

EXTREMA

DUDA

REVISTA DE CIENCIAS SOCIALES Y DEL TERRITORIO
Año 0 Número 0 525 Ptas

José Manuel Naredo
EL MOTOR DE LA PRODUCCION

Artemio Baigorri
SPECULUM SPECULATOR

Ramón Fernández Durán
LOS ALTERNATIVOS EN LA RFA

Georgina Cortés
ENERGIAS RENOVABLES EN EXTREMADURA

Aedenat/FOE
UNA ALTERNATIVA ECOLÓGICA AL TRANSPORTE
EN LAS CIUDADES

RESEÑA DE REVISTAS Y LIBROS

SPECULUM SPECULATOR

¿Sociedad Urbana o Capitalismo Urbano?

Artemio Baigorri

El proceso de modificación de la Ley del Suelo, iniciado en 1989 y en trance de puesta en práctica tras su aprobación por el Senado, permite plantear una serie de cuestiones largamente olvidadas durante la pasada década de 'joie de vivre', y sobre todo de 'laissez faire, laissez passer'. Cuestiones como especulación, explotación... capitalismo, tienen un trasfondo de plena actualidad mucho más complejo que el saínete que los medios masivos de comunicación ofrecen al respecto.

No deja de ser curioso que de dos palabras latinas parecidas hayan derivado dos conceptos con idéntico significado y, en apariencia, tan distinto significado. De '*especulum*' viene el noble arte de la especulación del pensamiento, mientras que de '*especulator*' procede el vil oficio del especulador. Sin embargo, existen sus razones (sin duda los filólogos tendrán una explicación mucho más sencilla). En ambos casos el acto especulativo genera un reflejo de la realidad: en un caso la realidad, como la luz sobre los objetos, se refleja en todo o en parte sobre la mente humana, que devuelve el reflejo como conocimiento; en el otro, la realidad del valor de cambio se refleja en el especulador, el cual devuelve, como en esos espejos de feria, una imagen distorsionada de la misma realidad. No otra cosa es la especulación: tomar de los bienes terrenales su valor de cambio y devolverlo deformado, ampliado artificialmente.

Es el caso que, en los tiempos que vivimos, la especulación se ha convertido en el eje fundamental de la Economía y, en consecuencia, condiciona nuestras vidas hasta extremos muy superiores a los que pueden derivar de los otros dos elementos de la Economía: la producción y el consumo. Especialmente grave -aunque no el más grave- es el fenómeno de la especulación

inmobiliaria que ha llevado al gobierno a proponer una modificación a la legislación urbanística que facilite a las Administraciones cualquier intento -desde luego vano a la luz del proyecto de Ley¹- de atajarla.

No es ocioso, por tanto, que intentemos reflexionar sobre ello. Si el lector se adentra con paciencia en estas reflexiones, que no tienen ninguna pretensión sistemática, intentaremos desentrañar de paso algunas de las contradicciones de este cambio de civilización que nos ha tocado vivir. Tal vez si llegamos un día a comprender el propio cambio, podamos acercarnos a la comprensión de la nueva sociedad que, sin saberlo nosotros -a nivel individual- estamos construyendo. Como observará el lector, no pretendemos construir una teoría sobre la cuestión que nos ocupa; de hecho, tomaremos elementos de formas dispares de interpretar la realidad. Y es que, y esto es lo único bueno que hemos obtenido de la posmodernidad, nuevamente podemos acercarnos a la realidad con la seguridad de que no existe la verdad, una única verdad. Tan sólo en la medida en que las conclusiones -siempre provisionales- de ese acercamiento a la realidad nos sean útiles para su transformación en un sentido positivo para la Humanidad, podremos conside-

rarlas como -provisionalmente- ciertas.

