

LUIS M. JEREZ DARIAS*, VÍCTOR O. MARTÍN MARTÍN* y RAMÓN PÉREZ GONZÁLEZ*

* Departamento de Geografía de la Universidad de La Laguna (Islas Canarias, España)

Aproximación a una geografía de la corrupción urbanística en España¹

RESUMEN

Se cuantifica, mediante una base de datos georreferenciada, la parte que la corrupción urbanística ha jugado en la configuración del modelo urbanístico español, voraz y desmedido, aunque no carente de racionalidad. Estudiamos, en primer lugar, las características singulares (burbuja inmobiliaria y corrupción) de la actual crisis económica en el grupo de países denominados PIGS, del que España forma parte. En segundo lugar, medimos y analizamos algunas de las características principales de la corrupción urbanística municipal en España.

RÉSUMÉ

Approximation à une géographie de la corruption urbanistique en Espagne.- Nous mesurons, à travers une base de données géoréférencée, la partie que la corruption urbanistique a joué dans la configuration du modèle urbain espagnol, vorace et démesuré, bien que non dépourvu de rationalité. Nous étudions d'abord les caractéristiques singulières (*boom* immobilière et corruption) de l'actuelle crise économique du

groupe de pays dénommés PIGS, dont l'Espagne fait partie. Après, nous mesurons et analysons certaines des caractéristiques principales de la corruption urbanistique à niveau municipal en Espagne.

ABSTRACT

An approach to a geography of the urban corruption in Spain.- We try to quantify, through a georeferenced database, the part that the urban corruption has played in the configuration of the Spanish urban development, a voracious and excessive model, though not lacking of rationality. We first study the singular characteristics (real-estate bubble and corruption) of the current economic crisis in the group of countries named PIGS, which includes Spain. Secondly, we measure and analyze some of the principal characteristics of the urban municipal corruption in Spain.

PALABRAS CLAVE/MOTS CLÉ/KEYWORDS

Urbanización, corrupción, crisis, PIGS, España.
Urbanisation, corruption, crise économique, PIGS, Espagne.
Urbanization, corruption, economic crisis, PIGS, Spain.

INTRODUCCIÓN

En el año 2006, desde el campo de la disciplina de la geografía, se dio a conocer el documento *Manifiesto por una nueva cultura del territorio*, ante la envergadura que va adquiriendo el problema de la urbanización creciente del territorio nacional. Se trata de un manifiesto y,

como tal, evidencia el problema, las consecuencias que está teniendo y la necesidad de su solución. Entre las reflexiones más interesantes destacamos la siguiente:

La evolución que están experimentando los usos del suelo en España, principalmente a causa de los avances de una urbanización realizada de forma masiva y sobre terrenos no siempre adecuados, es muy preocupante. Este proceso está teniendo consecuencias ambientales y paisajísticas muy negativas, cuyo alcance, en muchos casos, no viene siendo ni considerado, ni corregido. El actual modelo de urbanización está teniendo asimismo consecuencias perniciosas para la calidad de vida de los ciudadanos —de las que son expresión palmaria las dificultades de acceso a la vivienda, el incremento de la movilidad y el aumento de los costes de los

¹ Este artículo ha sido posible gracias a la concesión del proyecto de investigación «Urbanización del territorio y política local en la democracia española: a vueltas con la cuestión agraria» (SEJ2007-60612), financiado por la Secretaría de Estado de Universidades e Investigación del Ministerio de Educación y Ciencia de España.

servicios— y puede comportar efectos preocupantes para el mismo equilibrio del sistema financiero y la actividad económica, tal como han advertido en reiteradas ocasiones las autoridades fiscales y monetarias. Además, la práctica del urbanismo ha devenido demasiado a menudo sinónimo de opacidad, de «mala política» y aun de corrupción. Así, el instrumento que debería servir para ordenar los usos del territorio en beneficio de la colectividad ha acabado identificándose, en muchos casos, con una técnica ininteligible donde la participación democrática del conjunto de actores presentes en los territorios es irrelevante y prevalecen los intereses de los agentes urbanizadores.

El problema es, pues, de enorme alcance, pero resulta necesario investigar las causas científicas que explican el mismo, para poder actuar y proponer soluciones plausibles. En este artículo tratamos de cuantificar, de medir la parte que la corrupción urbanística ha jugado en la configuración de ese modelo urbanístico voraz y desmedido, aunque no carente de racionalidad, que ha tenido y tendrá durante años consecuencias territoriales, económicas, sociales y políticas negativas para este país. Para estudiar las causas, la naturaleza del modelo urbanístico español creemos que puede ser interesante partir de la descripción de los casos vinculados a la corrupción que se han dado a lo largo y ancho de la geografía del país. Y esto por dos motivos fundamentales. En primer lugar, uno de carácter perceptivo, y es que, si bien esta práctica ilegal constituye la «punta del iceberg» del urbanismo desmesurado, no es menos cierto que ha supuesto el reconocimiento del problema general por parte del conjunto de la sociedad española y de la necesidad de su solución². En segundo lugar, porque, desde el punto de vista de la investigación científica, nuestra hipótesis de trabajo camina en el sentido siguiente: sabemos dónde está el iceberg, pues hemos localizado su punta (la corrupción urbanística), pero se desconoce la dimensión real de ese trozo de hielo flotante que se encuentra mayoritariamente hundido e invisible para el que navega por la superficie de ese mar: la necesaria caracterización de la sociedad española, en su base económica, la propiedad de la tierra

² En la última encuesta del CIS, realizada en febrero de 2010, los políticos ya constituían el tercer problema más importante para los españoles, después del paro y la crisis económica, y por delante de la inmigración y el terrorismo. No cabe duda de que los problemas de corrupción política (la mayor parte de las veces relacionadas con el urbanismo) están en la base de la valoración de los ciudadanos en estas encuestas. El hecho de la propia publicación del «Manifiesto por una nueva cultura del territorio», firmado por una serie de profesionales e intelectuales españoles, es otro dato que evidencia la preocupación de la sociedad civil ante este problema, así como la concesión por parte de la institución del Estado de varios proyectos de investigación que abordan, desde diferentes disciplinas de las ciencias sociales, la explicación de los temas relacionados con la corrupción política y urbanística.

(cuestión agraria, cuestión urbana), el estancamiento o atraso productivo y su corolario el caciquismo. Por ello en nuestro proyecto de investigación «Urbanización del territorio y política local en la democracia española: a vueltas con la cuestión agraria» se plantea: ¿cuál y cómo es la relación entre los propietarios del suelo y el poder local en la génesis y expansión del proceso urbano en España? Estamos elaborando diversos artículos para intentar responder a esta pregunta. En este que ahora desarrollamos únicamente se abordan algunos aspectos del papel de la corrupción urbanística en la reconfiguración de los entramados caciquiles en la reciente democracia española.

Para abordar el análisis del fenómeno de la corrupción urbanística en España, hemos creído conveniente dividir este artículo en dos partes. En primer lugar, comenzamos por encuadrar nuestro país en el ámbito geográfico y socioeconómico más cercano y relacionarlo con la crisis económica actual desencadenada en 2008: ¿por qué ha afectado más la crisis económica a los denominados PIGS (Portugal, Irlanda, Grecia junto con España)? En segundo lugar, realizando un análisis más profundo de los casos de corrupción urbanística por municipios en nuestro país: localización geográfica, carácter económico-territorial, partido político gobernante y tipo de irregularidad urbanística.

1. CORRUPCIÓN, EXPANSIÓN Y CRISIS EN EL ÚLTIMO CICLO ECONÓMICO ESPAÑOL Y DE LOS PIGS

1.1. CORRUPCIÓN, EXPANSIÓN Y CRISIS EN ESPAÑA

El último ciclo económico expansivo de España, basado en el *boom* inmobiliario y el consumo, finalizó en 2008, haciendo entrar al país en la crisis más importante de su historia reciente: cifras record de parados, deflación, decrecimiento del PIB, endeudamiento público y privado. Un sombrío panorama en el que algunos datos pueden dar cuenta de la indiscutible relación entre la crisis económica y el *boom* inmobiliario de la última década.

En un artículo publicado con el título «España: el agujero de Europa» («Spain: The Hole in Europe's Balance Sheet») en la revista financiera electrónica dedicada a la información de los inversores *InvestorsInsight*³,

³ Fuente: <www.investorsinsight.com/blogs/john_mauldins_outside_the_box/archive/2009/08/31/spain-the-hole-in-europe-s-balance-sheet.aspx>.

en agosto de 2009, se podían leer los malos augurios para la economía española a poco de acabar «la fiesta» vivida durante el milagro económico: «España está lista para sufrir un largo periodo de dolorosa deflación que traerá como consecuencia altos niveles de desempleo, el colapso del mercado inmobiliario e insolvencias bancarias generalizadas»⁴.

