

JULIÁN MARCELO COCHO
Vocal por Valencia en la Junta de AUN, (Abusos
Urbanísticos ¡No!)

ENRIQUE CLIMENT LAGUARDA
Presidente de AUN, (Abusos Urbanísticos ¡No!)

MESA DE DEBATE

UN URBANISMO INSOSTENIBLE EN UNA
ECONOMÍA SOSTENIBLE

15 de enero de 2007



230 ANIVERSARIO



EL DIRECTOR

DE LA REAL SOCIEDAD ECONOMICA DE AMIGOS DEL PAIS

Se complace en invitarle a la Mesa de debate que se celebrará el día 15 de Enero, a las 19:30 horas en el Aula Magna de la Universitat de València, Estudi General, c/ Universitat, 2, sobre **“Un urbanismo sostenible en una economía sostenible”**, y en la que intervendrán:

D. Julián Marcelo Cocho

Vocal por Valencia en la Junta de AUN, Abusos Urbanísticos ¡NO!

Con la introducción: **“El entorno económico de un urbanismo insostenible.”**

D. Enrique Climent Laguarda

Presidente de AUN, Abusos Urbanísticos ¡NO!

Sobre el tema: **“Desarrollo insostenible, por un urbanismo descontrolado.”**

Colabora:  Bancaja

<http://www.rseapv.org>

Valencia, Enero de 2007

PREÁMBULO

Santiago L. del Agua

La Económica. Luces y Sombras

Los asuntos relacionados con el urbanismo marcan un aspecto muy importante de la relación del hombre con el paisaje, por la íntima imbricación de la exitosa especie humana con elementos fundamentales de este último. Además, constituyen esferas muy importantes para cualquier sociedad humana, como son los recursos de energía y agua, y la asignación del territorio, en las que se desarrolla la eterna disyuntiva entre necesidades ilimitadas y recursos escasos.

No es pues éste del urbanismo un tema que pueda pasar desapercibido a la atención de una opinión pública que pretenda ser protagonista de su destino democrático. Sin embargo, las polémicas y preocupaciones que se están poniendo de manifiesto en este tema, está revistiendo niveles que pueden ser calificados de escándalo, y son muchos los ciudadanos que muestran su preocupación por el sesgo que toman estos temas.

La Real Sociedad Económica de Amigos del País de Valencia trae a la consideración de todos sus socios y amigos la perspectiva sobre las posibilidades de "Un urbanismo sostenible en una economía sostenible", mediante la participación de dos personas muy implicadas en la organización de la respuesta social ante esta problemática, que en mesa abierta de debate desarrollarán los temas: "El entorno económico de un urbanismo sostenible", a cargo de D. Julián Marcelo Cocho, Vocal por Valencia en la Junta de "AUN. Abusos Urbanísticos ¡NO!" y "Desarrollo insostenible, por un urbanismo controlado", por D. Enrique Climent Laguarda, Presidente de "AUN. Abusos Urbanísticos ¡NO!", entidad de la que es cofundador.

D. Julián Marcelo, socio de la Económica, es Doctor Ingeniero en Informática y Subdirector de Investigación del Departamento de Organización de Empresas de la Universidad Politécnica de Valencia, ha sido funcionario internacional, Director Técnico de la Consellería de Transportes y Bienestar Social en la etapa preautonómica y Concejal del Ayuntamiento de Valencia.

D. Enrique Climent ha pertenecido al Cuerpo de Auditorías del Estado del Ministerio de Economía y Hacienda hasta su reciente jubilación y es empresario retirado.

AUN (Abusos Urbanísticos !NO!), Asociación Valenciana, se define como una asociación defensora de los Derechos Humanos y Medioambientales que lucha contra los abusos urbanísticos. AUN tiene como objetivo *la modificación y adecuación de las leyes urbanísticas valencianas y de la futura Ley del Suelo estatal, de forma que se respeten los derechos de los ciudadanos, los derechos humanos, el derecho a la propiedad, el derecho al medioambiente, el derecho a la calidad de vida y el derecho a la salud, por encima de consideraciones de índole económico, que están fuera de lugar en la finalidad de leyes cuyo principal y único objetivo es regular urbanísticamente el territorio.* Para lograr sus fines, AUN actúa en cuatro niveles diferentes: ante el Gobierno Autonómico Valenciano, ante el Gobierno español, ante las Instituciones Europeas (Parlamento Europeo, Comisión Europea, Tribunal de Justicia Europeo, Tribunal de Derechos Humanos) y ante otras organizaciones internacionales como *Transparency International*.



La mesa de debate, presidida por D. Francisco Oltra, Director de la Real Sociedad Económica de Amigos del País, estuvo compuesta por los ponentes D. Enrique Climent y D. Julián Marcelo.

EL ENTORNO ECONÓMICO DE UN URBANISMO INSOSTENIBLE

Julián Marcelo Cocho

Vocal por Valencia en la Junta de AUN (Abusos Urbanísticos ¡No!)

Esta RSEAPV, con sus 230 años de presencia multifacética en la sociedad valenciana, sigue siendo para muchos de nosotros paradigma de curiosidad humana y espejo de esa permanente visión ilustrada que intenta conducir a este desgraciado país hacia formas de progreso consistentes con nuestro entorno, con objeto de sacarlo denodadamente de los pozos de ignorancia fraticida a los que recurrentemente se nos quiere condenar. Parece que algunos seamos ahora culpables de no aceptar en el siglo XXI una agresión territorial más violenta que la denostada desamortización del siglo XIX y más insidiosa pero no menos rapaz que la degradación de la etapa central del siglo XX. Ciertos prohombres declaran que somos unos antipatriotas, aliados de inconfesables intereses extranjeros, destructores de empleo, resistentes a la autoridad que nos conmina a abandonar nuestra deleznable pequeña propiedad residencial, en cumplimiento de unas leyes que favorecen la riqueza, la vivienda y la imagen de nuestras glorias en el mundo. Tienen ustedes delante a unos resentidos herejes del creciente bienestar que nos rodea, porque nos ha ofrecido su cátedra la Real Sociedad Económica; y hay que destacar que es la primera vez que lo hace una Institución respetada, sin una condena previa a la hoguera por resistir al contrafuero.

