

**Zeitschrift:** Panorama suizo : revista para los Suizos en el extranjero  
**Herausgeber:** Organización de los Suizos en el extranjero  
**Band:** 33 (2006)  
**Heft:** 1

**Artikel:** Urbanismo : la otra imagen de la patria  
**Autor:** Ribí, Rolf  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-908375>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 03.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

**La otra imagen de la patria** Un número cada vez mayor de segundas viviendas caracteriza la imagen de los pueblos, transformando el paisaje precisamente en las zonas más bellas del país. Ahora se pretende liberalizar totalmente la compra de terrenos por residentes en el extranjero, ante lo que ya se perfila una resistencia. Por Rolf Ribí

El artículo 75 de la Constitución Federal contiene la frase: «La planificación urbanística persigue el aprovechamiento adecuado y económico del suelo y la urbanización ordenada del país». ¡Ojalá fuera así! Pero lo cierto es que, desde hace décadas, en Suiza se explota el suelo como si dispusiéramos de una segunda Confederación. Andamios y grúas por doquier forman parte del paisaje, sobre todo en la Engadina, el Valais y el Tesino. En estas zonas turísticas, las nuevas urbanizaciones con viviendas de vacaciones proliferan como hongos, imprimiendo una nueva imagen a pueblos y regiones enteras, antaño encantadores. La fisonomía actual de la patria ya no es la de 50 años atrás.

Ciñámonos a los hechos: unas 420 000 segundas viviendas (oficialmente denominadas «viviendas ocupadas temporalmente») figuraban en el censo de la Oficina Federal de Estadística en 2000. De ellas, un 57% eran segundas viviendas y un 43% viviendas de vacaciones\*, lo que también significa que en Suiza, casi una de cada nueve viviendas sólo es habitada temporalmente. Desde 1980 hasta hoy, la cifra de éstas prácticamente se ha duplicado hasta alcanzar las 450 000.

Cada día se urbanizan 11 hectáreas de suelo cultivable. En las dos últimas décadas se urbanizaron 32 700 hectáreas, una cifra equivalente a la superficie del cantón de Schaffhausen. Dicho de otro modo: cada segundo se urbaniza un m<sup>2</sup> de nuestro suelo, lo que al día equivale a la superficie de una pequeña granja y al año a la del lago de Brienz. «Un m<sup>2</sup> por segundo, ese es el gran error de la planificación urbanística de Suiza, el fracaso objetivo del artículo 75 de la Constitución Federal», afirma la Fundación Suiza de Protección Medioambiental Práctica.

#### Cada vez más segundas viviendas

La mayoría de las viviendas de vacaciones se encuentran en las regiones de San Moritz, Lenzerheide, Flims, Laax, Arosa, Verbier y Goms, en el cantón del Valais, y en el Tesino. El auge de las segundas viviendas es especialmente notable en una de las regiones más bellas de Suiza: la Alta Engadina, donde año tras año se construyen unas 400, casi el doble del número de viviendas permanentes para los residentes. En

los pueblos de la altiplanicie de la Engadina, entre Sils y Schanf, el 60% de todas las viviendas sólo se utilizan temporalmente, en Silvaplana es el 80% y en Madulain incluso el 82%.

Madulain, el municipio más pequeño de los once que componen la Alta Engadina, constituye un excelente ejemplo de lo que sucede desde hace años en toda la región. En este pequeño y romántico lugar situado entre La Punt y Zuoz se construyen cada vez más segundas viviendas. Actualmente, este pueblo de la Engadina tiene 180 habitantes y 253 segundas viviendas. Las construcciones de casas de vacaciones al estilo de las antiguas casas de la Engadina, con grabados (sgraffiti) y dichos retoromances en la fachada, son habitadas una media de 75 días al año. Recientemente, Madulain perdió su único restaurante y con él su único hotel. «Cerrado» se lee en la puerta del «Stüva Colani», antaño uno de los mejores exponentes de la buena mesa de toda la región.

Las segundas viviendas no sólo se encuentran en las regiones turísticas famosas. Según un estudio de Credit Suisse, más de la mitad de las «viviendas habitadas temporalmente» están en los centros y los alrededores de las grandes ciudades y sirven de pied-à-terre en la ciudad, sobre todo donde se trabaja o se estudia. Así, en las 5 grandes ciudades Zúrich, Ginebra, Basilea, Berna y Lausana hay más de 45 000 viviendas habitadas temporalmente. El cantón de Argovia, en la periferia rural de grandes ciudades, registra un aumento de aquellas del 379% en los últimos veinte años.