LA FEUDALIZACIÓN DEL SUELO

Naturalmente, de principio la sociedad (en nuestro caso, la sociedad española) debe tener claro a qué juego quiere jugar. De hecho, en estos años se percibe cómo la población, en su conjunto, al par que se lamenta del encarecimiento del precio de las viviendas (y de los créditos para adquirirlas), sigue como loca los dictados de la publicidad, también en este campo, cambiando de casa en muchos casos casi como quien cambia de camisa. Si quisiéramos apuntarnos a las tesis sobre la Nueva Edad Media que fueron tan populares en los años '70, tendríamos ahora un elemento fácilmente integrable en aquéllas teorías: pues resulta evidente el proceso de feudalización no ya de los trabajadores, sino del conjunto de los ciudadanos, en lo que hace a la vivienda. La Banca, como los reyezuelos del siglo XII, y los agentes financieros como grandes capitanes ennoblecidos con las batallas actuales del dinero negro y la especulación, poseen dominios en los que los agentes económicos independientes y los trabajadores pueden vivir o desarrollar sus actividades económicas mientras sean capaces de pagar el diezmo (pues no otra cosa son los plazos de los créditos hipotecarios: dada la obsolescencia planificada de las actuales construcciones, la propiedad final teórica del inmueble no significa nada debida a la pérdida de valor de uso en los 20 años transcurridos), y hacer acto de vasallaje (pues no otra cosa es el miedo a los Bancos y sus prácticas, generalizado en nuestra sociedad, y las formas de pleitesía que los ciudadanos deben mostrar cuando se atreven a entrar en esos *castillos* a pedir algo).

Naturalmente, como en una buena estructura feudal, ahí están el equivalente a los inútiles hidalgos, contribuyendo sin oficio ni beneficio a la conservación del sistema: todos esos seudo-especuladores que consideran haber hecho un gran negocio al vender su piso por mucho más de lo que les costó, resultando luego que deben

aplicar toda la seudoplusvalía obtenida en pagar la entrada de un piso no más grande pero sí mucho más caro, con el que de nuevo se endeudarán por otros veinte años; consideran que han salido ganando al mudar a una zona más prestigiosa, pero vuelven a encontrar en ella a los mismos vecinos, pues todos han jugado al mismo juego contribuyendo entre todos a elevar los precios en beneficio de los verdaderos especuladores.

LA CIUDAD POSTINDUSTRIAL

Si para algo sirvió el debate iniciado en los años '60 sobre los cambios sociales en la civilización industrial, fue para mostrar la estupefacción de los intelectuales ante la transformación que se percibía. Alcanzaba para la reflexión crítica, en realidad descriptiva, pero la hermenéutica del propio cambio se nos sigue ocultando.

Algunos hablaron entonces de una sociedad pos-industrial, como si de una civilización conceptualmente distinta de la hasta entonces conocida se tratase. Pero al coincidir el debate con un auge temporal de la preocupación por los problemas urbanos (como reflejo básicamente de la coincidencia de tres fenómenos: la reconstrucción de las ciudades europeas, los programas de remodelación urbana en los USA, y el primer '*boom*' en el proceso de concentración urbana de los países menos desarrollados), algunos pensadores entraron a considerar que '**lo urbano**' podría ser el paradigma que habría de sustituir a '**lo industrial**'. Así, Lefebvre acuñaría un término que en las décadas siguientes habría de tener cierto éxito entre los urbanistas '*de izquierdas*' (lógicamente, como ya casi no quedan urbanistas '*de izquierdas*', el término ha caído en desuso): **la sociedad urbana**. Para Lefebvre, al igual que la sociedad agraria había estado fundamentada sobre la producción de alimentos, y la sociedad industrial sobre la fabricación de productos manufacturados, la sociedad urbana descansaría sobre la producción de la propia ciudad, del espacio

urbano como producto diferenciado. No se trataba tan sólo de que la **ciudad**, como elemento material (en realidad la ciudad es sólo una abstracción de relaciones, nunca un producto en sí mismo), hubiese pasado de tener *valor de uso* a adquirir *valor de cambio*; más bien se trataba de que el sistema productivo de ese pretendidamente nuevo y diferenciado sistema social descansaría sobre el proceso de producción de edificios, viales y espacios urbanos. La ciudad que produce -y reproduce- ciudad, como el tomate cuya semilla reproduce tomates, como la máquina que produce máquinas, como el pensamiento produce pensamiento... como el capital reproduce capital.