Este ninguneo, cuando no persecución, ya no es tan fácil, porque hoy ya se aprecian a simple vista los efectos de un cáncer territorial que hace diez años empezó a ponerse en marcha. Un cáncer que ya ha cubierto la piel de nuestra costa, que está subiendo por los músculos de la 'segunda línea golfista' y que empieza a afectar al esqueleto mismo del poco profundo *hinterland* valenciano. Cáncer que destruye todo paisaje y neutraliza toda temerosa protección. Cáncer que ha liquidado las arterias del agua y no sabe qué hacer con las venas de tanto metabolismo. No hay que ser médico para diagnosticar lo evidente; y tampoco hay que ser economista para leer lo que llena hoy la prensa diaria. Un médico está para curar y un economista para buscar soluciones. Vaya por delante que éstas no pueden ser el objetivo de esta breve comunicación. La escasa forma-

ción del comunicante en dicha materia sólo intenta exponer con un poco de orden tan desolador paisaje económico, sin entrar en algo que no es patológico sólo, sino delictivo. Quien quiera una panorámica sobre corrupción, por ejemplo, no tiene más que leer 'Ladrillo a Ladrillo', Suplemento Especial del diario *El Mundo* (www.elmundo.es/especiales/2006/11/espana/corruccion_urbanistica/motor.html).

1. El sector inmobiliario y su amplio espectro

Entre la macro-economía global del mundo por un lado y la micro-economía individual de las personas -jurídicas o físicas- por otro se encuentra la extensa tierra media de los sectores y de las regiones. En esa 'meso-economía' se sitúa el sector inmobiliario, más amplio que el subsector de la construcción. Este sector aparece en toda clasificación de actividades también como intermedio entre los sectores primario y secundario. Además de apoyarse en el territorio, compitiendo con otros usos agropecuarios, y de absorber cada vez mayores técnicas industrializadoras, la construcción inmobiliaria se expande entre los servicios de todo tipo, hasta constituirse tanto en la espina dorsal o infraestructural del territorio, como en la red cotidiana de nuestro funcionamiento.

La construcción de vivienda e infraestructuras es el núcleo productivo clásico del sector y supone una décima parte de la economía normal de los países. Pero ya "en 2004, la construcción movió en España un volumen de negocio de 145.000 millones de euros (25 billones de las antiguas pesetas), lo que representa cerca de una quinta parte (el 18%) del Producto Interior Bruto español". En esta Comunidad se alcanza el 25% según las organizaciones empresariales. El INE da una proporción de empleo del 12,5% de media, que sube al 19% en Málaga y Almería, frente a un 8% en la UE.

Viendo ahora el otro extremo comprador de la cadena: "la deuda familiar alcanzó en septiembre de 2005 casi 675.000 millones de euros (112 BPts), lo que supone el 76% del PIB; de esta deuda familiar, unos 580.000 euros "obedecen a los préstamos para compra de vivienda" (*El País*, 21 de enero de 2006, citado por la Delegación de Acción Social y Caritativa de la Diócesis de Orihuela-Alicante). Según *El País* de 9 de enero de 2007, "los españoles deben ya casi 900.000 millones de euros a las entidades bancarias por sus casas, lo que supone un 24% más que en estas mismas fechas del año pasado [un 55% más en 1,3 años]... Según las previsiones de la Asociación Española Hipotecaria (AHE) -que da estas cifras- "2006 acabará con una elevación del crédito del 23,5%. Las cajas siguen siendo las que más apuestan por este mercado ya que gestionan hasta noviembre créditos por valor de casi 490.000 millones, con un incremento interanual del 28,9%. Los bancos 320.000 millones,

un 20,3% más. Las cooperativas de crédito 53.500 millones, un 24,3% más.” Puede verse que la inconsistencia de cifras no es el menor de los problemas para conocer el sector y saber dónde va.

El Gobierno se cree en el deber de tranquilizar de nuevo: la deuda de las familias no es un problema "global" de la economía española, “porque la riqueza que los hogares tienen tanto por el valor de su vivienda como de sus activos financieros es cuatro o cinco veces mayor que el dinero que deben”. Lo que en todo caso sólo sirve de garantía, pero no es liquidez. Lo concreto según *El País* (22 enero 2006) es que “el esfuerzo de un joven para acceder a una vivienda libre en propiedad en España sigue creciendo, ya que tendría que dedicar el 64,3% de su salario al pago mensual de una hipoteca media”.

En definitiva, algo no cuadra. Tan aparente contradicción entre lo que falta por el lado comprador y lo que parece que sobra con la pujanza vendedora exige devanar tan liada y paradójica madeja, no vaya a ser que esté cociéndose hoy una marmita apetitosa que pueda estallar mañana pese a los continuos desmentidos.

2. Del suelo crece una larga cadena de valor

La larga cadena de valor añadido del sector inmobiliario o de la mega-construcción se ancla siempre en alguna parcela de un territorio transformado por unas infraestructuras. Este proceso valorativo, tan antiguo como la historia de los asentamientos perdurables de la humanidad, está adquiriendo un nuevo carácter cualitativo cuando se sobrepasan ciertos umbrales de densidad, competitividad y deshumanización.