En la causa de dicha crisis, su difícil solución y su más que probable prolongación temporal, dicho artículo no tiene dudas en acusar a la burbuja inmobiliaria como detonante:

España ha tenido la madre de todas las burbujas inmobiliarias. España apenas representa el 10 % del PIB Europeo, y sin embargo, desde el año 2000, en ella se han construido el 30 % de todas las viviendas construidas en la Unión Europea. La mayoría de estas nuevas viviendas se han financiado con financiación que provenía del exterior, así que la crisis inmobiliaria Española está estrechamente ligada a la crisis financiera.

La gran importancia de la financiación exterior de la última expansión inmobiliaria española es reconocida no sólo por los autores extranjeros, sino que desde el propio Banco de España, Julio Rodríguez también la confirma (Rodríguez, 2009: 241 y 243):

La apelación a los mercados exteriores por medio de emisiones de títulos de renta fija —básicamente cédulas hipotecarias, respaldadas por amplias carteras de créditos hipotecarios— y de bonos de titulización, correspondientes a créditos a comprador de vivienda, fue la vía más general de actuación de las entidades de crédito en España.

Dicha reestructuración del destino del suelo y de la actividad productiva dio lugar a que se generase un modelo productivo apoyado en la construcción residencial, cuya consecuencia más primaria fue el retorno a un elevado déficit exterior, que en 2007 superó al 10 por 100 del PIB de la economía española.

Efectivamente, la deuda que tiene España con los países centrales de la Unión Europea y con Estados Unidos es la «gran preocupación» de los mercados bursátil y financiero internacionales⁵. Así, en total, la deuda externa

era a junio 2009, según el Banco de España, de 1.704.766 millones de euros, aproximadamente un 170 % del PIB de España, lo que contribuye enormemente a que España sea uno de los tres países del mundo con más endeudamiento total público y privado⁶.

Es cierto que España también presta dinero en el extranjero. El Banco de España informa de que al acabar el año 2008 la deuda neta se situaba en 876.100 millones de euros. Esta cifra supone un crecimiento equivalente a 48.400 millones en apenas un año. Esto significa que la deuda neta se ha duplicado respecto al cierre de 2004, lo que refleja nítidamente el progresivo endeudamiento de los agentes económicos españoles. Si se excluye al Banco de España, la posición de inversión es incluso más negativa: la cifra ascendería a 927.000 millones de euros de deuda neta.

Pero la deuda de España no sólo es externa, también lo es interna. El porcentaje de la deuda total española en manos de no residentes, es decir, la deuda externa, sólo representa el 46,4 %. Así que a los 1,7 billones de euros de la deuda externa hay que añadir los 1,96 billones de la deuda interna del país. Esto hace que la deuda total de España (la interna más la externa) alcance el ¡366 % del PIB nacional!⁷

En estas circunstancias, ¿Podrá España (bancos —que tienen el 22,4 % de la deuda total española—, empresas —inmobiliarias y constructoras, fundamentalmente: 38,5 %—, familias —23,8 %— y Estado —15,3 %—) pagar a sus acreedores la enorme deuda contraída como consecuencia de la burbuja inmobiliaria?

Entre 2000 y 2009, la deuda del Gobierno es la única que se reduce, al pasar del 63 % al 56 % del PIB. La deuda de las empresas pasa del 74 % al 141 % del PIB, la de los hogares del 45 % al 87 % del PIB, mientras que la deuda de la banca pasa del 11 % al 82 % del PIB. Es decir, que mientras la deuda del Gobierno se reduce poco más de 10 %, la de los hogares y empresas se duplica y la deuda de la banca se multiplica ocho veces. Sólo el endeuda-

⁴ Este mismo artículo concluye que si su análisis está en lo cierto, España pronto contará con bancos zombis como en Japón y se enfrentará a un prolongado periodo deflacionario. Sin embargo, continúa, en España será mucho peor, ya que Japón pudo apoyarse en sus propios ahorros y tenía un superávit por cuenta corriente del 3 % del PIB, mientras que España tiene una deuda externa masiva, el déficit por cuenta corriente alcanzó el 10 % y poca industria exportadora.

⁵ Estos son los países con los que España tiene contraída la deuda externa, así como el porcentaje de la misma: Francia (25 %), China (18 %), Japón (9 %), Alemania (7 %), Benelux (15 %), resto de la Unión Europea (12 %), Estados Unidos (4 %), resto del mundo (14 %). Los tenedores extranjeros de bonos españoles se reparten así: fondos de inversión (17 %), bancos centrales (33 %), particulares y empresas (28 %), entidades financieras (16 %), resto (6 %). Fuente: <www.

economiadigital.cat/cast/notices/francia_y_china_los_mayores_tenedores_de_deuda_espa_ola_10740.php>, de fecha 10-02-2010.

⁶ Según el Mckinsey Global Institute: <www.mckinsey.com/mgi/reports/freepass_pdfs/debt_and_deleveraging/debt_and_deleveraging_full_report.pdf>. Pensemos que la deuda externa total africana ascendía en 2008 a unos 273.316 millones de dólares (unos 210.243 millones de euros). Es decir que sólo España tiene una deuda externa que multiplica por ocho la deuda externa de toda África.

⁷ Basándonos en el mismo informe del Mckinsey Global Institute, la evolución de la deuda española total (Gobierno, empresas, hogares y banca) desde 1980 hasta 2009 siguió esta evolución: la primera década (hasta 1990) la deuda total se mantiene estable y en torno al 120 % del PIB; desde 1990 al año 2000 la deuda se incrementa en un 50 % y llega al 193 % del PIB; pero desde el año 2000 al año 2009 la deuda da un gran salto y llega al 366 % del PIB.

miento de la banca y las empresas equivale a 2,2 veces el PIB de España.

En el artículo «España: el agujero de Europa» se puede leer que el valor de los préstamos vivos a promotores inmobiliarios ha pasado de los 33.500 millones de euros a 318.000 millones en 2008⁸, un incremento del 850 % en ocho años; si a esto le añadimos las deudas del sector de la construcción, el valor de los préstamos vivos (promotores más constructores) asciende a 470.000 millones de euros (casi el 50 % del PIB español).

En definitiva, el proceso se repitió una vez más: la demanda (ficticia o no) de vivienda genera más suelo urbanizable y edificios, con el consiguiente crecimiento de los precios de ambos; los promotores y constructores necesitan liquidez y piden préstamos a la banca española (bancos y cajas), pero los bancos y cajas han tenido que buscar su liquidez crediticia en los mercados financieros internacionales, una vez que acabó su propia liquidez (de ahí que se multiplicara por ocho la deuda de las instituciones financieras). Se trata de una nueva espiral especulativa: cuando cesa la demanda, los constructores e inmobiliarias no pueden vender, los bancos y cajas españoles no pueden cobrar la hipotecas de los constructores e inmobiliarias y de las familias que han adquirido las viviendas, con lo cual los bancos españoles no pueden hacer frente a los préstamos otorgados por los organismos privados e instituciones financieras internacionales. Resultado: primer programa de ajuste estructural impuesto por la UE y el FMI. Parece que en pocas semanas España ha pasado de aspirar a ser la séptima potencia mundial a convertirse en un «protectorado»⁹ (los subrayados son del propio artículo periodístico):

Apenas tres meses después de tales advertencias, la UE cumple su amenaza. España se ha convertido en un «protectorado económico», tutelada por Estados Unidos y Alemania, desde el pasado

⁸ Esta cantidad coincide con la declarada por el presidente de la Asociación Hipotecaria Española (AHE), Santos González, quien estimaba en 325.000 millones de euros lo que las inmobiliarias debían a las entidades financieras. Además, señalaba que más de la mitad de esa cantidad estaba asociada a la compra de suelo. Fuente: <www.elmundo.es/elmundo/2010/01/19/suvienda/1263923967.html?a=VV20e2d95f28b9ce8e8a7fd75a52d8c79a1&t=1264194566>.

⁹ <www.libertaddigital.com/economia/la-ue-cumple-su-amenaza-espana-se-convierte-en-un-protectorado-economico-1276392602>, 24-05-2010. En este mismo artículo, el analista del periódico británico *Telegraph* Ambrose Evans-Pritchard coincide con el diagnóstico de «protectorado» al que hizo alusión el líder del PP, Mariano Rajoy, durante su intervención en el Congreso el pasado día 19 de mayo de 2011. Y ello debido a que las medidas de austeridad anunciadas por Zapatero vienen impuestas por Bruselas y Washington (FMI). También los mercados financieros siguen penalizando la deuda pública: entre enero y junio el diferencial de la deuda pública española con respecto a la alemana ha pasado de 90 a 203 puntos. Se trata del récord histórico y ¿el inicio del camino de convertir a España en una «semicolonia financiera»?

lunes, tal y como advierte el director del Instituto de Estudios Económicos (IEE), Juan Iranzo. Y ello, debido a que la situación es «de emergencia», de ahí los ajustes anunciados ayer por el Gobierno para reducir el déficit.