¿De quién son las viviendas de vacaciones en Suiza? No existen estadísticas al respecto, pero sí estimaciones: hace 10 años, una comisión de expertos partía de la base de que cuatro de cada cinco viviendas pertenecían a suizos. La Fundación Protección Paisajística de Suiza opina que un 83% de ellas son construidas y utilizadas por suizos. Según el estudio de Credit Suisse, los extranjeros compran anualmente 1400 viviendas.

De los cupos de la Confederación para la compra de propiedades inmobiliarias por residentes en el extranjero se obtiene información sobre la demanda extranjera. La cuota máxima anual permitida actualmente (1400 viviendas)

fue aprovechada al 97% en 2004, y la tendencia va en aumento. Los cantones turísticos de los Grisones, Tesino y Vaud agotaron sus contingentes al 100% en los últimos cinco años. «En estos cantones existe una considerable demanda extranjera», dice la Oficina Federal de Urbanismo.

La preferencia por una región concreta varía según la nacionalidad de los compradores. Las tradiciones históricas juegan un importante papel, además de la distancia y los medios de transporte. Según los traspasos de propiedad a extranjeros inscritos en el catastro entre 1996 y 2004, la distribución es la siguiente: a los alemanes (el 33% de los traspasos de propiedad) y a los italianos (un 18%) les atraen sobre todo los cantones de los Grisones y Tesino, a los holandeses (un 10%) el Valais y el Oberland bernés, a los británicos (un 8%) el Oberland bernés y el cantón de Vaud, y a los franceses (el 8%) sobre todo las zonas de esquí del Valais y de Vaud.

#### Desventajas del auge de la construcción

Las desventajas del auge de la construcción, principalmente en las zonas turísticas más bellas, son enormes: la edificación casi desenfrenada de segundas viviendas conduce a una excesiva urbanización y una degradación del paisaje. Con el tiempo se destruye la antigua imagen de muchos lugares inigualables. Contraventanas cerradas la mayor parte del año dan la impresión de estar en barrios fantasma. Pueblos «muertos» pierden su encanto y su atractivo turístico. «La concentración masiva de segundas viviendas pone en peligro la calidad del paisaje: el capital del turismo suizo», dice la Oficina Federal de Urbanismo.

La demanda de terrenos para construir segundas viviendas, a menudo situadas actualmente en zonas periféricas, acelera la concentración descontrolada, intensificando el tráfico privado. La infraestructura de los municipios se orienta a la ocupación de la temporada alta, lo que supone una carga para el Estado y los contribuyentes. Aumentan los precios del suelo y de los alquileres, a menudo exorbitantes para los lugareños. La fuerte demanda de estas viviendas disparó los precios a 10 000 francos el m<sup>2</sup> en sitios como San Moritz, Celerina o Silvaplana, y para edificios de lujo incluso hasta 25 000 francos.

«Las segundas viviendas son una forma poco efectiva de alojamiento: por el gran espacio que ocupan y su escasa utilización, los gastos por noche son mucho más elevados que los de un hotel», explica el catedrático de Turismo, Tho-

\* Las expresiones segunda vivienda y vivienda de vacaciones significan lo mismo. Generalmente se habla de viviendas de vacaciones cuando se trata de edificios de los 16 cantones considerados turísticos por la Confederación.

mas Bieger, de la Universidad de San Gall. Los huéspedes de viviendas de vacaciones suelen gastar menos que los de los hoteles, lo que supone un menor valor añadido. En muchos sitios, estas viviendas son competidoras directas de los hoteles. La venta de nuevas viviendas es tan lucrativa como la transformación de hoteles en apartamentos de vacaciones. En Locarno, junto al lago Maggiore, tres conocidos hoteles están transformándose en apartamentos de vacaciones.

Evidentemente, también hay quien se beneficia del auge de la construcción de dichas viviendas, como el sector de la construcción y empresas auxiliares, vendedores y administradores de apartamentos de vacaciones. Se crean nuevas capacidades, aumentando así el número de noches de alojamiento. Los municipios obtienen mayores ingresos con la recaudación de impuestos (como los de traspasos de propiedad y los de utilidades).