Parece como si en España el sector de la mega-construcción hubiera retrocedido a la doctrina fisiócrata de hace esos 230 años que celebramos. Entonces Quesnay y los defensores fácticos de la terratenencia, frente a la burguesía manufacturera y mercantil en alza, planteaban que sólo la propiedad privada del suelo es generadora de riqueza. Una fisiocracia que pese a su nombre helénico no es "gobierno de la naturaleza", sino la sustitución ciega e irreversible de dicha naturaleza por un resultado manufacturado y mercantil que la niega y que además ignora real o maliciosamente las consecuencias acumulativas de dicha negativa.

Sucede que desde hace muchísimo tiempo el suelo que en particular interesa a la mega-construcción tiene propietario. Así que detrás de toda teoría socio-territorial hay un cambio de propiedad, apoyado en poderes legisladores de algún derecho, sea éste más violento -como el de conquista que subyació por ejemplo al ‘repartiment’ del conquistador-, o más civilizado -como el derecho de expropiación mejor o peor forzada o compensada pecuniariamente.

Este cambio expropiatorio forzoso o presionado –vulgo expolio– a menudo atenta a derechos básicos consolidados constitucionalmente. Luego es difícil de sostener sin intensas operaciones de camuflaje, que siempre oponen un ‘bien común’ tan excelso como incierto (pero adscrito a los expropiadores y nuevos propietarios) al individual egoísmo, inercia o incomprensión de los expropiados y antiguos propietarios.

3. Una industria extensiva en el espacio e intensiva en mano de obra

La actividad constructiva se remonta al alba de la humanización y su importancia como sector socioeconómico no se discute, como intentan hacer ver algunos ávidos de falacias y controversias victimistas. Así, es una industria dependiente del suelo y por lo tanto se extiende territorialmente de por sí (sea menor o mayor su concentración financiero-empresarial). Esta desconcentración en ‘obras’ es además difícilmente automatizable, más allá de cierta forma de manufactura que logra industrializar sólo ciertos componentes, a ensamblar en destino. Y queda siempre la artesana labor de adaptar un terreno irrepetible y siempre distinto. Por tanto el núcleo central de la actividad constructiva parece que seguirá siendo económicamente costoso e industrialmente poco permeable a cambios muy profundos. Además es muy intensivo en mano de obra, cada vez más calificada para manejar máquinas de apoyo puntual, pero nunca muy alejada de la intervención especializada directa. Se entiende así que personal inmigrante –nacional o extranjero– se incorpore de forma relativamente fácil a un sector no muy distante de su experiencia en origen; con la consecuente contención de costes y precios, pese a la dependencia del coste sectorial de la mano de obra.

Ese relativo bajo nivel de tecnificación permite también entender en parte la frecuente e inexplicada facilidad de promoción en el sector, desde modestos oficios a la cumbre de empresas muy personales y ligadas al fundador. En todo caso aquí sólo se destaca la limitada contribución de la actividad propiamente constructiva al encarecimiento del precio de las infraestructuras y sobre todo al de la vivienda, dentro de la cadena de su valorización y puesta en el mercado. Según el Banco de España, en la Comunidad Valenciana del 2000 al 2006 los costes generales de construcción han aumentado un 25%; mientras que el precio del metro cuadrado de vivienda libre ha aumentado un 115% en igual periodo, o sea 4,5 veces más (y unas 7 veces más que el crecimiento de los precios de consumo y de los salarios).

4. El comprador final y los eslabones intermediarios de la cadena

Como dijo AUN hace más de un año en el Colegio de Arquitectos, el crecimiento del precio que paga el comprador implica “una inflación de demanda debida a los bajos tipos de interés (aún inferiores a la inflación), largos plazos de los préstamos-vivienda, intensa participación de las entidades de crédito (vía préstamos y participación directa en la promoción) y presencia creciente del comprador-inversor, que no ve mejores alternativas al ahorro que la compra de una vivienda. La nueva oferta presiona para calificar suelo como urbanizable residencial que no baja los precios, superando con mucho la nueva demanda de vivienda como bien de uso (350.000 nuevos hogares, 100.000 viviendas secundarias, 200.000 adquiridas como bien de inversión en 2004)”. En ese año los Colegios de Aparejadores visaron casi 700.000 viviendas y la Encuesta de Población Activa estimaba la creación de 400.000 nuevos hogares). Para el Ministerio de Vivienda, de las casi 700.000 viviendas iniciadas, “ni el 10% fueron protegidas (frente a 25-30% en la primera mitad de los noventa)... Las 857.500 viviendas en cuyas ventas intervinieron los notarios suponían casi 121.000 millones de euros (20 Bpts), más del 15% del PIB” (y ya sabemos lo que se declara). AUN también dijo que “se ven vía satélite unos volúmenes de edificación muy superiores a lo que indican las estadísticas sobre las nuevas viviendas construidas”; mucho antes de que la autoridad re-descubriera el uso del reconocimiento aéreo como nuevo bálsamo de fierabrás (claro que para detener a los “ilegales” y escarmentar a los pobres ‘furtivos’ que cazan en los latifundios de los terratenientes).

Como se sabe, las 800.000 viviendas declaradas que se construyen anualmente en España superan las que construyen Francia, Alemania y Gran Bretaña juntas, con una población que multiplica por 5 a la española. El boom inmobiliario de oferta no puede explicarlo la demanda interna, cada vez más endeudada, ni la demanda externa, que atrae cada vez menos la saturación de paisajes y la igualación de precios. Así que en nuestra cadena de valor parece que empiezan a intervenir, junto a la socorrida baja de intereses hipotecarios, factores que anteriormente han hecho temblar a otros países.

