porque se estaban dando casos en los que un mismo complejo tenía dos o tres recepciones que comercializaban diferentes unidades, confundiendo al cliente a la hora de pedir servicio o asistencia y provocando una ausencia de responsables ante posibles problemas de seguridad, sanidad, etcétera.

Lo que jamás indicó esa ley, ni ninguna otra que haya salido hasta el día de hoy, es que los propietarios tuviesen la obligación

de ceder sus bungalows a una empresa externa para que realizase la actividad turística. Siempre se respetó la posibilidad de que los mismos propietarios ejercieran de empresarios, eso sí, siguiendo las mismas reglas del juego que cumple el resto del sector, por lo que deberían hacerlo en unidad de explotación dentro del complejo, una figura similar a la cooperativa, que debía contratar empleados que desarrollasen la actividad conforme a los estándares establecidos y pagados según el convenio de hostelería y turismo vigente en cada momento. Si no lo quieren explotar los propietarios en comunidad, la competencia entre empresas que explotan es libre, se podrá elegir al que mejor oferta haga. Nadie obliga a coger al que ofrezca poco.

El cumplimiento de las leyes que regulan el sector no se limita a pagar el IBI, el IGIC y la comunidad de propietarios. La arquitectura legal que rige el funcionamiento de este negocio es conocida y las obligaciones que implica para el que lo quiere llevar todo en orden son relevantes. Sin embargo, una vez más ha llegado Adán para contarnos que 'cualquiera puede cocinar', como decían en la película de Disney, y que, sin duda, alguien que se sale de la unidad de explotación cumple con todas las obligaciones necesarias. Y repite una y otra vez la mentira de que la ley les obliga a darlo a un tercero para explotarlo. Es falso. Repito, la explotación puede ser gestionada por los propietarios, siempre que constituyan una unidad de explotación, una herramienta que busca compatibilizar el interés particular de cada propietario con los parámetros de calidad y gestión coherente que a su vez sostienen la defensa del interés general del sector turístico y de Canarias.

Continuando con su lección de desconocimiento, el nuevo Adán del turismo canario critica a la patronal del sector (en la que se asocian gran parte de los complejos que continúan con la explotación legal y que siguen siendo propiedad de múltiples familias canarias) acerca de un convenio que obviamente desconoce. Establece que los

profesionales del sector, desde el verdadero comienzo del turismo en Canarias, están dispuestos a minimizar costes y maximizar ganancias. Sin duda, nunca ha manejado un negocio en el que la satisfacción del cliente venga por tus puntuaciones en internet. El convenio de hostelería de nuestra provincia es uno de los mejores de España (invito a quien quiera a que se lo estudie, aunque no convenga a sus ideas preconcebidas). Sería estúpido por parte de cualquier empresario turístico tener a sus empleados mal pagados, teniendo en cuenta que son los que tienen contacto directo con los clientes y los que consiguen la satisfacción del visitante. Invito a que se investigue, por el contrario, si los empleados de las explotaciones ilegales cobran según el convenio del sector o tan siquiera si están dados de alta en la Seguridad Social.

Y para completar su lección, mezcla hoteles y complejos extrahoteleros para decirnos que son clientes de todo incluido y no gastan en el entorno. Si se hubiese informado un poco (de nuevo vendría mal a sus argumentos, o sea que mejor no), vería que los extrahoteleros no generan únicamente los puestos de trabajo directos, sino que al ser en régimen de self catering generan tantos puestos de trabajo o más que cualquier otra modalidad de las que él defiende. Tanto es así que los sindicatos mayoritarios en la provincia respaldan los mismos argumentos que la patronal. Pero hay más. El Instituto para el Turismo y el Desarrollo Económico Sostenible, un centro de estudios con el respaldo de solvencia que da la ULPGC, establece que por cada dos plazas alojativas que se residencializan desaparecen 1,3 puestos de trabajo. Estos no se corresponden obviamente sólo con los empleados de recepción, limpieza y mantenimiento de un complejo, sino con los que se generan en supermercados, alquiler de coches, excursiones, centros comerciales... Y sin duda, la mayor parte son canarios de pura cepa.

El nuevo cronista del turismo establece además la enemistad entre la oferta regulada y las OTAS (Online Travel Agencies). Si se hubiese informado algo más, hubiese sabido que compañías como Booking hicieron llegar a cualquier lugar del mundo la oferta legal de los establecimientos canarios años antes de que comenzase a tomar auge el alquiler vacacional, por cierto una tipología extrahotelera que está regulada igualmente por las leyes del sector. La calidad tiene más que ver con quien realiza la actividad que con el tipo de alojamiento, pero en general los apartamentos legales se ven sometidos a muchos más controles para garantizar, por ejemplo, la seguridad sanitaria.

Por tanto, el problema no radica en que la actividad la realicen los propietarios directamente o una empresa contratada para ello, sino en que en los dos casos se sometan a las mismas leyes y obligaciones. Desde 2013, es obligatorio que aparezca en la escritura de compraventa que la unidad que se vende está sujeta a uso turístico. Que el comprador se lea o no la escritura antes de comprar ya es otra cosa. Y los inspectores de Turismo están para vigilar el cumplimiento de las leyes. Es imposible creer que en los últimos cincuenta años de turismo los únicos sancionados hayan sido las seis personas que han salido en prensa en este último mes.

Mi estimado adanista sobrevenido, le hago un resumen de lo que pasó antes de que usted llegara al paraíso. No se invente usted una realidad paralela, para que comersa la manzana que hemos cultivado otros no sea pecado.