El desarrollo casi imparable de la construcción de estas viviendas empieza a alarmar a los responsables de la Protección Paisajística y la sección de Urbanismo. «Este tipo de construcción ha alcanzado dimensiones que nos alejan muchísimo de toda planificación de sostenibilidad social, ecológica y económica» (Raimund Rodewald, Gerente de la Fundación para la Protección Paisajística de Suiza). «De seguir así, con su avance peligrarían paisajes y poblaciones, y se aceleraría la distribución aleatoria de la población, que va en contra de la utilización económica del suelo establecida en la Constitución» (Heidi Haag, de la Asociación Suiza de Urbanismo Rural). «Esta proliferación amenaza la calidad del paisaje, capital del turismo suizo, afectando asimismo la imagen de las poblaciones y la calidad de vida, al permanecer vacías muchas de ellas. Todo esto incide negativamente sobre el turismo» (Oficina Federal de Urbanismo).

### Sorprendente desarrollo en la Alta Engadina

La seriedad de la situación y la voluntad de actuar motivaron el referéndum del verano pasado, lanzado por los habitantes de la Alta Engadina. Los habitantes de este atractivo valle montañoso son muy conscientes de la enorme concentración urbanística de su tierra: un 95% de las zonas edificables en el núcleo de los municipios y un 84% del resto de las poblaciones han sido edificados. En sólo 5 años se habrán agotado las actuales reservas de suelo cultivable. En toda la Alta Engadina, tres de cada

cinco viviendas solo se utilizan en las vacaciones, mientras la proporción en Celerina, Silvaplana y Madulain es incluso de  $\frac{1}{4}$ . Que el incremento de este tipo de viviendas supone un peligro para la hotelería local es algo evidente en todos esos lugares. Incluso en San Moritz, donde hoteles de gran tradición, como el Belvedere o el Posthotel, están siendo transformados en nobles residencias.

Fundación para la Protección Paisajística de Suiza.

Para Romedi Arquint, fuerza motriz del comité que lanzó esta iniciativa, el resultado del referéndum fue «sensacional», y lo llama «movimiento popular de los desesperados». El auge de la construcción ha inquietado mucho a los lugareños, por los elevados precios del suelo y de los alquileres, y la destrucción del paisaje.



En 5 años se habrán agotado las reservas de suelo edificable en la Alta Engadina.

Algunos municipios de la Engadina han empezado a actuar. Con planes urbanísticos y fiscales quieren limitar la construcción de estas viviendas y conservar los hoteles. En la mayoría de los municipios de la Alta Engadina existen además limitaciones a la compra de viviendas por parte de extranjeros, en algunos casos con un cupo de 0 (como en Sils, Schanf o Bever). Ya casi legendaria es la lucha del municipio de Sils por la revisión del reglamento de protección paisajística de la Alta Engadina en 1972, para lograr mantener intactas las maravillosas llanuras de Sils y Silvaplana.

Pese a estas medidas municipales, la población de la Alta Engadina «dio un frenazo» en junio de 2005. Casi el 72% de los ciudadanos aprobaron una iniciativa que limita la construcción de segundas viviendas a 1200 m<sup>2</sup> anuales, es decir,  $\frac{1}{4}$  del volumen de construcción actual. La iniciativa requiere una reglamentación de estas construcciones, coordinada a nivel regional, según el plan previsto, con cupos para los 11 municipios. La iniciativa popular fue aprobada con la oposición de todos los alcaldes y las asociaciones industriales y de comercio. «Un vendaval», comentó la

Para Thomas Nievergelt, alcalde de Samedan y detractor de la iniciativa, el resultado es «un claro mandato del pueblo para frenar el auge de la construcción».

No obstante, el camino hacia la aplicación de la voluntad del pueblo es largo y espinoso. El vigente plan regional debe incorporarse a la legislación municipal de urbanismo y zonas edificables. En los ayuntamientos hay un fuerte lobby de empresas de la construcción, arquitectos, pequeños artesanos y agentes fiduciarios. Ya a primeros de año, dos de las once concejalías rechazaron el borrador de la normativa regional que incluiría cupos para segundas viviendas. Si al final un sólo municipio dice no al plan previsto, todo quedaría en «agua de borrajas». Mientras se discuten las consecuencias de la decisión del pueblo, se planifica ya la construcción de la Residenza Serletta en San Moritz, un gran complejo con 61 apartamentos de vacaciones en un lugar privilegiado.

La sorprendente decisión popular en la Engadina ha vuelto a abrir el debate sobre la construcción de segundas viviendas en Suiza. «Ya es hora de que el modelo de la Alta Engadina sirva de ejemplo a otras regiones asfixiadas por este

fenómeno», dice Raimund Rodewald, de la Fundación para la Protección Paisajística de Suiza.