En este sector, nadie niega la conveniencia de unos intermediarios cuyas funciones permitan trabajar al productor, clientelizar el producto y facilitar el acoplamiento de la oferta y la demanda, en un mercado de bienes no consumibles rápidamente como éste. Pero no puede admitirse sin escándalo ni vigilancia una cadena de intermediarios en la que el primer eslabón cobra del orden de unos 8 euros por metro cuadrado (desde 3 euros por un secano mal comunicado en Albocasser a 18 por el rega-

dío en la vecina Alboraiá). Mientras que el último eslabón paga unas mil veces más por metro cuadrado habitable (por ejemplo 6600 euros en Campanar) y esta cantidad llega a duplicarse por los préstamos a largo plazo. Entre esos enormes márgenes están otras operaciones intermedias sobre suelo ya transformado, como los 3000 euros que paga Bancaja y asociados por las antiguas instalaciones de CLH-CAMPSA.

Repasando los eslabones, además del propietario inicial del suelo, el constructor y el comprador final de la vivienda, intervienen al menos otros 4 actores: el urbanizador, el promotor, el financiador y las administraciones públicas (sin contar agentes y fedatarios que no influyen decisiva ni económicamente en este asunto). Nada que objetar a la variedad de actores en la cadena y a unas remuneraciones adecuadas a los costes de unos perfiles y roles que son distintos. Pero el problema nace justo al revés, cuando algunos actores buscan absorber toda la cadena, integrando verticalmente el sector.

De estas integraciones, la del promotor y el financiador parecía ofrecer menos distorsiones; aunque según *Levante* de 17 de diciembre de 2006, "González Pons cree que los bancos actúan con deslealtad al competir con los promotores", dicho esto en alegre sobremesa con promotores, urbanizadores y constructores.

Así, las Entidades de Crédito se encuentran con que el monocultivo inmobiliario produce un negocio tan interesante hoy como peligroso mañana. Como se sabe, la decisión de comprar una vivienda depende de su precio y de condiciones de financiación como el tipo de interés, el plazo y la relación entre valor y préstamo. El saldo vivo del Crédito que financia la compra, promoción y construcción inmobiliarias suponía en enero de 2005 el 54,3% del crédito al sector privado, con una variación interanual del 24% al comprador y de un ingente 43% al promotor. Como lo prestado cubría el 70% de la compra y como las entidades de crédito no sólo prestan sino que participan en sociedades promotoras, el riesgo acumulado del subsector inmobiliario residencial superó ya entonces la cuota de la cartera de créditos destinada al mismo, según el Banco de España.

Aumentan asimismo las alarmas sobre el riesgo de no devolución: 'La morosidad en las hipotecas sube más de un 26%. El crecimiento del 25% del saldo hipotecario oculta el repunte de la tasa de dudosos, (según *El País*, 22 enero 2006). La relación de deuda crediticia de los hogares respecto a la renta disponible ya suponía en 2004 el 105%, mientras que su relación ahorro-inversión se había hecho negativa. El esfuerzo inversor en vivienda ha venido aumentado mucho frente a unos ingresos estancados, teniendo que acudir a una financiación externa desproporcionada con la de nuestro entorno y a un tipo de interés

variable creciente, o sea actualizable cada año. Este cambio de comportamiento de los hogares se viene reflejando en el déficit exterior de la balanza corriente española que ya era de -5% del PIB en 2004.

Conviene precisar que el proceso de formación de precios de las viviendas, a diferencia de otros bienes y mercancías, depende de la fracción del stock existente que se transmite (y es bajo: sólo el 3,5% en 2004 de las viviendas en España). Pero el precio del suelo se forma a partir de las expectativas que ofrecen el volumen edificable y los precios de las viviendas que se edifiquen (según el método del coste residual). Los altos costes del suelo reflejan expectativas de los elevados precios de las viviendas, que desempeñan un papel central en la posible 'burbuja', sea por sobrevaloración o por especulación. Y los ajustes del mercado en una etapa post-auge de desaceleración o retroceso de los precios son más agresivos en la medida que haya habido más "burbuja" en la etapa inicial de auge. Auge que en el mercado español de segunda residencia se relaciona con la globalización financiera y el empleo en la costa mediterránea de dinero procedente de paraísos fiscales u otras fuentes.

5. Política y territorio

La decisión de producción de suelo urbanizable parece ser el eslabón fundamental de toda la cadena, tanto por sus efectos directos como por los colaterales. La vinculación entre las Administraciones Públicas y el productor de suelo equipado listo para poder construir (el famoso agente urbanizador) no tiene por qué ser negativa. Todo depende del tipo de vinculación que se establezca y a favor de quiénes funcione. Incluso puede ser fundamental para salir de situaciones difíciles, como por ejemplo ocurrió con los denostados Pactos de la Moncloa, que consiguieron el único acuerdo económico y político de todo el arco parlamentario, en los 30 años transcurridos desde su firma (suscrita un año antes incluso que el texto constitucional). No deja de ser interesante la relectura actual del importante Acuerdo Quinto sobre "Política de Urbanismo, Suelo y Vivienda" con 9 medidas concretas a corto plazo, que probablemente nos hubieran equiparado a los países de nuestro entorno:

"1º. Se instrumentarán medidas para poner urgentemente en uso suelo ya calificado urbanizado o urbanizable...

"2º. Se promoverán en suelo público, actual o adquirido, operaciones de construcción directa o en régimen de concesión a la iniciativa privada, favoreciendo el régimen de cooperativas y concertando las condiciones finales y los plazos de ejecución. Asimismo se promoverán conciertos con el sector privado para la promoción urgente de viviendas y equipamientos en las mismas condiciones.

“3º. En todos los casos las condiciones de contratación de las actuaciones urbanísticas se formularán de modo que queden garantizadas las posibilidades de acceso y las condiciones de competencia, sin discriminación, de todas las empresas...”

“4º. Para agilizar el proceso de descentralización se resolverán, en su caso, los problemas derivados de las capacidades técnicas de control urbanístico eficaz...”

“5º. Se establecerán medidas cautelares especiales para limitar al máximo la reconversión a usos privados del suelo actualmente destinado a usos públicos o instalaciones oficiales o paraestatales.

