



La fachada de Los Monteros, uno de los más emblemáticos de Marbella, son un reflejo del conflicto que vive el establecimiento. :: JOSELE-LANZA

Los hoteles de lujo chocan contra el ladrillo

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria arrastra en su caída a cinco estrellas de Marbella y Estepona



MARÍA JOSÉ CRUZADO

✉ mjcruzado@diariosur.es

MARBELLA. La crisis se desarrolla de acuerdo a la lógica más contundente. Primero se quiebran las finanzas, luego las llamas se extienden a la economía real y finalmente cae la demanda. La hotelería no ha sido ajena a este debate económico y hasta los establecimientos de cinco estrellas han visto disminuir en el último año el número de reservas y el poder adquisitivo de sus clientes. Sin embargo, esto no explica por sí sólo que haya una treintena de hoteles en la Costa que hayan presentado un expediente de regulación de empleo que afecta a más de 2.000 trabajadores y que algunos de los establecimientos más emblemáticos de Marbella y Estepona, como Los Monteros o Las Dunas, hayan cerrado; otros, como Incosol o Gualdapín estén ligados a procesos concursales; algunos como el Don Carlos, inmersos en conflictos laborales, y otros más, como el NH Alanda o La Quinta hayan renunciado a abrir todo el año.

El problema se arrastra desde los años noventa, antes de la actual crisis. En los veinte años anteriores los hoteles de lujo de Marbella contaban con los niveles de ocupación más altos de España, los precios y las prestaciones más elevadas, una plantilla bien formada y mejor retribuida y una clientela fiel que se unía a una oferta complementaria de calidad, especialmente en el sec-

tor de la restauración.

Según los expertos consultados, las causas hay que buscarlas en la caída del ladrillo y en el urbanismo salvaje de los últimos años. Muchos hoteles de la máxima categoría fueron adquiridos por empresarios procedentes de la construcción ajenos al sector de la hotelería, algunos para especular, otros como inversión inmobiliaria para ganar dinero barato y fácil en años de bonanza donde el destino Marbella se vendía solo y otros por una simple cuestión de imagen.

Poca experiencia

El pinchazo de la burbuja inmobiliaria puso fin a la gallina de los huevos de oro y evidenció una gestión no muy eficaz de profesionales poco expertos con intereses en otros negocios que no han querido o no han sabido llevar a buen puerto su gestión. El caso más claro está en Los Monteros. Después de pasar por varias manos que dejaron al hotel endeudado, el establecimiento fue adquirido en diciembre de 2008 por el petrolero ruso Ernest Malyshev por 15 millones euros en condiciones más que ventajosas. El vendedor era el entonces dueño del hotel Las Dunas, ahora desalojado y embargado, el libanés Mohamed Reda Bahige Alaywan. El hotel de cinco estrellas gran lujo, en otro tiempo buque insignia del turismo de la Costa del Sol, lleva más de un año cerrado y sus trabajadores 14 meses sin cobrar, algo impensable hace unos años.

Los propietarios se han encontrado con dos obstáculos. De un lado, el 'boom' urbanístico, que ha terminado por ahuyentar a los turistas con mayor capacidad de generar empleo e ingresos, esos que

CASOS MÁS GRAVES

► **Los Monteros.** Permanece cerrado pendiente de la aprobación de un expediente de regulación temporal de empleo. Los trabajadores llevan 14 meses sin cobrar sin poder solicitar la prestación por desempleo. Sobre la propiedad pesan aún varios pleitos.

► **Las Dunas.** El juzgado de Instrucción 3 de Estepona hizo efectivo el pasado 10 de marzo el desahucio del hotel, propiedad ahora del Banco Pastor. Sesenta y cinco trabajadores están afectados por un ERTE hasta el 31 de mayo.

► **Guadalupe y Guadalupe Banús.** Propiedad del grupo Aifos. Están en concurso de acreedores y tienen en marcha un ERE.

► **Incosol.** El grupo propietario está inmerso en un concurso de acreedores. Existe un ERTE de carácter rotativo que afecta a unos 150 trabajadores.