En realidad se prestó excesiva importancia a la superpreocupación urbanística de aquéllos años. El Urbanismo, aún no siendo todavía hoy una Ciencia independiente (como la Geografía, la Sociología, el Derecho, la Economía o el Diseño, de las que participa entre otras ciencias y técnicas de importancia menor), como la reivindicaba el propio Lefebvre, lleva siglos planteando problemas periódicos con cierta independencia del sistema o civilización en que se desenvuelve². Problemas que, tarde o temprano, siempre acaban manifestándose en el ámbito de la lucha político/social, como expresión de las contradicciones de orden económico/material. De ahí que, de tiempo en tiempo, ante la agudización de ciertas contradicciones, vuelva a salir a la palestra o, en términos más cínicos, a ponerse de moda. De hecho, poco hemos avanzado en este debate desde la polémica que en el último cuarto del siglo XIX -y dejando a un lado las utopías urbano/sociales de los primeros años de aquél siglo- protagonizarían gentes como Engels, Proudhon o Sax en torno al problema de la vivienda y la construcción de la ciudad.

Tampoco creo que pueda hablarse propiamente de una **Sociedad Urbana**, aunque en modo alguno me atrevería a ponerle un nombre distinto. De hecho, quien mejor ha acertado a describir la nueva sociedad emergente, Alvin Toffler

(la popularidad de sus obras y su carácter no académico son signos inequívocos de la pertenencia de su análisis a esa nueva sociedad) ha tenido la precaución de mantenerla innominada, limitándose a calificar como Tercera Ola al propio proceso de transición³.

Lo que nos importa recuperar aquí, de estos veinte o treinta años de reflexión y análisis (en realidad, parece que viviésemos hoy día no el final de la Historia, pero sí el final de la historia del Pensamiento), son dos o tres elementos que nos permitan construir una alternativa a los problemas que, nuevamente, plantea la ciudad. Especialmente en lo que hace al problema de la especulación del suelo.

LA PRODUCCIÓN DE ESPACIO, NUEVO SECTOR PUNTA

En primer lugar, que la **producción de ciudad** ha adquirido notable importancia, hasta convertirse en un sector clave de la maquinaria productiva en los países de economía capitalista; ya no se genera ciudad como consecuencia '*natural*' de la concentración de personas y relaciones en un punto geográfico, sino que se produce una mercancía para introducirla en los canales de distribución, con el fin de obtener beneficio por ello y con independencia de la necesidad objetiva y '*natural*' de esa mercancía.

Sin embargo, lo urbano se inscribiría aquí como una parte más, o tal vez como la síntesis, de un nuevo sector económico al que podríamos denominar '*los elementos*': es decir aquéllos recursos que tradicionalmente quedaban fuera de la distribución capitalista como aire, agua, luz... espacio. Gorz llegaría a prever *el fin de la clase obrera* al percibir que la producción no era importante en este nuevo sector fundamental, reduciendo los trabajadores a simples consumidores. "*Lo característico de la sociedad capitalista es que obliga a los individuos a volver a comprar individualmente, como consumidores, los medios de satisfacción de los que les ha expropiado socialmente. El trust capitalis-*

ta se apropia, gratuitamente o a un precio de favor, el aire, la luz, el espacio, el agua, etc; los empresarios, especuladores y comerciantes acuden seguidamente a revender todo esto al mejor postor por un abultado precio". La destrucción de esas fuentes materiales necesarias para la vida ha sido social, pero es a los individuos en tanto que consumidores individuales "a los que será imputada la carga del aumento del costo social de la reproducción de sus fuerzas, costo que sobrepasa a menudo sus medios". Naturalmente, gracias al desarrollo desigual podemos superar tales limitaciones en las áreas centrales del sistema: sólo el expolio del Tercer Mundo permitirá la producción y reproducción de nuestros 'elementos'.

Naturalmente, para poder monopolizar ese nuevo sector, y en lo que hace al suelo, ha sido preciso que los grupos hegemónicos del sistema, capitalista actúen en dos direcciones, por otro lado ya clásicas. De un lado 'expropiando' las propiedades de origen feudal que limitaban la introducción salvaje del sistema en la ciudad. Con la ayuda del Estado y sus cancerberos (en este caso los urbanistas y los arquitectos) han actuado de un lado conduciendo a la obsolescencia del patrimonio inmobiliario de los que podríamos llamar propietarios feudales de la ciudad (las antiguas empresas que introdujeron la construcción de viviendas para sus obreros como parte de su política de producción; la nobleza que seguía poseyendo extensas propiedades dentro de las ciudad que tan sólo tenían valor de uso como jardines de recreo; la propiedad pública -comunal, estatal, el equivalente a la desamortización de ejidos y dehesas boyales en el inicio de la civilización industrial-; los rentistas, poseedores de manzanas enteras de viviendas de alquiler, netamente equivalentes a los antiguos mayorazgos del campo, y como aquéllos totalmente absentistas⁴). Para la aplicación más brutal de esta estrategia sobre las nuevas *manos muertas* ha sido fundamental, desde luego, el Decreto Boyer, que sin duda asegura, más que su segundo matrimonio, su permanencia en la Historia de España. De otra