“6º. Se presentarán (antes de 5 meses), un reglamento de expropiaciones y unas bases para la reforma estructural de la política del suelo, con especial énfasis en apropiación pública del plusvalor y la introducción de los derechos de tanteo y retracto o figuras de efectos equivalentes.

“7º. Se establecerá la normativa para tramitar o incluir en los Planes Generales limitaciones de suelo para vivienda de construcción directa y áreas de uso preferente de vivienda social.

“8º. Se agilizará la recalificación del suelo urbano, poniendo en práctica de forma inmediata el Impuesto sobre Solares con objeto de penalizar su retención especulativa.

“9º. Se aplicará de forma urgente el Impuesto de Incremento del Valor de los terrenos para recuperar parte de las plusvalías”.

Puede compararse esta política con la actual y con la prevista. Los políticos en los ayuntamientos, cuando se comportan como gestores públicos (no se entra en otras circunstancias personales), tienden ahora a maximizar a corto plazo los ingresos urbanísticos eliminando la frontera urbanística de lo que es urbanizable (que es todo lo que beneficie a alguien). Muchos Ayuntamientos endeudados creen poder lucrarse con un nuevo maná de tasas directas y contribuciones indirectas, y para lograrlo aceptan dilapidar su territorio –mejor o peor calificado de urbanizable- en gigantescas zonas de residencia u ocio, calificadas como necesidades de “interés social” o “general”. Se califica además mucho más de lo que se construye, porque se obtiene así una muy alta rentabilidad potencial: por ejemplo, en 2004 cada m2 de suelo recalificado desde rústico a urbanizable residencial aportó unos beneficios de 1.600 euros en Madrid. Es evidente que la política urbanística de los ayuntamientos tiene lugar bajo el manto legislativo y más o menos permisivo de las instancias autonómicas y centrales. En todo caso la siguiente ponencia incidirá más ampliamente en esta cuestión.

6. Pozo de capitales y otros efectos perversos del sector

Un efecto perverso de estas actuaciones, sean por acción u omisión, es la expulsión de otras actividades productivas sostenibles, que no pueden competir en rentabilidad con la cadena inmobiliaria, aunque en bastantes ocasiones garanticen un mayor volumen de empleo estable que el que proporciona la construcción y los intermediarios. En este contexto no es extraño que la actividad productiva se reduzca a favor de la construcción, que crezca el déficit de balanza de pagos y que la composición del poder económico cambie en el mismo sentido.

Para muchos empresarios, que ahora tendrían que competir en el duro mercado global y ganar menos, es más fácil descapitalizar la empresa y hasta cerrarla, pasando el problema a los trabajadores y en parte a la Administración. Sobre todo muchas industrias procuran que su terreno se recalifique, invierten en la costa lo obtenido e incluso pueden seguir empleando su experiencia sectorial en importar y comercializar lo que se produce fuera, en países sin tantos condicionantes como la producción interior. Sectores tradicionalmente valencianos como el agroalimentario y los de bienes de consumo se están desmantelando así a marchas forzadas.

En el propio sector constructivo e inmobiliario están sucediendo transformaciones que preocupan incluso a algunos de sus dirigentes que tienen visión a plazo más largo que el de la explosiva situación actual, como describe *El País* (31 diciembre 2006) la Bolsa: “las Inmobiliarias en el reino de Jauja copan buena parte de las Ofertas Públicas OPV, OPA y compras al margen del parqué, con operaciones multimillonarias hasta el último minuto del año... El crédito concedido a los promotores sigue desbocado. La deuda que mantienen con la banca, según ha difundido el Banco de España, ascendía a final de septiembre a 221.593 millones, con un incremento interanual del 49,1% ... Los aún buenos resultados del sector y valoraciones del mercado, junto al convencimiento de un inevitable cambio de escenario en el horizonte para su actividad, por un incremento en los tipos de interés y una desaceleración en la demanda de vivienda, les impulsa a recurrir a la Bolsa para recabar financiación con la que aumentar su tamaño, diversificarse e internacionalizarse. Y también para poner en valor el patrimonio de sus dueños y en algún caso para recoger plusvalías apenas unos meses después de su salida a Bolsa... Las inmobiliarias españolas han protagonizado el 40% de las salidas al parqué en 2006... Las acciones de las inmobiliarias cotizadas cierran el año, en la mayoría de los casos, con revalorizaciones estratosféricas”.

7. Leyes o soluciones

Esta exposición no ha entrado más que en algunos aspectos estrictamente económicos que por supuesto permite la legislación vigente. No ha tratado las tremendas des-economías de una construcción desenfrenada sobre su propio entorno, ni las carencias de recursos de todo tipo para mantenerla; ni su capacidad corruptora para actuar al margen de una política tan permisiva y una legislación tan poco controlada, hasta las tímidas estructuras fiscalizadoras que empiezan a prepararse.

Pero cada vez se publica más sobre las tendencias situadas en la frontera de lo permitido. Ejemplos: 'Catarsis o fractura social' (*Levante* 28 noviembre 2006); 'Los que maman del ladrillo' (*Levante* 5.12.2006) de Francisco Mora; 'El efecto llamada de la corrupción' (*Levante* 4 diciembre 2006) de Matías Vallés; el Editorial sobre 'la imparable espiral de la corrupción pública' (*Levante* 21 diciembre 2006), publicado éste el mismo día en que "La iglesia alicantina ve inmoral la construcción galopante cuando hay 400.000 pisos vacíos". Algunos opinan, como Oriol Nel-Lo, Secretario de Planificación Territorial de la Generalitat de Catalunya, que este centramiento editorial en la corrupción busca correr cierta cortina de humo, frente al modelo de urbanización, construcción y territorio como problema central (*El País*, 17 diciembre 2006).