Durante su intervención en el Congreso Tecnomarketing 2010, Iranzo remarcó que la situación económica española sólo es comparable con la atravesada en 1959, «la primera vez que el país suspendió pagos» en el siglo XX, y señaló que empezaba a ser una «preocupación mundial», de manera que no sólo se han interesado en las cuentas públicas españolas los países del euro, sino también China y Estados Unidos.

¿De imperio a semicolonia? Parece que el debate sobre los dos adjetivos que habían sido olvidados para caracterizar los rasgos estructurales de la economía española renace: el estancamiento y/o el atraso.

Corrupción, expansión y crisis en los PIGS

Parece que una gran parte de la expansión económica, del milagro económico español se entretejió con la telaraña de la corrupción política y urbanística. Parece también que esta ligazón entre la economía, la deuda y la corrupción ha sido propia de los países de la periferia de la Unión Europea de la moneda única. Es así como se ha recuperado un término inglés como es el acrónimo PIGS¹⁰ («cerdos»), formado por las iniciales de Portugal, Italia/Irlanda, Grecia y España (Spain), para referirse a estos países de la eurozona que peor lo están pasando con la crisis económica desencadenada en 2008. Entre los PIGS de la UE, incluyendo Italia, la deuda externa alcanza los 2 billones de euros, y si sumamos la deuda de los antiguos países del Este, otros 2 billones, la cifra es parecida a la de la crisis estadounidense provocada por las *subprime*. Estas cifras merecen cierta atención y con algunos ejemplos de Portugal y Grecia se puede comenzar a comprender la naturaleza de esta nueva región geográfica de los PIGS.

En un artículo de un periódico nacional¹¹ de fecha 5 de agosto de 2009 se puede leer el siguiente titular: «La corrupción municipal hunde la política portuguesa». El gran número de alcaldes condenados o procesados estaba enturbiando la campaña electoral en el vecino país. Isaltino Morais, alcalde de Oeiras, un municipio de 162.000

¹⁰ El término fue reacuñado en 2008 por Andrew Clare, el decano de la Cass Business School, una escuela de negocios de la City londinense, y columnista del periódico británico *Financial Times*. Advirtiendo del futuro inmediato de crisis en el que se verían envueltos estos países inmediatamente después de su «milagro económico», el autor titulaba su artículo así: «Los cerdos podrían volar». Fuente: *XL Semanal*, núm. 1.169 (21-27 de marzo de 2010).

¹¹ <www.elpais.com/articulo/internacional/corruptcion/municipal/hunde/politica/portuguesa/elpepiint/20090805elpepiint_7/Tes>.

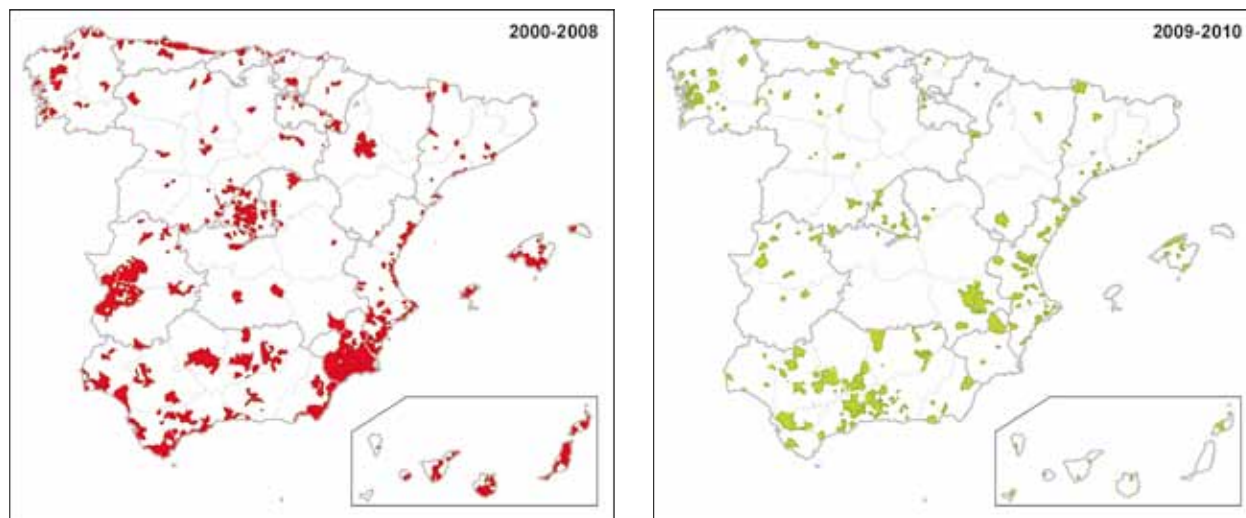


FIG. 1. Municipios afectados por la corrupción urbanística en España entre el año 2000 y el 2010. Fuente: Prensa. Elaboración propia.

habitantes, situado en el distrito de Lisboa, acababa de ser condenado a siete años de prisión, inhabilitación para ejercer cargos públicos y una indemnización a Hacienda de medio millón de euros. La sentencia se ejerce sobre un dirigente, ex magistrado, que fue un valor preciado del conservador Partido Social Demócrata (PSD), principal fuerza de la oposición portuguesa, que en su día fue considerado alcalde modelo y que fue ministro en el Gobierno de José Manuel Durão Barroso, actual presidente de la Comisión Europea. La sentencia incluye cuatro de los siete delitos de los que el alcalde estaba acusado: evasión, abuso de poder, corrupción y lavado de dinero. Isaltino Morais fue procesado en 2005 por ser titular de cuentas bancarias no declaradas en Suiza y en el KBC Bank Brussel, en Bélgica. Según la acusación, el alcalde recibía dinero en sobres que se entregaban en su despacho del ayuntamiento, para licitar títulos de propiedad, construcciones y permutas de terrenos. El caso no estaba cerrado y el alcalde dijo que pretendía presentarse nuevamente a las elecciones en su municipio.

El caso se añade a una lista cada día más larga de regidores condenados, y que siguen en sus alcaldías gracias a una legislación permisiva con la presentación de recursos y a la lentitud de la justicia. Aparecen de nuevo en la prensa nombres como el de Fátima Felgueiras, alcaldesa socialista de Felgueiras, protagonista de uno de los casos más mediáticos. Envuelta en un asunto de corrupción y financiación ilegal, escapó a una orden de prisión preventiva y se refugió en Brasil. A su regreso fue detenida y condenada, pero recurrió y comitió de nuevo por el puesto, esta vez como independiente, en las elecciones

de 2005. Ganó y mantiene el cargo a la espera de una sentencia definitiva.

Valentim Loureiro, alcalde de Gondomar y antiguo militante del PSD, fue condenado a tres años de cárcel en un proceso por corrupción. Su inhabilitación está suspendida. Pero existen más casos: Abílio Curto, antiguo alcalde socialista de Guarda; António Cerqueira, ex alcalde de Vila Verda; Avelino Ferreira Torres, de Marco de Canaveses; Luis Monterroso, de Nazaré; António Lobo, de Ponta do Sol. También en Lisboa la Policía Judicial estaba investigando hasta doce casos de corrupción que tienen que ver con la contratación y ejecución ilícita de obras a cambio de dinero para los funcionarios y partidos políticos, sobornos a las autoridades fiscales, policía y tribunales¹². Detrás del fenómeno de la corrupción encontramos las clientelas de los partidos políticos, el padrinazgo o compadrazgo (favoritismo) con el intercambio de favores, la solidaridad de intereses entre los miembros de los mismos grupos, la imbricación entre el poder político y la economía lusa.

En Grecia, la organización no gubernamental Transparencia Internacional ha denunciado que este país, al borde de la quiebra financiera, sufre de una corrupción sistemática en todo su aparato administrativo público. El último informe de esta ONG revela que los ciudadanos griegos destinaron en 2009 una media de 1.355 euros por cabeza para pagar a funcionarios corruptos. Ese dinero

¹² <www.globalintegrity.org/reports/2004/2004/country8755.html%3Fcc%3Dpt%26act%3Dnotebook>, consulta: 24-03-2010.