parte, limitando la capacidad de autonomía de los individuos, es decir obligándoles a entrar en el circuito del consumo de los bienes ofertados. Nuevamente con la fuerza de la ley, arrojando a las poblaciones de sus barrios de autoconstrucción, incluso prohibiendo ésta (curiosamente, cuando el progreso técnico hace más factible que nunca la autoconstrucción asistida, la arquitectura popular sin arquitectos); y complementando la fuerza con la ideología, mediante la maquinaria propagandística, que ha llegado a transmitir hasta los lugares más remotos la idea de que las cosas -léase aquí '*las casas*'- construidas por uno mismo son intrínsecamente inferiores a la peor chatarra producida en serie.

Este ha sido, básicamente, el proceso por el que el suelo (ilimitado en términos '*naturales*') ha adquirido valor de cambio, mediante la expropiación social del valor de uso a sus antiguos poseedores. Un valor de cambio curiosamente que, como veremos más adelante, no procede ni de la plusvalía obtenida del trabajo adicionado, ni de su escasez objetiva. Sino simplemente de la especulación.

LAS NUEVAS FUENTES DEL PODER

Así, el sector inmobiliario (no **La Construcción**, pues no siempre están ligados, y la construcción sigue funcionando de hecho según esquemas tradicionales propios de la sociedad industrial) se ha instituido en la principal fuente de beneficios, y sobre todo de Poder al convertirse en auténtico sector punta (mucho más allá de la informática, la biotecnología o la energía, en contra de todas las previsiones). Hasta en el más perdido pueblo las mayores fortunas se *construyen* hoy gracias a la especulación urbana: no proceden ni de la agricultura, ni de la industria, ni aún siempre del comercio, ni siquiera de la propia construcción; y son los especuladores de suelo quienes más influencia tienen cerca del Poder (de ahí que sea en este sector donde más casos de '*tráfico de influencias*' llegan a la opinión pública). No con-

sideramos aquí como importante el impacto que haya podido tener el famoso *difierno negro*, contrariamente a las explicaciones ideológicas al uso. El dinero negro (como ha demostrado ampliamente Sauvy) ha existido siempre; y podría decirse también que siempre ha elegido para aflorar los sectores punta de la economía, en tanto son, como consecuencia de su falta de estructuración, los más incontrolables. Ocurre simplemente que, hoy día, es la producción urbana el sector punta del capitalismo.

Tal vez sea en este sentido, la especulación urbana, síntoma de las nuevas formas que, en la Tercera Ola, puede tomar el capitalismo. De un lado, el valor de cambio no expresa el trabajo adicionado a la materia prima (aunque mantenga elementos como la renta diferencial); de otra parte, tampoco expresa una escasez objetiva (de hecho, si ello fuese así hubiese bastado la exagerada ampliación de suelo urbano que se ha dado en numerosas ciudades en los últimos años para acabar con la especulación). Sin estos elementos previos, ni siquiera los paradigmas del capitalismo monopolista, tan caros a algunos marxistas escolásticos, sirven con exactitud como explicación. Más bien debemos pensar que se trata de algo nuevo, de lo que aún no logramos desentrañar el fondo.

¿LA ÚLTIMA VETA DEL FILÓN?