No faltan arbitrios infundados que propios y extraños no valoran más que como brindis al sol electoral: como en *Las Provincias* (19 diciembre 2006), la "propuesta de repartir los beneficios de la venta del suelo entre los dueños de los últimos 25 años. Así ... el que compre un terreno como rústico y lo venda al poco tiempo multiplicando el valor tendrá que distribuir sus beneficios." Ni el proponente creía mucho en la propuesta, cuando "explicó que lo importante era que el Gobierno tomara una medida para frenar el mercado especulativo del suelo que calificó de 'inmoral'... aunque los expertos consideran que será complicado encontrar una solución jurídica adecuada."

Ni ésta ni otras orientaciones jurídicas parecen clarificar el control de una situación considerada como desbocada y sin solución. Buscando 'Claves para encontrar la 'Ley del Suelo ideal', *El Mundo* de 3 diciembre de 2006 presentaba cómo "12 expertos el derecho dan sus respuestas para un reglamento idóneo" que dé solución al "precio de los pisos y la corrupción, los dos quebraderos de cabeza para ciudadanos y administraciones". El escepticismo que difunden tanto el propio título (ley 'ideal') como las opiniones de los expertos consultados debe relacionarse con la amenaza que implica "la facilidad para blanquear dinero atrae a las mafias, según los fiscales" (*Levante*, 29 noviembre 2006): "Fiscales antimafia de Europa justificaron ayer en Alicante la creciente implantación del crimen organizado en España en la 'facilidad' que tienen aquí

estas redes para el blanqueo de dinero y el tráfico de estupefacientes... España se está convirtiendo en una zona bastante importante de blanqueo de dinero en el sur europeo... Ofrece "mayor facilidad" para legalizar el dinero de origen ilícito... La conexión de España con Suramérica, Italia y Marruecos a propósito del tráfico de estupefacientes, preferentemente hachís y cocaína, propicia la radicación de estos grupos en territorio nacional... Según la Asociación Unificada de la Guardia Civil, 300 redes mafiosas operan en la Comunidad Valenciana, y la mitad está radicada en Alicante... El dinero generado por el narcotráfico lo revierten en el mercado inmobiliario, sector donde se desarrolla la mafia porque las inversiones en este sector permiten maquillar los orígenes delictivos del dinero”.

Incluso hay quien ya analiza ese ‘tráfico urbanístico versus tráfico de drogas’, el abogado Angel Monge (en *Rebelión*, diciembre 2006) señala que “la droga, dice el eslogan, mata poco a poco a quien la consume, el tráfico urbanístico contamina y envilece a todo un país. La droga enriquece a los traficantes; el tráfico urbanístico de consumo necesario para la ciudadanía arruina a una sociedad y mueve más dinero en nuestro país que el conjunto de tráfico de drogas que atraviesa la península... El urbanismo especulativo dinamita las teorías clásicas de la economía productiva. Es posible obtener grandes beneficios económicos sin generar ni un solo coste de producción. El valor del suelo no dependerá de la suma de los costes de transformación de uso sino únicamente de si ese suelo tiene vocación de ser urbano. A partir de ahí el valor agrícola desaparece y el único parámetro a considerar será el número de viviendas por hectárea que potencialmente puedan construirse. En ese preciso instante se produce el negocio especulativo urbano, en ese momento su valor se multiplica por cien. No van a ser los consumidores finales, ni siquiera las constructoras que trabajan con márgenes de beneficio industrial razonable, quienes se van a beneficiar de las políticas de expansión urbana sino, exclusivamente, los detentadores de ese espacio privilegiado. A partir de este momento se desata una carrera imparable para el reparto de la tarta especulativa. La decisión de si un suelo es o no urbano corresponde exclusivamente a los Ayuntamientos... Propietarios de suelos con vocación urbana y entidades financieras son los grandes beneficiarios de las políticas urbanísticas al uso. En este laberinto especulativo, los caminos están perfectamente trazados y cada viajero lleva su propia maleta, los consumidores vacías, otros, excesivamente llenas y, en muchos casos, compartidas entre quienes deciden el futuro urbanístico de las ciudades y los que se apresuran a comprar los nuevos territorios urbanos. Estos terratenientes urbanos impondrán el precio final de las viviendas, arruinando las economías familiares.”

Monge apunta soluciones, en parte utilizadas en Europa, que recuerdan aquellos ‘Pactos de la Moncloa’ de 1977: “Ante esta situación, el único pacto político realmente efectivo sería determinar que todo el suelo con vocación urbana fuese suelo público. La legislación actual lo permite y lo aconseja como instrumento de intervención del mercado de suelo, mediante la figura de reservas de terrenos. Esta modalidad de intervención, no aplicada de manera efectiva en ningún Plan General de Ordenación Urbanística, abre la posibilidad a los Ayuntamientos para que adquieran suelo con vocación urbana a precio de valor rústico. Una vez obtenido, éste suelo pasaría a ser propiedad municipal utilizándose para la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, incluso se permite la construcción de viviendas no protegidas. Con esta determinación pública se acabaría de manera fulminante con prácticamente todos los procesos especulativos de recalificación urbanística. Este suelo público puede repercutirse en el destinatario de la vivienda, en cuyo caso no superará el quince por ciento del valor final de aquella, frente a la repercusión actual de más del cien por cien cuando el suelo es de propiedad privada. También es posible determinar que el suelo adquirido siga siendo propiedad municipal y se otorgue a los compradores de las viviendas el derecho de superficie, de tal manera que el municipio mantendría un patrimonio público de suelo, garantizando su uso no especulativo para las generaciones futuras. El suelo, como el aire o el agua, es un bien escaso y esencial, la vivienda un bien de primera necesidad, y no una mercancía con la que se pueda traficar.”