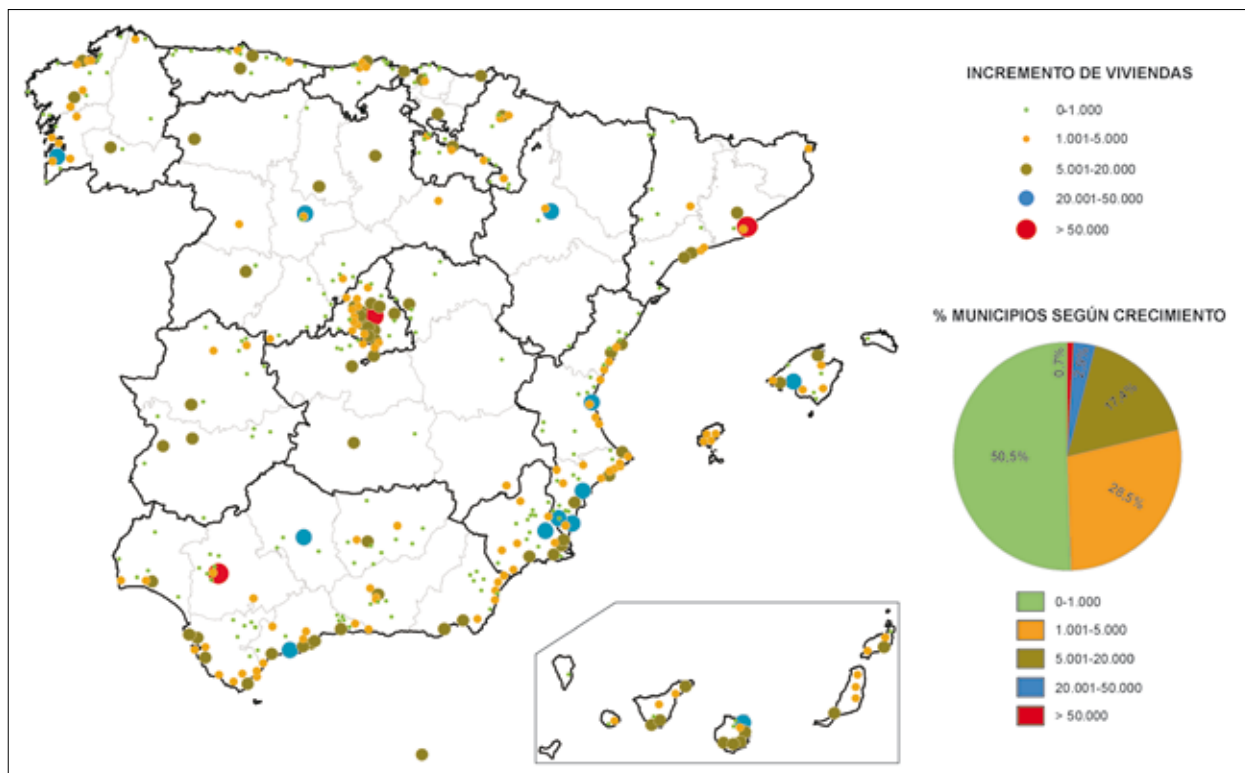


FIG. 2. Incremento de viviendas por municipios en España entre los dos últimos censos (1991 y 2001). Fuente: Censos de viviendas de 1991 y 2001. Elaboración propia.

fue destinado, entre otras cosas, a acelerar los trámites para la concesión del permiso de conducir o licencias de circulación para vehículos, conseguir una licencia de construcción, ser admitidos con celeridad en un hospital o manipular los resultados de una inspección fiscal. Transparencia Internacional denuncia además que más grave aún es el incremento de la corrupción en el sector privado, donde se abonan también sistemáticamente *fakelaki* (sobornos) a abogados, médicos o institutos bancarios. En dicho sector los ciudadanos griegos abonaron en 2009 una media de 1.671 euros en sobornos, que generalmente se entregaron en un sobre cerrado bajo la mesa. En total, se calcula que los hogares griegos pagaron en 2009 un total de 787 millones de euros en concepto de sobornos, 462 millones a funcionarios públicos y 325 millones en el sector privado¹³.

Como consecuencia de los incendios que asolaron Grecia en 2007, aparecieron algunas versiones que intentaban explicar lo sucedido en la relación al papel ju-

gado por las instituciones del Estado. Nikos Alivizatos, catedrático de derecho constitucional, opinaba que el problema es de mucho mayor calado. Sostiene el constitucionalista que la tara original del Estado griego es que se creó antes de la sociedad civil. Por eso está marcado por el caciquismo y el clientelismo¹⁴.

¹⁴ <www.elpais.com/articulo/internacional/corrupcion/aviva/fuegos/griegos/elpepuint/20070902elpepuint_4/Tes>. En este artículo los especialistas entrevistados, jurista e historiador, dejaban entrever la relación entre los incendios y el problema de la tierra en Grecia en su doble acepción, lo agrario y lo urbanístico: «El Estado griego es “es lento, ineficaz y burocrático, aunque sirva para controlar los votos. Espero que se aproveche la oportunidad y se cambie”, dice el constitucionalista Alivizatos. “El problema del Estado [un 50 % del PIB depende del sector público] es que resulta demasiado visible, pero completamente inútil”, apunta el historiador Yanis Yanouloupos, para quien los dos partidos son culpables. “En Grecia no hay catastro [sólo existe en el Dodecaneso, las doce islas, entre ellas Rodas, que estuvieron bajo dominación italiana]. No existen mapas de los bosques. Tenemos numerosas leyes contradictorias que convierten todo pleito sobre la propiedad de la tierra en una ruleta”. Recuerda que tampoco existe una ley de ordenación urbanística que permita saber qué suelo está reservado para construir y cuál no. Ambos consideran que este agujero negro legal es la razón de fondo de los incendios: los bosques son víctimas de los especuladores, tanto urbanísticos como los que buscan pastos, además del efecto combinado del calor y el cambio climático. “Los partidos conocen el problema, pero no comprenden la urgencia de la solución”, comenta».

¹³ <www.vanguardia.com.mx/diario/noticia/europa/internacional/denuncian_corrupcion_en_administracion_griega/472483>, consulta: 02-03-2010.

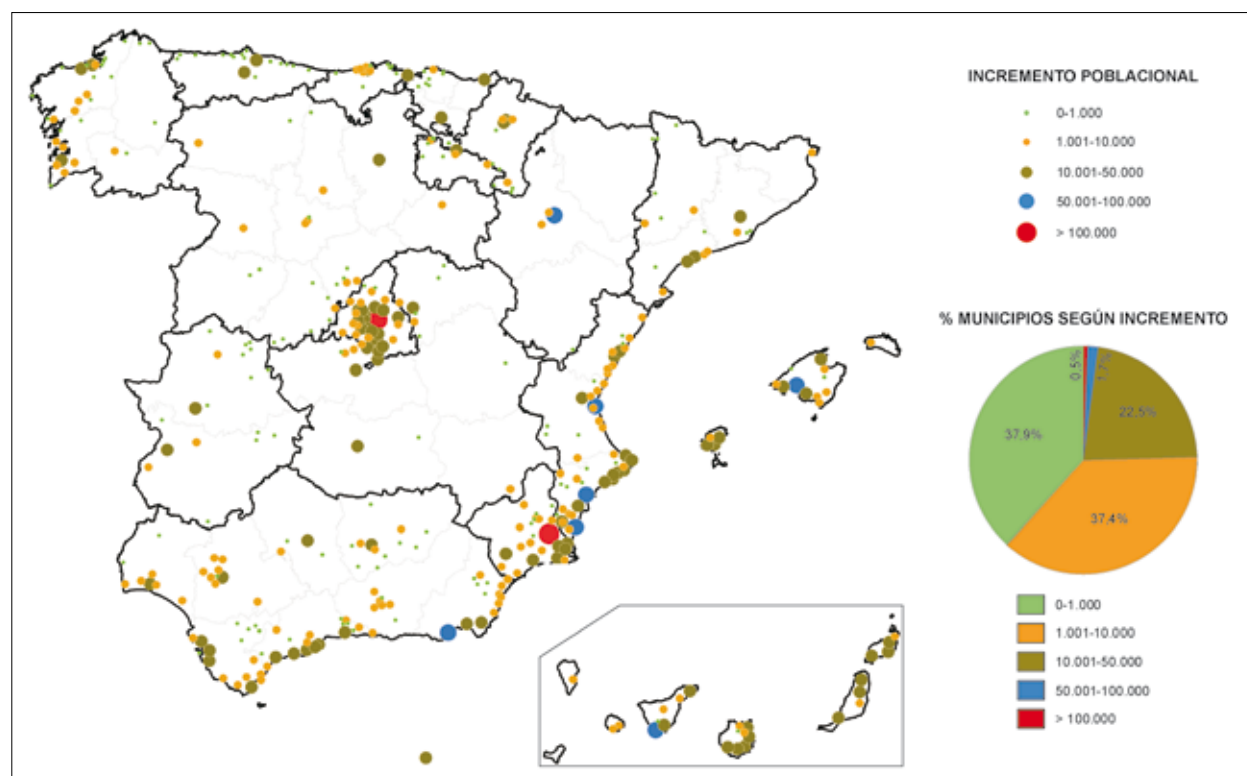


FIG. 3. Incremento de población por municipios en España entre 1991 y 2008. Fuente: Instituto Nacional de Estadística, Demografía y Población. Elaboración propia.