Podemos probar a hacer otro tipo de interpretaciones. En el último cuarto del siglo XIX, Henry George denunciaba en los USA los grandes movimientos especulativos sobre las propiedades agrícolas -en cuya renta diferencial veía la causa de las mayores injusticias y desigualdades-. En aquel país tales movimientos especulativos coincidieron con la inicio apoteósico de la **Segunda Ola**. Y en este sentido, si la civilización industrial acaba, es posible que, al contrario de todas las previsiones, acabe a la vez con ella su máxima expresión: la ciudad tal y como hoy la conocemos. Tal vez entonces la oleada especulativa persiga exprimir hasta el

último aliento la renta diferencial del espacio de la Civilización Industrial, tal y como los críticos sociales de la época nos describen el momento de decadencia de la Civilización Agrícola. El propio George, aunque preocupado fundamentalmente por la cuestión agraria, plantearía seriamente una cuestión que más adelante retomaremos: para él, todo valor del suelo estéril de las ciudades por encima de su valor agrícola no es causado por su propietario sino por la aglomeración misma; se trata por tanto de un '*valor comunal*' del que ningún individuo debería sacar provecho.

Las hipótesis de partida para analizar la especulación pueden llegar a ser numerosas. Lefebvre planteaba de hecho, hace más de veinte años, una Economía Política del Espacio, con su consecuente crítica de la Economía Política. Sin ir tan lejos, sí que podemos no obstante desenmascarar las mistificaciones ideológicas, que tienden a ocultar el fundamento de la cuestión y con ello hacer imperar la tesis no ya de la inevitabilidad, sino incluso de la conveniencia económica de la especulación del suelo. Como muestra de este discurso, valgan las declaraciones del responsable de una de las más poderosas inmobiliarias españolas a una revista económica: "*El especulador no existe, sólo es la persona que analiza los flujos económicos y se apunta a aquello que cree que va a crecer de una forma más favorable para ella; si piensa que es el mercado inmobiliario, invierte en él*".

Sin embargo, en el caso de la especulación del suelo no hay forma de que se cumplan aquéllos pretendidos *beneficios* que la Teoría Económica otorga a la especulación: ni evita las oscilaciones bruscas del mercado (antes bien, las provoca); ni traspasa del productor al especulador los riesgos de las oscilaciones (las traspasa del productor al consumidor); ni siquiera orienta a los inversionistas en bolsa, dirigiendo el ahorro hacia los sectores más productivos y dinámicos (de hecho, sólo una ínfima parte de las inversiones especulativas en suelo llegan a cotizar en bolsa, beneficiándose por el contrario de la

propia especulación de la bolsa). En lo único en que la especulación del suelo responde a los paradigmas de la Teoría Económica es en las prácticas utilizadas: acumulación de stocks, y propagación de noticias falsas sobre la evolución de ciertos mercados.

¿HAY ALTERNATIVA ?

Así, ¿tiene sentido plantearse la especulación urbana como un '*problema*', como si fuese el SIDA o los accidentes de tráfico?. ¿Pueden plantearse '*soluciones*' a la especulación urbana sin desentrañar su relación con las nuevas formas del capitalismo?. ¿Puede solucionarse, la especulación urbana, sin atacar la base misma del sistema capitalista?. ¿Podemos, en suma, atajar este '*problema*', cuando no tenemos, en términos sociales, intención alguna de atajar **el problema**?.

A juicio de algunos parece que, efectivamente, eso es posible. Recientemente, un Colegio de Arquitectos en pleno⁵ se definía sobre la cuestión en términos, por otro lado, bastante contradictorios. Pues si de un lado afirmaban que "*no es el precio del suelo el que motiva el alza del precio de la vivienda, sino más bien al contrario*", en otro punto defienden que tampoco "*hay que colocar como causante o protagonista principal al productor de la edificación*", y, en fin, señalan luego que tampoco es culpa de los promotores pues "*la obtención de suelo se muestra, especialmente para pequeños y medianos promotores, como una pesada necesidad*". Pero si ni propietarios/especuladores, ni promotores/especuladores, ni constructores tienen la culpa, es decir si ninguno de los agentes capitalistas presentes en el sector son los causantes, ¿quién es el culpable?. Naturalmente, como corresponde a un discurso ideológico procedente del colectivo profesional que (gústelos o no) más apoyo técnico presta a los especuladores, la culpa la tiene "*la sociedad en su conjunto*". No es extraño así que la solución venga de las clásicas soluciones que se llevan medio siglo barajando y que no han servido

para nada. No se plantea nada nuevo (que no sería nuevo, desde luego) porque no se quiere profundizar más allá de la superficie, más allá de las buenas intenciones. Es como el estético llanto del que, observando por televisión la destrucción de la selva amazónica, y sin duda inspirado por la música de Sting, suspira: "*¡Ah!, la sociedad...*". Es decir, lo incambiable. Cada cual oculta la cabeza como quiere y puede.