### Contra la liquidación de la patria

Los decretos ley se llamaban Lex von Moos, Lex Celio, Lex Furgler, Lex Friedrich, y el actual Lex Koller. Desde los años 50 del siglo pasado, normativas cambiantes regulan la compra de propiedades en Suiza por residentes en el extranjero, que desde 1961 necesitan un permiso especial. Con ello se pretende que los nativos sigan siendo los propietarios mayoritarios: el suelo suizo debería, en lo posible, estar en manos suizas.

Cuando el Parlamento convirtió la resolución federal de 1961, varias veces prorrogada, en una ley federal de duración indefinida (la Lex Friedrich), en la nueva ley de 1985 se especificó: «El objetivo de la ley es limitar la compra de propiedades inmobiliarias en Suiza por residentes en el extranjero, para evitar una acumulación excesiva de población extranjera afinada en nuestro país.» Los residentes en el extranjero que querían comprar una vivienda o un terreno en Suiza con fines comerciales, necesitaban un permiso. Se estableció un cupo de viviendas de vacaciones, y se prohibió comprar terrenos como inversión. El Consejero Federal Rudolf Friedrich recaló que sólo  $\frac{1}{5}$  de las segundas viviendas pertenecían a extranjeros. «No se puede achacar a los extranjeros la cementación de regiones montañosas completas.»

Las enmiendas a la Lex Friedrich fueron una contrapropuesta del Consejo Federal a la iniciativa de Acción Nacional, presentada en 1979, «contra la liquidación de la patria», que sobre todo exigía una amplia prohibición de la compra de segundas viviendas por parte de extranjeros. «Con cada parcela que pase a manos extranjeras perdemos una parte de nuestra soberanía y nuestra patria», dijo entonces el Consejero Nacional Valentin Oehen. Y: «el auge de las segundas viviendas crea pocos puestos de trabajo estables, perjudica a la hotelería y amenaza el turismo». El resultado del referéndum de mayo de 1984 fue una victoria muy escasa: sólo el 51,1% del pueblo rechazó la iniciativa.

En los 90 aumentó la presión para liberalizar esa rígida ley. La importancia de Suiza en el mundo de las finanzas pasó a primer plano. El Consejero Federal Arnold Koller exigió: «abrir nuestro país a inversores y empresarios extranjeros». Las enmiendas de la Ley Federal de 1994 contemplaban una apertura controlada: los residentes en el extranjero necesitarán un permiso para comprar terrenos en Suiza como inversión de capital, con fines comerciales o como segunda vivienda. Los domiciliados en Suiza o

que hayan residido en ella durante al menos cinco años no necesitarán permiso para comprar propiedades inmobiliarias. La compra de segundas viviendas por residentes en el extranjero sigue estando, no obstante, sujeta a un contingente.

El paso del antiguo principio de nacionalidad al de domicilio tenía un doloroso reverso de la medalla. Los límites aún vigentes para la compra de terrenos no sólo eran aplicables a extranjeros residentes en el extranjero, sino asimismo a los suizos residentes fuera de Suiza. El único consuelo es que el que haya vivido más de cinco años en Suiza no necesita permiso, y los herederos pueden mantener las propiedades heredadas. La segunda generación de suizos residentes en el extranjero, que no ha vivido cinco años en Suiza, es considerada como si fuera extranjera. «Con ello se convierte a los suizos residentes en el extranjero en extranjeros en su propio país», dijo entonces el Consejero Nacional Werner Vetterli (véase el recuadro).

El referéndum de junio de 1995 terminó con un shock (como escribió el *Neue Zürcher Zeitung*): el 53,6% de los votantes rechazó la liberalización de la Lex Friedrich. Casi 60 000 suizos residentes en el extranjero habían contribuido a ese resultado con su voto por correo. La Suiza alemana dijo no, la francesa sí. El partido Demócratas Suizos, sucesor de Acción Nacional, había triunfado con su referéndum bajo el lema: «No a la liquidación de la patria.»

### ¿Derogación de la Lex Koller?

Pese al fracaso del referéndum de 1995, el Consejo Federal y el Parlamento siguieron liberalizando dicha ley (en el sector de las segundas viviendas), suprimiendo las limitaciones para ciudadanos de la UE y la EFTA. El pasado octubre, el Consejo Federal decidió derogar la Lex Koller (como se denomina ahora la Ley Federal), así como una revisión parcial de la Ley de Urbanismo de 1979. Como proyectos de ley, ambas serán estudiadas por grupos de interés, hasta finales de febrero.