Aunque tengamos menos noticias, la corrupción político-urbanística también ha llegado a Irlanda. En 2007, Bertie Ahern, cuatro meses después de haber ganado las elecciones que le dejaban al frente del Gobierno de Irlanda durante otra legislatura, afrontaba una delicada investigación sobre corrupción urbanística en los años noventa: un tribunal especial que investiga estos casos desde 1997 llamó a declarar a la ex compañera sentimental de Ahern, quien afirmó que éste le dio un maletín con 30.000 libras (44.000 euros) cuando ocupaba la cartera de Economía. Pero éste no es el único dinero que recibió el actual primer ministro, ya que entre 1993 y 1994 recibió más de 60.000 euros provenientes de grandes empresarios del país; además, se investigan las circunstancias poco claras de la construcción de un gran centro comercial a las afueras de Dublín, en esas mismas fechas¹⁵. Efectivamente, la economía de lo inmobiliario hizo denominar a Irlanda como el «tigre celta», pero la reciente caída de los bancos de ese país, como el AIB (Banco Anglo-Irlandés) se de-

bió principalmente al estallido de la burbuja inmobiliaria, cuando en Irlanda las propiedades costaban más que en Londres, y los bancos salieron a otorgar masivos créditos hipotecarios a dieciocho o treinta años a los compradores de viviendas, pero también a las empresas constructoras. La consecuencia fue que llegó el colapso, el desempleo creció y la gente no pudo pagar sus compromisos crediticios, y entonces el sistema bancario comenzó a sufrir la crisis, con hipotecas incobrables¹⁶.

Portugal, Grecia, e Irlanda, ¿y España?

2. UN PANORAMA DE LA CORRUPCIÓN URBANÍSTICA MUNICIPAL EN ESPAÑA

El método de recoger noticias sueltas, dispersas, que hemos seleccionado para poner en evidencia la corrupción política y urbanística en Portugal, Irlanda y Grecia se convirtió para el caso de España en una búsqueda exhaustiva, pormenorizada y analítica de la casuística de

¹⁵ <<http://laslucedeagosto.wordpress.com/2007/09/13/corrupcion-urbanistica-tambien-en-irlanda>>, 24-03-2010.

¹⁶ <www.finanzas.com/crisis-economica-en-irlanda>, edición de 01-10-2010.

CUADRO I. *Casos de corrupción urbanística municipal por comunidades autónomas en España entre los años 2000 y 2010*

Comunidad autónoma	N.º de municipios afectados
Andalucía	154
Valencia	94
Galicia	66
Madrid	46
Cataluña	43
Castilla y León	40
Canarias	35
Extremadura	29
Castilla-La Mancha	27
Murcia	26
Baleares	24
Asturias	21
Cantabria	18
País Vasco	18
Navarra	14
La Rioja	12
Aragón	8
Melilla	1
Total	676

la corrupción urbanística en nuestro país. Pero España no dispone de ninguna estadística oficial que recoja información de este tipo. El único medio que ha dado a conocer este fenómeno es la prensa y fue a ésta a la que tuvimos que acceder. Seleccionando un marco temporal de 2000 a 2008, nos pusimos en la tarea de buscar en la prensa digital información sobre delitos o irregularidades urbanísticas en todo el país. Fue una tediosa e incesante búsqueda de noticias¹⁷, en las que se recogen a diario todo tipo de informaciones relacionadas con el «urbanismo sospechoso» que aparecen en multitud de fuentes (prensa, *blogs*, comunicados, etc.). Una magnífica aportación a la que estamos muy agradecidos, pues, además de facilitarnos las búsquedas, nos permitió elevar las casuísticas más allá de lo esperado.

La cantidad de noticias que recogimos fue sorprendente. Si hasta entonces sólo teníamos suposiciones de la dimensión del fenómeno de la corrupción en España, fue a partir de ese momento cuando de las conjeturas pasamos a

¹⁷ Buena parte de los casos de corrupción aparecen en la prensa local o provincial y el desconocimiento de la que diera cuenta de ello, más allá de los periódicos de tirada nacional o autonómica, se nos presentó como otro grave problema. En esa búsqueda nos encontramos con el *blog UrbanismoPatatasArriba* (<<http://urbanismopatasarriba.blogspot.com>>), que nos sirvió de muchísima ayuda, ya que se constituyó en un punto de la Red que suministraba constantes noticias recogidas de la propia prensa digital de país. Una magnífica aportación a la que estamos muy agradecidos, pues, además de facilitarnos las búsquedas, nos permitió elevar las casuísticas más allá de lo esperado.

CUADRO II. *Porcentaje de municipios de las comunidades autónomas españolas afectados por casos de corrupción urbanística entre los años 2000 y 2010*

Comunidad autónoma	% municipios afectados/ total de municipios
Murcia	57,8
Canarias	39,8
Baleares	35,8
Asturias	26,9
Madrid	25,7
Galicia	20,9
Andalucía	20,0
Cantabria	17,6
Valencia	17,3
Extremadura	7,5
País Vasco	7,1
La Rioja	6,9
Navarra	5,1
Cataluña	4,5
Castilla-La Mancha	2,9
Castilla y León	1,8
Aragón	1,1
Melilla	
Total España	8,3

evidenciar que se trataba de un asunto muy presente en el funcionamiento de la política local española. Los casos de corrupción o de irregularidades urbanísticas denunciadas por todo tipo de agentes sociales (ciudadanos, colectivos de vecinos y ecologistas, empresarios, periodistas, grupos políticos, etc.) eran una constante desde 2006, cuando el caso Malaya en Marbella destapó la «caja de Pandora». Fueron muy pocas las noticias encontradas anteriores a ese año, principalmente por el escaso desarrollo de la prensa digital. La magnitud de lo sucedido en Marbella fue el detonante para que comenzaran a emprenderse investigaciones que ponían en entredicho la actividad urbanística. A partir de entonces, aparece en la prensa una cantidad ingente de información relacionada con el urbanismo que no ha hecho más que acrecentarse con el tiempo.

El proceso de selección de casos suponía una lectura de casi todas las noticias publicadas en todo tipo de diarios digitales. Siguiendo un análisis diacrónico, recogimos más de seiscientos casos posibles y, tras un posterior procesamiento, se fueron descartando aquellos que no definían delito, práctica urbanística irregular o desarrollo desmesurado. El resultado final fue una base de datos¹⁸

¹⁸ Para más información sobre la elaboración de la base de datos utilizada véase Martín, Jerez, Pérez y García (2010).

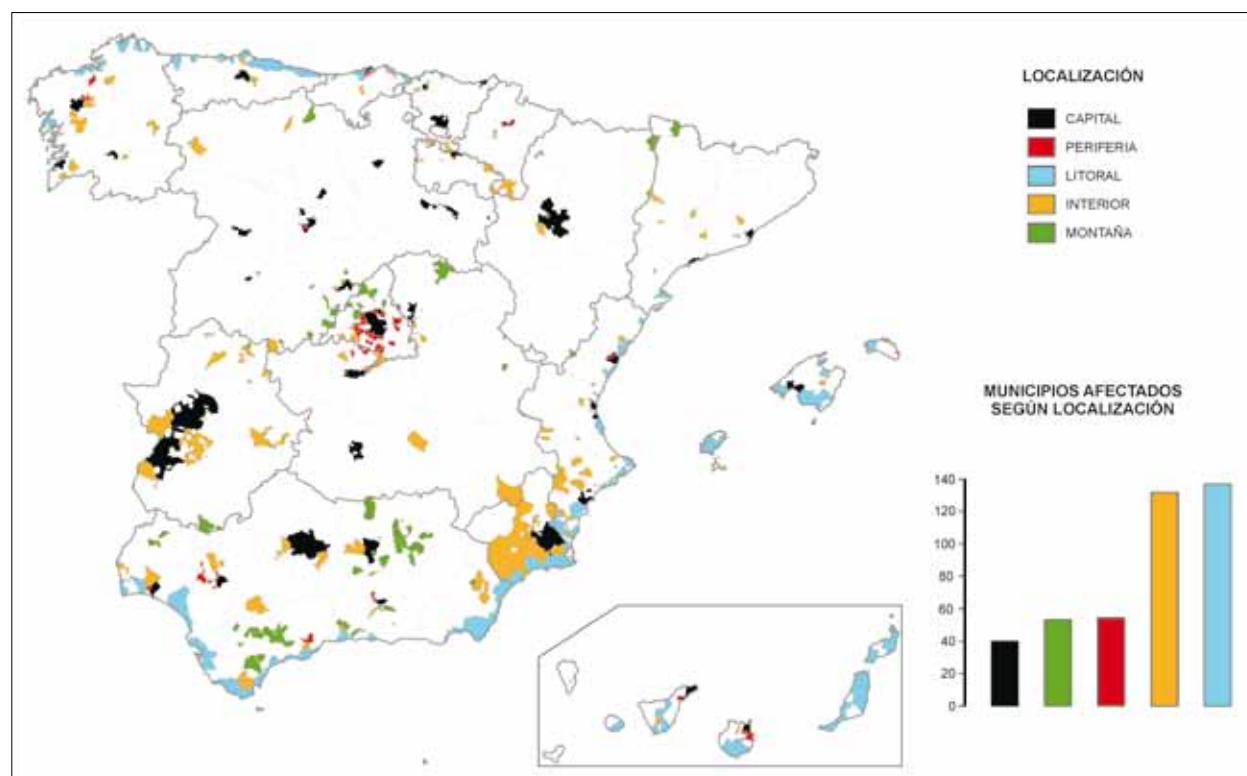


FIG. 4. Municipios afectados por la corrupción urbanística en España entre el año 2000 y el 2008, según su localización geográfica. Fuente: Prensa. Elaboración propia.

que sobrepasó los cuatrocientos casos (414), un 5 % del cómputo total de municipios del país en 2008, lo que viene a demostrar la importancia del fenómeno y la peculiaridad del modelo urbanístico español.