CAPITALISMO URBANO DE ACCIÓN CONCERTADA: LA RESPUESTA DEL ESTADO

Por su parte, el propio Estado se plantea intervenir en el sector, justamente con un documento que, aunque presenta el título de "*Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo*", es justamente una Economía Política del Espacio. No hace falta echar mano de Marx, como hacía Lefebvre, para considerar la evidencia, ya puesta de manifiesto por Ricardo, de que el problema principal de la Economía Política es el reparto de la penuria. Pero acierta el sociólogo francés al exponer que "*la penuria de espacio ofrece, por tanto, nuevas características; es, a la vez, 'espontánea' - resultado de un proceso ciego, de origen histórico- y mantenida, consentida, digamos deseada, a veces expresamente organizada. Se trata, pues, de una contradicción entre la abundancia pasada y posible por una parte, y la rareza efectiva, por otra*".

De hecho, en la propia redacción de la Ley se advierte un tono general vacilante, y ello es lógico si tenemos en cuenta que en sus mismos fundamentos reconoce que no se propone "*un derecho pleno a la equidistribución*". Efectivamente, como toda actuación en sectores monopolistas, tan sólo pretende la equidistribución entre los propios especuladores.

Básicamente, la Ley se basa en una conversión del azar en necesidad. Otorga de partida un valor distinto del puramente agrícola a todo suelo que por el capricho o interés de un urba-

nista (o de un político, que son quienes en último término deciden este extremo) haya sido calificado como **urbano**. Luego reparte el falso *valor* de la totalidad del suelo urbano entre todos sus poseedores, en proporción a sus posesiones (con una fórmula denominada '*aprovechamiento tipo*' que ya funcionaba en otros términos en la vigente Ley del Suelo como '*aprovechamiento medio*', aunque ahora la extiende también al suelo urbano además de al urbanizable), y detrae una pequeña parte de ese valor para la Administración (uno supone que en concepto de tasa, pues incluso difícilmente puede cubrir los costes que la gestión del proceso, a medio/largo plazo, pueden llegar a suponer para la propia Administración). Luego, el gran hallazgo de la Ley, el elemento revolucionario: una especie de Acción Concertada. Los especuladores seguirán *trabajando*, especulando, con sus medios de producción de espacio (los solares); pero si pasado un plazo prudencial no han sabido obtener todo el beneficio posible, la Administración se hará cargo de su obsoleta '*industria*' pagando por ella precios que permitan obtener los beneficios que no se supo sacar del mercado.

El proyecto de Ley está mal escrito, es farragoso, confuso y difícil de gestionar. Puede que el debate, y los consejos unos y otros hayamos dado a los parlamentarios que se han molestado en pedirlos, hayan mejorado estas cuestiones secundarias; e incluso pienso que, como a cualquier Ley del Suelo, se le podrá sacar algún partido para conseguir un poco más de equidad y solidaridad tanto en el planeamiento como en la gestión urbanística. Pero en último término es una ley de corte liberal-conservador que en modo alguno va a resolver '*el problema*' de la especulación, ni mucho menos el de la vivienda (en todo caso puede facilitar la construcción de VPO, que no es lo mismo que resolver el problema de la vivienda en un país con cientos de miles de viviendas, dejando a un lado los apartamentos turísticos, vacías). Y su importancia es mucho mayor si consideramos que estamos no ante una simple norma para

regular las expropiaciones urbanas, sino más bien ante la base ideológica que ha de sostener el próximo Texto Refundido, es decir la ideología urbanística dominante en los próximos 15 ó 20 años.

UNA TEORÍA DEL VALOR DEL SUELO LLAMADO "URBANO"

El suelo sobre el que se levantan y extienden las ciudades no tiene ninguno de los requisitos bajo los cuales un bien adquiere valor de cambio, salvo el que se derivase de su potencial agronómico o minero. Por causas puramente azarosas ese suelo se nomina en un momento dado '*suelo urbano*', dotándose entonces de la posibilidad de acumular una plusvalía que se niega al resto de los suelos. Pero esas plusvalías proceden de la adición de trabajo y/o capital a ese bien, que se transmuta en materia prima para un sector productivo (la Construcción). Por ello el suelo '*urbano*' tan sólo puede adquirir plusvalía a medida que se le vaya adicionando trabajo o capital. Nunca puede concedérsele en justicia un valor de partida en relación a sus posibilidades finales.