► **Don Carlos.** 78 trabajadores se debaten entre la flexibilidad horaria propuesta por la dirección, rechazada inicialmente por el comité de empresa, y un expediente de suspensión de empleo. Se ha pedido la mediación de la Consejería de Trabajo.

buscan además de los servicios, un paisaje que no sea de hormigón armado. Como apunta Rafael de la Fuente, ex presidente de los hoteles Don Carlos y Los Monteros, «parece que se nos ha olvidado que el paisaje de un hotel de lujo también debe ser de lujo y que los turistas actuales demandan cada vez entornos medioambientales atractivos, incompatibles con la aglomeración de construcciones a su alrededor».

Pero además, el llamado turismo residencial acabó por imponerse al tradicional. Muchos de los clientes que antes llenaban los hoteles siguen viniendo a Marbella, pero ahora disfrutan de su propia vivienda en la ciudad.

Algunos hoteles no han sabido adaptarse a los nuevos tiempos y se han aferrado a los réditos del pasado sin tener en cuenta la competencia de destinos emergentes con precios más competitivos como Turquía o Egipto. «Marbella es Europa y Europa es cara», señala Salvador Vilchez, ex presidente de Aehcos y coordinador del foro de la Costa del Sol.

El otro escollo, han sido plantillas sobredimensionadas, infraestructuras muy caras de mantener y precios difíciles de soportar en tiempo de crisis. El presidente del Consejo de Turismo de la Confederación de Empresarios de Andalucía (CEA), Miguel Sánchez, director de MS Hoteles, apunta además que «muchos establecimientos de cinco estrellas tienen una gran cantidad de activos que no pueden soportar». «Quizás puedan volver a dar esos servicios de lujo pero es evidente que con otros márgenes de beneficio», añade.

Dificultades

Este último año ha sido especialmente complicado. La caída de la libra ha hecho mella en el turismo británico, principal fuente de ingresos, y los turistas de alto poder adquisitivo y largas estancias a pensión completa han sido sustituidos por directivos de empresas que se van en dos días tras cerrar el negocio que les ha traído a la ciudad. El conde Rudy Schoenburg, gran conocedor del sector turístico de Marbella, al que lleva vinculado más de 40 años, y actual consejero del hotel de cinco estrellas Marbella Club, señala una tercera causa: la estacionalidad.

Adif fija entre 2011 y 2013 la su anillo ferroviario para ensayos en Bobadilla

:: CARMEN MARTÍN

ANTEQUERA. El Centro de Tecnologías Ferroviarias que se proyecta en el Parque Tecnológico de Andalucía (Málaga) se complementará con un anillo ferroviario para ensayos y experimentación en Bobadilla Estación. Según avanzó ayer el alcalde de Antequera, Ricardo Millán (PSOE), tras una reunión mantenida con técnicos del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif), Cultura y la Consejería de Innovación de la Junta de Andalucía, la intención del Ministerio de Fomento es tener ejecutado este anillo ferroviario para ensayos entre los próximos años 2011 a 2013.

El regidor municipal explicó que actualmente no existe un trazado definitivo para el circuito ferroviario de experimentación, sino una propuesta que cumple con los requisitos medioambientales que habría que analizar más detenidamente por si afectara a yacimientos arqueológicos y que, en principio, afectaría a otros municipios cercanos a la pedanía de Bobadilla Estación.

El anillo de pruebas se destinará tanto a trenes de ancho internacional, como de ancho convencional y tranvía y se ha previsto inicialmente como el más avanzado existente hasta el momento en el mundo.

Según explicó el primer edil, España es puntera en alta velocidad, siendo el país con más kilómetros de vías para el AVE construidos, por lo que se consideró necesaria la instalación de este circuito ferroviario para ensayos y experimentación en el que los trenes alcanzarán altas velocidades.

Unos 200 millones

El regidor afirmó que al no ser definitivo el trazado del anillo, aún se desconoce el número de metros cuadrados que ocupará ni la inversión exacta, aunque ésta con toda probabilidad superará los doscientos millones de euros.

La zona de control y las instalaciones complementarias a este circuito ferroviario, que supondrá la creación de entre 2.000 y 3.000 empleos y será foco de atracción para importantes empresas del sector que podrían instalarse en la zona, se realizarán en los terrenos que el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias posee en Bobadilla Estación.

Por lo pronto, ya existe un convenio de colaboración entre el Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (Adif) y la Consejería andaluza de Innovación para el desarrollo de las citadas instalaciones en la comarca antequerana.