Pero el fenómeno de la corrupción urbanística en España parece no tener fin. Ampliando el análisis desde 2009 hasta junio de 2010, recogimos 262 nuevos casos. Es decir, en un solo año el fenómeno se había incrementado un 63 %.

Con esta última ampliación de la búsqueda de nuevos casos de corrupción, los municipios afectados sumarían la cifra de 676, un nada desdeñable 8,3 % del total español; pero si la cifra se obtiene de los habitantes de los municipios afectados por casos de corrupción (26,3 millones), estaríamos hablando de que más de la mitad de la población española (el 56,1 %) «ha sufrido» en su institución más cercana, el Ayuntamiento, algún caso de corrupción urbanística.

Escribe J. Rodríguez que Madrid y las costas fueron los principales focos de atracción del auge inmobiliario, que se dejó sentir más en las provincias situadas en el denominado «arco mediterráneo», donde ha sido mayor la incidencia del adquirente inversor (Rodríguez, 2009:

246). En este sentido, los mapas de las figuras 1, 2 y 3 evidencian la clara relación geográfica entre los municipios afectados por casos de corrupción urbanística y el último auge inmobiliario, entre las irregularidades urbanísticas y las inversiones masivas de capital en suelo y construcción en aquellos lugares donde más creció la población y la vivienda.

Si realizamos un acercamiento numérico de los casos de corrupción urbanística por comunidades autónomas, se concluye que Andalucía y Valencia encabezan destacadamente el *ranking*, seguidas de un segundo grupo de las cinco comunidades de Galicia, Madrid, Cataluña, Castilla y León y Canarias (cuadro I).

Desde nuestro punto de vista, el número absoluto de los casos de corrupción municipal es suficientemente representativo de la importancia del fenómeno en nuestro país, pero, debido al distinto número de municipios que tiene cada comunidad autónoma (desde los 2.248 de Castilla y León hasta los 45 de Murcia), decidimos crear el índice que relaciona los municipios afectados con el total de cada comunidad. Dicho índice (cuadro II) permite concluir dos aspectos más sobre el tema que estamos tratando. Uno es que el *ranking* de las comunida-

Cuadro III. *Casos de corrupción urbanística en España según la localización de los municipios, entre los años 2000 y 2008*

Localización	N.º municipios	%	Población (2008)	%
Capital	39	9,4	13.421.810	61,7
Periferia	54	13,0	1.926.124	8,9
Litoral	137	33,1	4.454.813	20,5
Interior	131	31,6	1.672.897	7,7
Montaña	53	12,8	280.996	1,3
Total	414	100	21.756.640	100

des autónomas donde la corrupción urbanística es más importante varía, pues incorpora entre las siete primeras a Murcia, Baleares y Asturias, pero cerca de éstas continúa Valencia (9.^a) y pasan a la cola Cataluña y Castilla y León. El otro es que el número de regiones que están por encima del porcentaje español (8,3 %) es de nueve, llegando a duplicarse este porcentaje en cuatro de ellas (Galicia, Andalucía, Cantabria y Valencia), a triplicarse en dos (Madrid y Asturias), a más que cuadruplicarse en otras dos (Canarias y Baleares) y a multiplicarse por siete en el caso murciano.

En definitiva, se puede concluir que el problema de la corrupción urbanística municipal presenta una enorme envergadura en España y que existen comunidades autónomas donde está mucho más acentuado.

Una vez expuesta la cuantificación de los municipios afectados en España, en general, y por comunidades autónomas, en particular, a continuación nos centraremos en cuatro variables, representadas en forma cartográfica, que creemos fundamentales para llegar a una conclusión sobre la naturaleza de la corrupción urbanística municipal: la localización, el carácter económico-territorial, los partidos políticos gobernantes y el tipo de irregularidad urbanística cometida.

2.1. CORRUPCIÓN Y LOCALIZACIÓN DEL MUNICIPIO

Para la georreferenciación de esta variable hemos tenido en cuenta la localización física de los municipios, quedando así divididos entre los que se ubican en el litoral, son capital provincial o regional, están en la periferia de estas últimas, son de montaña o simplemente de interior. El resultado ha sido el mapa de la figura 4, del que se concluye que existen casos de todos los tipos de municipios definidos. El mayor número de casos, un tercio, se concentra en municipios litorales donde la componente turística parece fundamental, aunque resulta llamativo que el 78 % de las capitales provinciales cuenten

con algún caso de corrupción, y que la suma del número de éstas y el de los municipios de sus periferias totalice una cuarta parte del total español (cuadro III).

2.2. CORRUPCIÓN Y CARÁCTER ECONÓMICO-TERRITORIAL DEL MUNICIPIO

En la realización de este mapa temático (figura 5) hemos distinguido cinco tipos de municipios con casos de corrupción en función del sector económico dinamizador: industrial, urbano (terciario y residencial), turístico, agrario y mixto (municipios históricamente agrarios o industriales en los que el turismo o la segunda residencia han comenzado a desplazar esa actividad tradicional). Para determinar la clasificación de los municipios afectados en alguno de las cinco subclases definidas, se estudiaron pormenorizadamente los 414.

En general, en todos ellos se observa una destacable actividad inmobiliaria que, o bien acentúa su carácter ya urbano, caso de las capitales provinciales y sus municipios periféricos (21,7 %), ya turístico (13,3 %), mientras el resto corresponden a municipios agrarios (42,3 %) o industriales (7,7 %) que han optado por cambiar de modelo de desarrollo económico, pasando al inmobiliario-urbanístico. Los municipios mixtos (15 %) son mayoritariamente agrario-turísticos (50 de los 62 casos) y, en menor cuantía, agrario-urbanos (cinco casos), agrario industriales (cuatro casos) y urbano-turísticos (tres). En definitiva, la corrupción urbanística afecta principalmente a aquellos municipios donde se está acentuando la economía inmobiliaria, es decir, donde el referente urbano ya era destacable (urbanos, turísticos y en menor medida mixtos: un 50 % de los casos), y en aquellos que se están incorporando al modelo económico inmobiliario desde una base tradicionalmente agrícola o industrial (el otro 50 % de los casos).

2.3. CORRUPCIÓN Y PARTIDO POLÍTICO GOBERNANTE EN EL MUNICIPIO

Otro ítem interesante era localizar el partido gobernante en el Ayuntamiento en el momento en que salía a la luz un caso de corrupción. Para ello distinguimos tres tipos de partidos: partidos de ámbito nacional (PSOE, PP e IU), partidos autonómicos (nacionalistas y regionalistas) y otros partidos (partidos locales; mixtos: gobiernos de coalición).

El resultado es que las tres cuartas partes de los casos de corrupción se lo reparten el PP (44 %) y el PSOE