Concluyendo: en esta loca carrera para urbanizar 270 millones de metros cuadrados ¡sólo en la Comunidad Valenciana!, lo que “supondría aumentar la superficie urbanizada actual en un 48%”, entra una cadena de actores cada vez más descontrolada y peligrosa. Este negocio no ofrece algo ‘más de un dígito de beneficio’ (o sea, menos de ese 20% que antes se llamaba usura), que es lo que otros sectores suelen considerar suficiente. Ofrece nada menos que tres dígitos (o sea más del 10.000%), por lo que se ha convertido en una gran presa que atrae depredadores cada vez más grandes, feroces y despiadados. Nuestros pequeños ‘Paco-poceros’ de la zona intentan deglutir la presa-negocio lo más deprisa posible, antes de verse desplazados por otras empresas nacionales más potentes. Los enormes empréstitos a que éstas acuden harán entrar inevitablemente a los conglomerados transnacionales, al menos mientras haya una demanda solvente a corto o medio plazo que explotar. Pero cuando esta demanda se vaya saturando, entrarán en acción cada vez más los escualos ‘limpiadores’ del oscuro dinero obtenido en las zonas abisales del océano social; esos que por ahora están

‘prestando’ recursos emergentes y poco justificados a nuestros ‘self-made men’ o a sus lindas ‘women’ en viajes boreales o tropicales; pero que ya van tomando discretas posiciones en nuestros gigantescas y laberínticas urbanizaciones, con ajustes de cuentas a lo San Valentín para ir delimitando los territorios de caza respectivos. Territorios donde enterrar en el cemento unos beneficios inconfesables e irrastrables que sólo buscan reciclarse, sin prisas y con ofertas que no pueden rechazarse. Aquí, como en las películas del oeste, siempre hay un pistolero más rápido; sobre todo cuando el ‘sheriff’ está de vacaciones o debe su cargo al poderoso de turno.

8. Epílogo: *Quo vadis, ager domusque?*

El Parlamento y la Comisión Europea no son los únicos preocupados por ciertos aspectos de la situación española y valenciana. El problema de fondo es mucho más grave que el de simples incumplimientos. Para no salirse del terreno económico de esta presentación, basta recordar el artículo de Matthew Lynn “Así se ve la economía española desde el otro lado del charco”, editado el 18 octubre 2006 en *Bloomberg News*, el noticiario del mediático Grupo Bloomberg.

“¿Estás preocupado por los desequilibrios globales? Aparta entonces la mirada de los Estados Unidos. Es España quien te debería preocupar. Durante una década, los españoles han disfrutado de una corriente de dinero barato que ha alimentado la construcción, la inversión en bienes inmuebles y, últimamente, un boom de compras y fusiones. No puede pasar mucho tiempo hasta que baje la marea y, cuando eso ocurra, no sólo será desastroso para España sino para toda Europa.

"España seguirá creciendo rápidamente hasta que caiga por su propio peso" advierte Charles Dumas, responsable de investigaciones internacionales en la consultora londinense Lombard Street Research. *"No puedo precisar cuándo ocurrirá, pero cuando lo haga será muy desagradable"*.

“En un vistazo superficial, la economía española es muy fuerte, por supuesto comparada con sus vecinos... Pero si profundizamos un poco, la estampa no es tan prometedora. El combustible para tan rápido crecimiento ha estado principalmente en los enormes estímulos monetarios desde la adopción del euro. El Banco Central Europeo ha fijado los tipos de interés teniendo en cuenta las deprimidas economías de Alemania y Francia, y no a la pujante España. Los tipos se han mantenido bajos, permitiendo a los españoles cargarse de deudas... A corto plazo, esto es fantástico, pero a medio plazo presenta problemas.

“Angus McCrone, economista del Centro para la Investigación Económica y de Negocios de Londres, observó para los inversores que

"la situación económica de España es insostenible". La distensión se observa fácilmente en el déficit comercial, que está disparándose fuera de control... Partiendo de un déficit del 3,6% del producto interior bruto en 2003, y de acuerdo con los cálculos de la OCDE, el déficit este año alcanzará el 8,9% de PIB. Y el año próximo llegará al 9,8... Los mercados deberían tomar medidas para corregir el desequilibrio. Los inversores tendrían que empezar a liquidar sus divisas, encareciendo las importaciones y abaratando las exportaciones, en la línea de lo que ha estado ocurriendo con EEUU, cuyo déficit relativo es menor que el español. Pero esto no está sucediendo. Dentro de la eurozona la moneda no puede revalorizarse. Externamente el euro no cae, sino que crece. La única manera que tendría España de reequilibrar su economía es a través de un largo periodo de crecimiento moderado, aumentando el paro y bajando la demanda. El desencadenante más probable es un crack del mercado inmobiliario, y si esto ocurre, no es sólo España quien lo pasará mal.

En décadas pasadas, España ha sido periférica respecto a la economía europea. Francia, Alemania e Italia eran los países que importaban, pero ya no. De acuerdo a los cálculos de Lombard Street, entre 2003 y 2005 el 39% del crecimiento de la eurozona vino de la mano de España. Sin ella, Europa difícilmente se habría expandido. Si ésta cae, la mayor parte del aumento económico del área europea desaparecerá de un plumazo. Aún peor, el dinero español ha estado desplegándose a lo largo y ancho de Europa... De hecho, había una compañía española involucrada en tres de las cinco mayores transacciones que se han llevado a cabo en Europa durante este año... Cuando llegue la inevitable caída, las empresas españolas no estarán en tan buena forma. Con su economía interna entrando en recesión, se verán escasas de efectivo y unas pocas no sobrevivirán. Cuando esto ocurra, las compañías que han adquirido se encontrarán en serios aprietos. Probablemente ya es demasiado tarde para esperar un aterrizaje suave en España. El problema es que muy pronto sus problemas se extenderán al resto de Europa, y arreglarlos puede tardar años.