Por otro lado ni siquiera es admisible que se trate de un bien escaso, por cuanto en virtud del planeamiento puede '*producirse*' suelo urbano a voluntad en otras áreas (de hecho se produce aún sin planeamiento).

EN Realidad, asumir como válida la otorgación de un valor inicial de índole urbanística, en el momento inicial del proceso de producción urbana, debería llevar a otorgar valores '*urbanos*' por encima de su valor agronómico, a efectos expropiatorios, a extensas superficies de suelos netamente rústicos. Así, suelos situados en las coronas periurbanas, susceptibles de convertirse en urbanos a medio o largo plazo, deberían ser dotados siquiera de un valor '*expectante*', por encima de la valoración agronómica utilizada normalmente para su expropiación. Lo mismo podría decirse de áreas rústicas cercanas a nudos y redes de comunica-

ción. Y ciertamente ello podría llevarnos a una situación realmente absurda (en la que todo suelo, por el mero hecho de existir en un punto del espacio, tendría un valor expectante por encima de su valor productivo real), como es absurdo el planteamiento que hace el proyecto de Ley.

Pero las contradicciones van más allá. Se reconoce la igualdad de derechos y deberes de todos los propietarios afectados por la clasificación, con independencia de su calificación final. Se pretende que todos los suelos dentro del perímetro urbano tengan idéntico valor urbanístico, en aras de una justicia extraña. Y digo extraña porque luego no se aplica el mismo planteamiento a nivel del conjunto del territorio objeto de la ordenación: el término municipal. En estricta observancia del propio '*espíritu*' de la Ley, no habría de aplicarse un aprovechamiento medio, como tampoco un aprovechamiento tipo, sino un aprovechamiento universal que inicialmente se '*reparte*' entre la totalidad de los propietarios de suelo, con independencia no sólo de la calificación sino también de la clasificación de tales suelos.

Pero, naturalmente, ello nos llevaría a un valor inicial nulo, o puro valor rústico, para todos los suelos del término municipal, a efectos expropiatorios. No aceptándose otros valores sucesivos que los derivados de la rentabilidad del capital invertido en su transformación en producto construido. Sólo cuando los terrenos hubiesen adquirido ese valor añadido real entrarían en el mercado, manteniendo eso sí, a efectos expropiatorios, ese valor secundario resultante de la adición de valor añadido.

¿PERO NO HAY POR TANTO ALTERNATIVA A LA ESPECULACIÓN?

Desde luego la crítica que venimos haciendo puede verse que no parte de planteamientos radicales, del tipo de los que habrán debido *tragarse*, para aprobar la Ley, no pocos diputados socialistas que mucho más efusivamente

hubiesen votado, caso de poder permitírselo, un proyecto con dos únicos artículos:

"Artículo 1º.- Se declaran de propiedad pública todas las superficies de suelo urbano o urbanizable, en razón del interés social.

Artículo 2º.- Los propietarios serán indemnizados, en aquéllos suelos que no hayan adquirido la categoría de solar, como si de tierras agrícolas de primera categoría se tratase; en el caso de solares serán indemnizados en base al precio que figure en la más reciente escritura de compra-venta."

De hecho, existe una extensa bibliografía oficial sobre necesidades de reforma de la legislación urbanística en todo lo que hace a la gestión, control y precios del suelo, que va mucho más allá de los alicortos planteamientos de la Reforma que nos ocupa. En este sentido la CC.AA. de Madrid, en lógica consecuencia de su carácter netamente metropolitano (por lo que la política del suelo es un pilar fundamental de su política económica), ha desarrollado con anterioridad al propio Estado una voluntad legisladora al respecto, por supuesto que mucho más radical y progresista⁶.