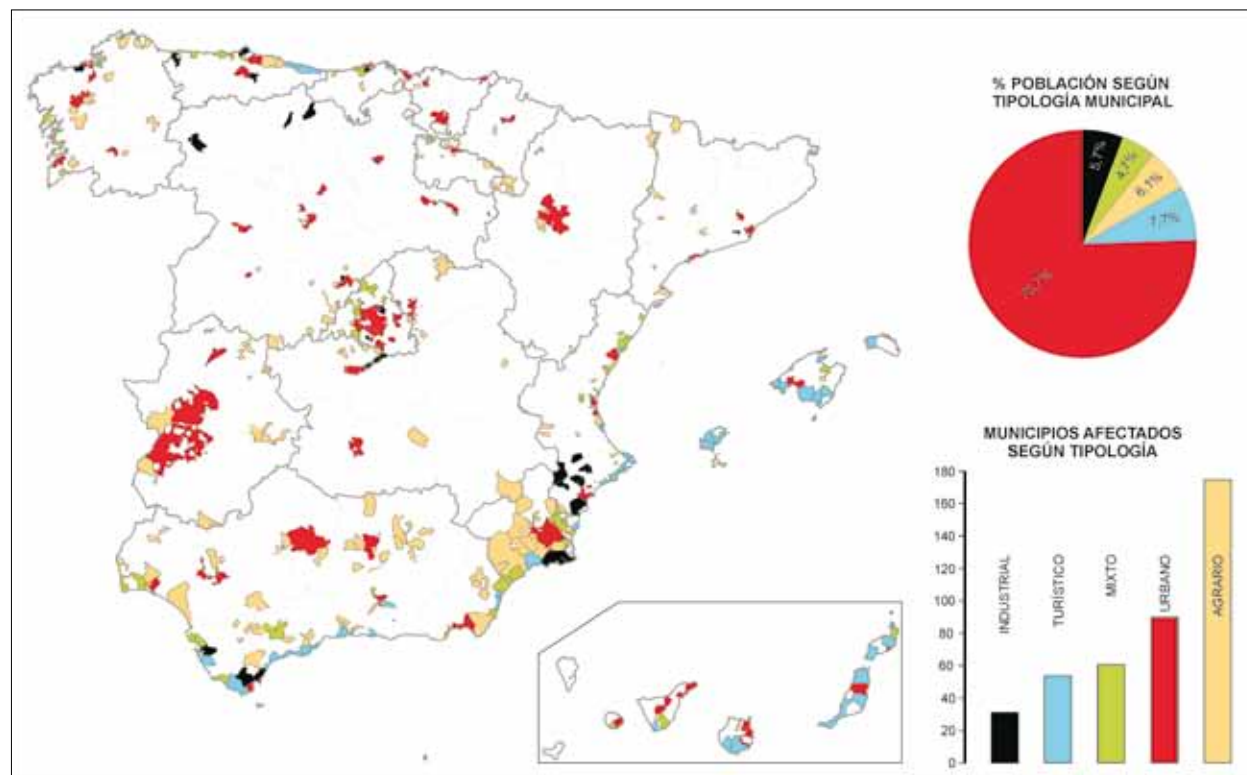


FIG. 5. Municipios afectados por la corrupción urbanística en España entre el año 2000 y el 2008, según su carácter económico-territorial. Fuente: Prensa. Elaboración propia.

(31,2 %), mientras que el 25 % restante se lo reparten los partidos autonómicos nacionalistas y regionalistas y los de ámbito local, así como IU y gobiernos de coalición. Se debe tener en cuenta que la mayor parte de los casos de corrupción urbanística comenzaron a denunciarse a partir de 2006, cuando ya el Gobierno central estaba en manos del PSOE. Ello explica en parte la cierta diferencia entre los casos de corrupción de este partido y el PP.

Si observamos el mapa de la figura 6, se deduce que los casos de corrupción municipal por el partido gobernante coinciden con el partido gobernante en la comunidad autónoma (por ejemplo, PSOE y Andalucía, PP y Murcia, Valencia y Madrid).

En general, todos los partidos políticos se han visto involucrados y, además, existe una cierta relación entre los casos de corrupción según el partido gobernante y el grado de control político en España de los partidos en los órganos de poder de las instituciones locales. Esta conclusión no debe llevarnos a engaño, pues en la dictadura franquista los casos de corrupción urbanística también eran más que evidentes (Martín, 2000).

2.4. CORRUPCIÓN Y TIPO DE IRREGULARIDAD URBANÍSTICA EN EL MUNICIPIO

Las irregularidades urbanísticas se despliegan en un variado abanico de posibilidades. La complejidad que ha ido tomando la práctica urbanística, en buena parte facilitada por una legislación amplia y, en muchos casos, críptica, ha derivado en multitud de formas de saltarse la legalidad. Hemos recogido hasta quince casos posibles de irregularidades urbanísticas¹⁹ (cuadro IV). Todos estos incumplimientos (acreditados con sentencias de tribunales) podrán no ser siempre corrupción urbanística en sentido estricto, pero se le parecen y mucho.

Para la elaboración del mapa de la corrupción según los casos de irregularidad urbanística hemos simplificado la casuística hasta diez posibilidades (figura 7), con el objetivo de simplificar la leyenda. Este mapa temático no muestra una especialización geográfica de los casos de

¹⁹ Para ello nos hemos guiado por la tipología empleada en el documento Fundación Alternativas (2007).

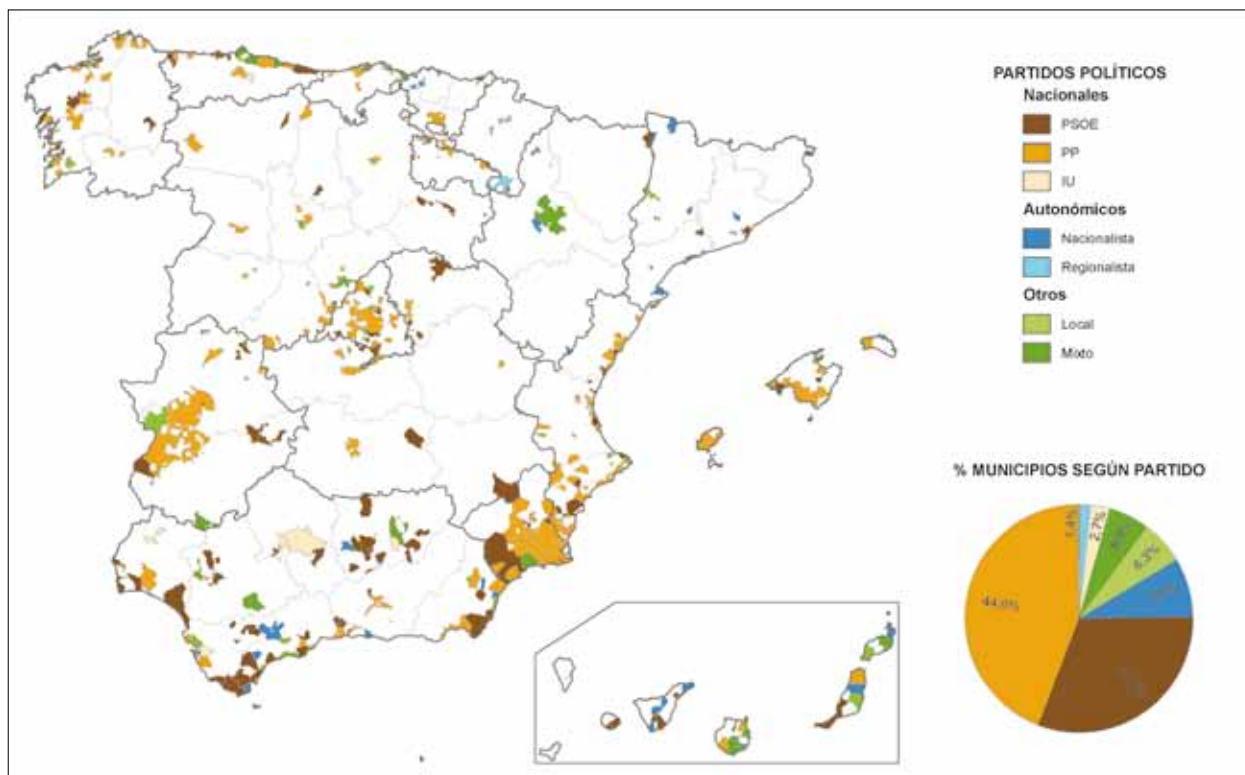


FIG. 6. Municipios afectados por la corrupción urbanística en España entre el año 2000 y el 2008, según el partido político gobernante en los mismos. Fuente: Prensa. Elaboración propia.

irregularidad urbanística en determinadas regiones, sino que en todas ellas aparecen la práctica totalidad de los tipos definidos.

La conclusión del cuadro y del mapa es que casi todas las irregularidades se relacionan con la planificación y el suelo (un 88 % de los casos, que son los resaltados en cursiva en dicho cuadro), es decir, con la propiedad del suelo y con el instrumento que permite la revalorización del mismo.

CONCLUSIONES

Hemos visto cómo la mayor repercusión de la crisis económica actual en el grupo de países de los denominados PIGS se explica por la importancia que adquirió en la expansión económica 1998-2008 el subsector inmobiliario y de la construcción, y también cómo alrededor de ese subsector económico se expandieron también la corrupción, en general, y la corrupción urbanística, en particular, a través de diferentes ejemplos en Portugal, Grecia e Irlanda.

Profundizando en el caso de España, se concluye, en primer lugar, que la corrupción urbanística municipal no se presenta en forma de algunos casos aislados, sino que:

En sólo cuatro años (2006-2010), más de un 8 % de los municipios del país se ha visto involucrado en algún caso de corrupción urbanística.

Los habitantes de los municipios afectados por casos de corrupción (26,3 millones), suponen que más de la mitad de la población española (el 56,1 %) «ha sufrido» en su institución más cercana, el Ayuntamiento, algún caso de corrupción urbanística.

El número de regiones o comunidades autónomas que están por encima del porcentaje español (8,3 %) es de nueve, llegando a duplicarse este porcentaje en cuatro de ellas (Galicia, Andalucía, Cantabria y Valencia), a triplicarse en dos (Madrid y Asturias), a más que cuadruplicarse en otras dos (Canarias y Baleares) y multiplicarse por siete en el caso murciano.