La Lex Koller es la única posibilidad de la Confederación de influir en el sector de las segundas viviendas. ¿Por qué quiere el Gobierno renunciar a este instrumento? La Ley Federal sobre la compra de propiedades inmobiliarias por residentes en el extranjero ya no es necesaria, dice el Departamento Federal de Justicia y Policía. «El peligro de una excesiva concentración del suelo en manos de extranjeros ya no existe, exceptuando algunos municipios.» A partir de ahora, los residentes en el extranjero podrán también comprar terrenos edificables y viviendas sin permiso, incluso como inversión de capital, lo que aporta a la economía importantes impulsos.

Esto es lo que escribe el departamento competente: Actualmente, la concentración de segundas viviendas «es muy elevada en ciertas regiones turísticas». Un incremento no regulado sería una contradicción del precepto constitucional de utilización económica del suelo. Por eso, el Consejo Federal exige una revisión parcial de la Ley de Urbanismo, para que cantones y municipios puedan regular adecuadamente la construcción de segundas viviendas. Los cantones estarán obligados a incluir en sus planes a aquellos municipios y regiones en las que haya que aplicar medidas urbanísticas. Sólo cuando los cantones y los municipios hayan adoptado estas medidas se podrá derogar la Lex Koller.

¿Qué medidas urbanísticas y de otro tipo serían factibles para los cantones y los municipios? Los cantones pueden, por ejemplo, incluir en sus planes la regla de que las regiones y los municipios con un porcentaje de segundas viviendas superior al 30% sólo podrán edificar una cierta superficie destinada a dicho tipo de viviendas, o conceder anualmente un determinado número de permisos para la construcción de estas viviendas. También medidas fiscales como impuestos sobre las segundas viviendas o aumentos de la contribución urbana aplicada a estas viviendas serían plausibles.

### Oposición y exigencias

La derogación de la Lex Koller deseada por el Consejo Federal ha movilizado a los responsables de Urbanismo, los de la Protección Paisajística y los de Turismo. En algo están todos de acuerdo: si se deroga esta ley y cualquier residente en el extranjero puede comprar propiedades inmobiliarias, aumentará sensiblemente la demanda de segundas viviendas. Por eso la opinión generalizada es que se debe derogar la Lex Koller, pero introduciendo medidas sustitutivas eficaces.

«La derogación de la Lex Koller incrementará notablemente la presión», opina la Oficina Federal de Urbanismo. «La presión de la demanda sobre cantones y municipios que cuentan ya con demanda extranjera será mayor.» La discriminación de los extranjeros será eliminada. Para el Director de la Oficina Federal, Pierre-Alain Rumley, estas enmiendas a la Ley de Urbanismo suponen un «sensible endurecimiento»: Los cantones deben incluir en sus planes las zonas problemáticas y diseñar medidas para garantizar una «relación equilibrada entre viviendas permanentes (para los residentes) y segundas viviendas». Así, la Confederación podrá rechazar los planes que resulten insuficientes.

La Asociación Suiza para el Urbanismo llama la atención sobre el elevado porcentaje de segundas viviendas en numerosas zonas turísticas. «Está claro que, allá donde existe un gran des-

equilibrio entre viviendas permanentes y de vacaciones hay que actuar. Están en juego nuestros bellos paisajes y nuestro capital turístico.» Su Director, Lukas Bühlmann, explica: «Si se deroga la Lex Koller necesitaremos medidas urbanísticas sustitutivas». Pero cada localidad debe encontrar la solución más adecuada. Lo importante es «que la Confederación fije claramente los requisitos mínimos del contenido de los planes cantonales». Y si estos no se cumplen, «dichos planes serán devueltos a los cantones».

El Grupo de Trabajo Suizo para las Regiones Montañosas apoya la derogación de la Lex Koller «sin reservas», porque regula sólo la compra de segundas viviendas por parte de extranjeros, pero este problema también existe en las ciudades. El Director, Thomas Egger, es partidario de «medidas urbanísticas diferenciadas geográficamente». El abanico de medidas para cantones y municipios «es muy amplio» y va desde la fijación de cupos hasta el gravamen fiscal de dichas viviendas. Lo que le preocupa a este Grupo de Trabajo es la «infrautilización de las propiedades» y opina que sería urgente aprovecharlas mejor.