En cualquier caso, aunque en el fondo sí sea un problema ético, además de económico, y en ello insistiremos, no estamos tratando aquí de cuestiones morales. No se trata de una lucha de buenos contra malvados especuladores. Al fin y al cabo (citamos al Marx de '*El Capital*', cuyos libros parece que aún no han sido quemados) no hay que olvidar que "*El desarrollo de la formación económica [es el punto de vista] menos idóneo para hacer responsable al individuo de unas relaciones de las que socialmente es criatura, por mucho que haga para librarse de ellas*". Pero en realidad sí que se trata en el fondo un problema ético: primero, porque la especulación desbocada está causando mucho daño a extensas capas de la sociedad (no sólo a las más desfavorecidas, sino también a otras que se autoengañan creyéndose a salvo); y en

segundo lugar, porque sí que se trata de una lucha de buenos, puede que no contra malvados especuladores (o quizás también sí), pero de seguro contra malvadas e irracionales formaciones económicas.

Naturalmente también podemos dejarlo estar, dejarlos hacer, dejarlo pasar. Que la Historia siga su rumbo, y la especulación, que alcanza ya todos los ámbitos de esta sociedad, nos conduzca a una crisis profunda que haga caer al sistema en el caos. Tal vez de ello salga la luz, como creían y creen algunos revolucionarios de salón. Pero, por si acaso esa crisis *final* no acude a la llamada, como es más que probable⁷, pienso que deberíamos actuar antes. Personalmente prefiero atacar a una Ley hoy que llamar a la Revolución mañana. Queda menos moderno, pero es más útil para todos -salvo para los especuladores.

NOTAS

1. Nuestra consideración de los peligros e impotencias de la Ley se debe desde luego a razones muy distintas de las que viene alegando, en los últimos meses, el Gran Capital constructor-especulativo, que 'teme' un proceso generalizado de expropiaciones que en modo alguno va a producirse (salvo que cambie drásticamente el actual '*estilo*' de gobierno).

2. Problemas, en cualquier caso, esencialmente distintos de los que afectan al ámbito de las técnicas arquitectónicas; por más que la Arquitectura tenga una gran influencia en el Urbanismo.

3. Se ruega no confundir las tesis de Toffler, tan injustamente despreciado por la Izquierda durante años, con las lamentables traducciones de la '*high tech*' de Castells y acólitos.

4. No puede entenderse en otros términos, como no sea que relacionándolo con el absentismo agrario, el abandono en que estos antiguos propietarios tenían sus edificios de viviendas. Una vez removidos los obstáculos para la penetración del moderno capitalismo en este bastión intemporal del 'antiguo régimen' urbano (las dificultades para echar a los arrendatarios o elevar los alquileres constituían el principal obstáculo), los nuevos propietarios se han lanzado a una loca carrera de rehabilitaciones y restaura-

dones (como las roturaciones de antaño), ahora sí altamente rentables.

5. Manifiesto del Colegio de Arquitectos de Aragón sobre la especulación del suelo. Zaragoza, 1989

6. Ver especialmente el documento "Medidas sobre política de suelo" (Madrid, 1989), remitido por el Gobierno regional para su discusión en la Asamblea de Madrid, si bien no ha dado todavía frutos definidos.

7. Por supuesto que para quienes consideramos que, a pesar de los pesares, el hombre y las sociedades que a trancas y barrancas construye llevan, en conjunto, una línea de desarrollo positivo; es decir, que salvo error u omisión ningún tiempo pasado fue mejor.

Artemio Baigorri, sociólogo. Estudios de CC. de la Información, colaboró en **Triunfo, Transición, El Viejo Topo, Andalán, El Ecologista, Bicicleta**, y en la fundación de **Liberación**, entre otros medios. Se dedica desde hace más de diez años a la planificación urbana y territorial. Reside en Extremadura desde 1985, donde dirige el Taller de Estudios Sociales y Territoriales, y desde ahora esta revista. Coautor de una veintena de libros, entre los que cabe citar "**El Bajo Aragón expoliado. Autonomía regional y recursos naturales**" (Zaragoza, 1977); "**Extremadura saqueada**" (París, 1978); "**Vivir del Ebro**" (San Sebastián, 1979); "**El modelo extremeño. Ecodesarrollo de La Siberia y La Serena**" (Madrid, 1980); "**El campo riojano**" (Zaragoza, 1984); "**Agricultura periurbana**" (Madrid, 1985); "**El espacio ignorado**" (Madrid, 1986); "**De lo que hay (y de lo que se podría...)**" (Zaragoza, 1987)