¿Por qué se ha desarrollado ese fenómeno que se ha venido a llamar «corrupción urbanística», es decir, el concierto entre poderes económicos y poderes políticos a través del soborno y la prevaricación para saltarse o

Cuadro IV. *Casos de corrupción urbanística en España según los tipos de irregularidad urbanística, entre los años 2000 y 2008*

Tipo de irregularidad urbanística	N.º de casos
I) Clasificación o reclasificación de suelos no urbanizables.	30
II) Realización de usos prohibidos en suelo no urbanizable	7
III) Clasificación como suelos urbanos de terrenos que legalmente no pueden ser considerados como tales	4
IV) Utilización de forma masiva de la figura de la modificación puntual del planeamiento	28
V) Se recurre a los expedientes de modificación del planeamiento con la finalidad de legalizar de forma sobrevenida actuaciones declaradas ilegales, provocando la inejecución de la sentencia	97
VI) Omisión o práctica incorrecta de ciertos trámites preceptivos en los procedimientos de tramitación y aprobación de planes urbanísticos	5
VII) Los planes urbanísticos o sus modificaciones son aprobados sin cumplir los estándares urbanísticos previstos en las leyes urbanísticas.	7
VIII) Aprobaciones de actuaciones urbanísticas en suelo urbano consolidado y el suelo urbanizable sin proyecto de reparcelación	3
IX) Ejecución de la obra de urbanización sin alguno de los requisitos básicos que la legitiman	0
X) Otorgamiento de licencias urbanísticas con anterioridad a que el proyecto de reparcelación se encuentre aprobado definitivamente	23
XI) Se evita la declaración judicial de una licencia como nula a través de la modificación del planeamiento	5
XII) No dedicación de los ingresos derivados de la enajenación de bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo a la conservación y ampliación del citado patrimonio	47
XIII) No dedicación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo a los fines legales previstos	8
XIV) Recurso constante y excesivo a convenios urbanísticos	3
XV) Desconocimiento por los planes urbanísticos de la legislación y planificación ambiental, generando importantes daños ambientales.	137

Fuente: Prensa. Basado en Fundación Alternativas (2007). Elaboración propia. En cursiva se han destacado los casos de corrupción relacionados con el suelo.

trampear la ley en la planificación urbanística? Entre las respuestas que estamos manejando para contestar a dicha pregunta, en este artículo hemos intentado mostrar las siguientes:

La necesidad económica: elevar la renta diferencial de la tierra al capitalizarla para urbanizarla. Elevaciones de las que depende una determinada fracción de las clases dominantes, elevaciones que dependen de actos administrativos. Esto se ha puesto en evidencia con el análisis la tipología de las irregularidades urbanísticas: el análisis que relaciona los casos de corrupción detectados con el tipo de irregularidad urbanística muestra que el 88 % de los mismos están relacionados con el suelo y el planeamiento, es decir, con la transformación del suelo rústico en suelo urbanizable (saltándose la ley y con los claros impactos ambientales que supone recalificar terrenos que deberían permanecer en su estado natural o agrícola). La necesidad económica también se puede ver en la concentración de las inversiones inmobiliarias parejas a los casos de corrupción urbanística (áreas turísticas de litoral y archipiélagos y grandes ciudades y sus periferias), así como en el cambio de modelos de desarrollo municipal

desde la agricultura o la industria hacia economías inmobiliarias terciarizadas (con la consiguiente acentuación de los desequilibrios interregionales, intrarregionales y costa-interior).

Las condiciones políticas en dos sentidos: *a)* una administración local predisuelta al soborno (evidente en el número tan elevado de casos de corrupción urbanística en tan corto marco temporal) y *b)* partidos políticos predispuestos al soborno (ya se trate de partidos de ámbito nacional, nacionalistas, regionalistas o locales, e incluso cuando se forman coaliciones de partidos para gobernar un Ayuntamiento).

La codificación jurídica que refleja y ampara las relaciones económicas que están en la base de la corrupción urbanística. Los casos de corrupción según el tipo de irregularidad urbanística evidencian cómo se recurre de manera indiscriminada a determinados instrumentos de las leyes y los reglamentos para facilitar la transformación del suelo rústico en urbanizable: clasificación o reclasificación de suelos que deberían ser no urbanizables, convenios urbanísticos o modificaciones puntuales del planeamiento.

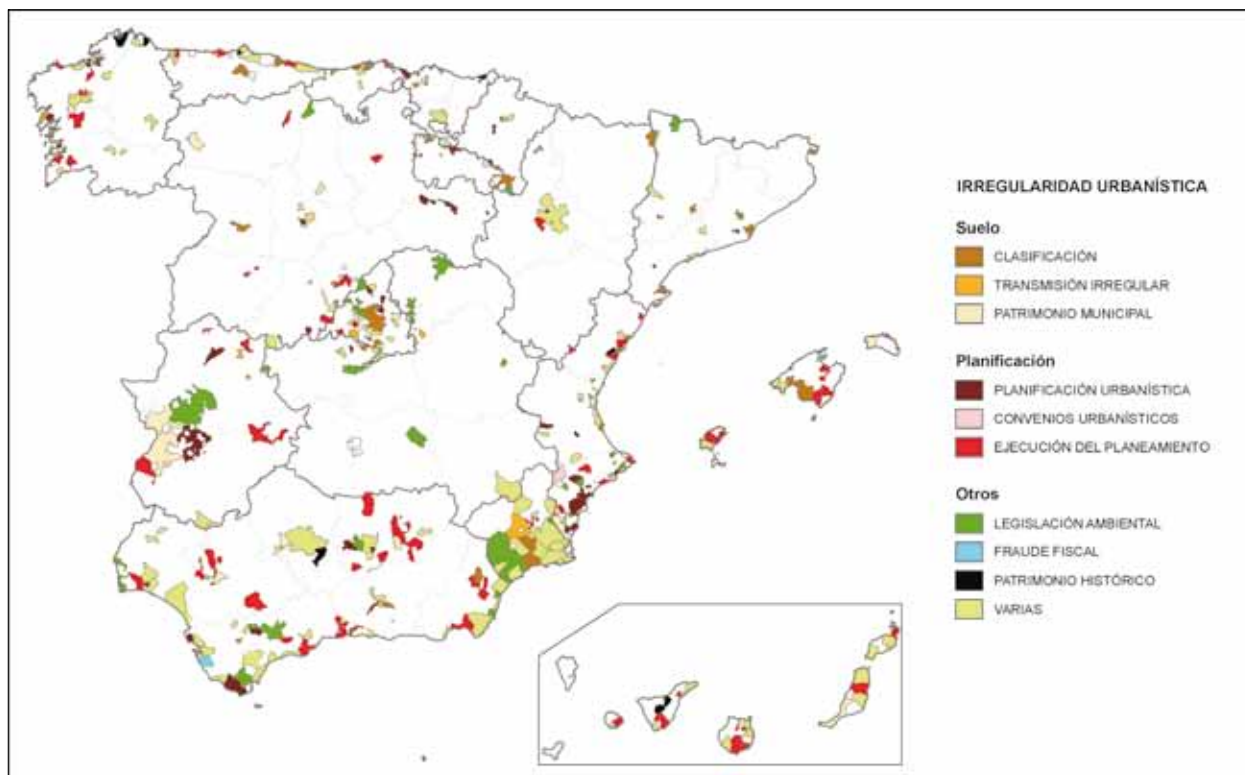


FIG. 7. Municipios afectados por la corrupción urbanística en España entre el año 2000 y el 2008, según el tipo de irregularidad urbanística denunciada. Fuente: Prensa. Elaboración propia.

En definitiva, ¿habrá que volver a estudiar el suelo, la propiedad del suelo urbano y el nuevo caciquismo (o neocaciquismo en Naredo, 2009: 48) como clave explicativa de la situación de atraso y escasa productividad y competitividad de la economía española, de las altas tasas de paro, de la desagrarización y desindustrialización y del calado de la actual crisis que soporta y soportará España, de la misma manera que hubo que estudiar la agricultura, la propiedad de la tierra y el viejo caciquismo del débil desarrollo del capitalismo español en la primera mitad del siglo pasado?

BIBLIOGRAFÍA

- FUNDACIÓN ALTERNATIVAS (2007): *Urbanismo y democracia. Alternativas para evitar la corrupción*. Fundación Alternativas, Madrid, 2007.
- MARTÍN MARTÍN, Víctor O. (2000): *De la renta agraria a la renta del ocio: el turismo en el sur de Tenerife*. Excmo. Cabildo Insular de Gran Canaria/Excmo. Cabildo Insular de Tenerife, Santa Cruz de Tenerife, 2000.
- LUIS M. JEREZ, MARIO PÉREZ e ISRAEL GARCÍA (2010): «Georreferenciando la corrupción urbanística en España», en *Tecnologías de la información geográfica: la información geográfica al servicio de los ciudadanos*. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Sevilla, pp. 917-929.
- NAREDO, José Manuel (2009): «Economía y poder. Megaproyectos, recalificaciones y contratos», en *Economía, poder y megaproyectos*. Fundación César Manrique, Madrid, pp. 19-52.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio (2009): «La crisis de los mercados inmobiliario e hipotecario. Factores explicativos». *Papeles de Economía Española*, núm. 122, pp. 236-253.

Recibido: 13 de julio de 2011

Aceptado: 15 de septiembre de 2011