«Si el Consejo Federal derogara la Lex Koller sin medidas sustitutivas eficaces, haría un flaco favor a las regiones afectadas, porque la demanda se dispararía», dice Raimund Rodewald, gerente de la Fundación para la Protección Paisajística de Suiza. La derogación de la Lex Koller sólo tiene sentido si la Confederación y los cantones introducen un sistema de contingentes para segundas viviendas. «El texto del Consejo Federal deja mayormente la decisión a los cantones, lo que claramente es insuficiente.» La Oficina Federal de Urbanismo y el Consejo Federal «han aprobado durante demasiado tiempo planes que tendrían que haber rechazado». La mejor solución sería atribuir a la Confederación la «competencia de fijar contingentes para segundas viviendas».

Para la Asociación Suiza de Turismo, la derogación de la Lex Koller contribuye a la necesaria apertura de Suiza, además de eliminar la actual discriminación de los extranjeros. La Directora, Judith Renner-Bach, teme la presión de la demanda en conocidos lugares turísticos, y es partidaria de introducir medidas paralelas de apoyo a nivel cantonal y municipal: urbanísticas, como los cupos de permisos de construc-

parlamentarias tendrán lugar, como muy pronto, este año y el que viene. En el mejor de los casos, las enmiendas a la Ley de Urbanismo entrarán en vigor en 2007, y, en ese caso, la derogación de la Lex Koller no sería posible hasta 2010. Eso sin contar con que también podría celebrarse un referéndum popular...

«Recurriremos al referéndum», dice ya ahora el Presidente del partido Demócratas Suizos.



La construcción desenfadada ha destruido la imagen de numerosos pueblos.

ción de segundas viviendas, y fiscales, como mayores impuestos para integrarse en la infraestructura de los municipios, o incentivos fiscales para favorecer el alquiler de casas de vacaciones. La baja ocupación de estas viviendas («actualmente inferior al 15%») es un verdadero problema para la asociación. «Camas calientes en vez de frías» y una relación equilibrada entre camas de hotel y de apartamentos de vacaciones podrían fomentar el turismo local.

¿Y ahora qué pasará con la controvertida derogación prevista de la Lex Koller y las enmiendas a la Ley de Urbanismo? Las deliberaciones

¿Y quién luchará en primera línea contra la derogación de la Lex Koller? El antiguo Consejero Nacional y líder de Acción Nacional, Valentin Oehen, vencedor de la iniciativa popular de 1995. «Para salvar esta última protección de nuestro suelo, lo doy todo.»

DOCUMENTACIÓN: *Derogación de la Lex Koller, enmiendas a la Ley de Urbanismo*  
[www.postreg.admin.ch/dokumentation/medienmitteilungen/artikel/20051102/02394/index.html?lang=de](http://www.postreg.admin.ch/dokumentation/medienmitteilungen/artikel/20051102/02394/index.html?lang=de)  
 Viviendas de vacaciones en Suiza, Economic Research Credit Suisse 2005  
[www.credit-suisse.com/research](http://www.credit-suisse.com/research)

## LOS INTERESES DE LOS SUIZOS RESIDENTES EN EL EXTRANJERO

■ ¿Qué posibilidades tienen los ciudadanos suizos residentes en el extranjero de comprar terrenos en su país de origen? Seguramente, algunos recordarán el referéndum federal de 1995 sobre la revisión de la llamada «Lex Friedrich», que equiparaba a los suizos residentes en el extranjero con los extranjeros a la hora de adquirir terrenos. Esta

transición del principio de nacionalidad al de residencia habría significado que los ciudadanos suizos que no hubieran estado domiciliados en Suiza durante al menos cinco años necesitarían un permiso especial para poder comprar terrenos. Tras el rechazo de las enmiendas a la Lex Friedrich en el referéndum del 25 de junio de 1995, la

compra de segundas viviendas o de viviendas de vacaciones en Suiza por parte de suizos residentes en el extranjero sigue sin estar sujeta a ninguna restricción, como lo confirma Pascal Roth del departamento de estudios económicos de Credit Suisse.

■ Conforme a las medidas paralelas introducidas, los suizos

residentes en el extranjero, como los que residen en Suiza y los extranjeros, podrán estar sujetos a restricciones a la hora de adquirir segundas viviendas en ciertas regiones. La Organización de los Suizos en el Extranjero velará por el mantenimiento de los intereses legítimos de los suizos residentes en el extranjero.