Hay mucho más que decir que tiempo para hacerlo. Así que, para terminar con un poco de desenfado, esta exposición parafrasea la conocida canción uruguaya "La muralla". En nuestro caso, se tiene que detener, *"alzando todas las manos"* y antes de que sea demasiado tarde

*"esa muralla que 'va' 'ya' desde la playa hasta el monte,
desde el monte hasta la playa, allá por el horizonte."*

Gracias por su amable atención.

DESARROLLO INSOSTENIBLE, POR UN URBANISMO DESCONTROLADO

Enrique Climent Laguarda

Presidente de AUN, (Abusos Urbanísticos ¡No!)

Comenzaré mi exposición por una obviedad. Estamos en el siglo XXI, un tiempo que alguna vez fue considerado casi mítico, que era esperado como el inicio de una era de entendimiento, donde los enfrentamientos y las guerras no tuvieran más lugar, donde las injusticias dieran paso al respeto mutuo y la aceptación de las singularidades fuera el hilo conductor de las relaciones humanas; en fin, donde el hombre dejara de ser un lobo para el hombre.

Unos, los más, lo esperaban con auténtico aunque ingenuo entusiasmo, otros desgraciadamente, con la hipocresía que en cada generación ha caracterizado a determinados grupos, que a pesar de las revoluciones sociales y debido a su especial composición quedan flotando en cualquier situación, a la expectativa de las oportunidades que les pueda ofrecer.

Dicho esto a modo de declaración de principios, paso al tema que nos interesa, el desarrollo insostenible. Y lo primero que me planteo es que, para saber qué es el desarrollo insostenible, primero habré de saber qué se entiende por desarrollo sostenible. Como no es mi intención iniciar un debate filosófico, me limitaré a transcribir la definición de desarrollo sostenible realizada en 1.987 por la ex-primer ministra de Noruega, señora Harlem Brundtland: “Es un tipo de desarrollo que responde a las necesidades del presente, sin poner en peligro la capacidad de las generaciones futuras para responder a las suyas”.

Esta definición adquirió rango programático en la Cumbre de la Tierra en Río de Janeiro en 1992, para:

1º tratar de encontrar un tipo de desarrollo que no esté regido únicamente por los dictados de la economía,

2º intentar dar satisfacción a los imperativos de orden social y ecológico,

3º conseguir un desarrollo que sea más cualitativo que cuantitativo,

4º respetar el derecho de generaciones futuras a poder decidir sobre los que les afecte en su momento.

Aceptando estas premisas de desarrollo sostenible, ya sabemos qué es un desarrollo insostenible: es aquél en el que prima la economía sobre cualquier otra consideración, especialmente la macro economía sobre la individual o social. No sólo despreciando la calidad a favor de la cantidad, ya que aquella incrementa los costes; también sacrificando todo lo que pueda suponer una traba a su propio desarrollo y lucimiento, empezando por el imperativo social y ecológico, como si de un nuevo dios Moloch se tratara.

Como un retrato hecho a grandes pinceladas, creo que se puede dar por bueno. Pero este retrato, estudiado con cuidado, nos deja una cosa clara: el hecho de que se contemple el desarrollo a la sola luz de la economía es el causante de los problemas que se producen en una sociedad como la valenciana.

Para el desarrollo sostenible al que en teoría todos aspiramos, hay que tener en cuenta vertientes muy definidas que paso a detallar, sin que importe el orden de exposición:

- La economía
- La sociedad
- El medio ambiente
- La cultura

Estas vertientes vienen a ser como la musculatura del ser humano, que le permiten andar, saltar, correr y moverse sin especial esfuerzo. Pero para eso han de intervenir todos los músculos: ninguno es útil por sí mismo si no interactúa con los demás; y el desarrollo voluntario de uno o varios músculos determinados sin prestar atención al resto sólo produce deformación y desequilibrio, debilitando las partes no ejercitadas, con lo que finalmente ese ser humano resultará perjudicado. Por eso aseguramos que la economía por sí sola no puede, o mejor dicho, no debe establecer las reglas del juego del desarrollo, al menos las del desarrollo sostenible, si no quiere cosechar un cúmulo de problemas.

Dichas vertientes a su vez se pueden subdividir en varias facetas, que curiosamente se pueden encontrar en más de una de las vertientes primigenias, cuando no en todas.

Por ejemplo, en el capítulo Economía se pueden establecer los subcapítulos:

- Industria
- Servicios
- Agricultura
- Construcción

En cuanto al capítulo Sociedad la división nos puede llevar a:

- Desarrollo social
- Calidad de vida

-Derechos Humanos:

- Derecho a la vida
- Derecho a la propiedad
- Derecho a la salud
- Derecho a la vivienda
- Derechos al trabajo

En lo que se refiere al capítulo Medio Ambiente hemos de tomar en consideración:

- Suelo
- Paisaje
- Recursos vitales
- Clima

Y por último en el capítulo Cultura habremos de incluir:

- Historia
- Costumbres y tradiciones
- Integración cultural

Todas estas vertientes del desarrollo y sus facetas inciden en el mismo. Cuando se actúa especialmente en alguna de ellas sin prestar atención a mantenerla en una justa relación de armonía con las demás, se crean desequilibrios conducentes a la insostenibilidad del proceso.

Una de las características de este siglo es que a través de los medios de comunicación, nos enteramos con cotidianeidad de los hechos casi antes de que se produzcan. Así, cada mañana recibimos un alud de información con las noticias de la prensa escrita, la radio o la televisión. Información que, una vez procesada o digerida, nos pone en evidencia qué tipo de desarrollo estamos viviendo en este momento histórico. Para poner un ejemplo, les voy a leer algunos titulares:

-El Alcalde de Albalat dels Tarongers borra del censo a 100 vecinos contrarios al PAI con golf.

-Serra, una urbanización con 2.100 casas, invadirá el espacio monumental de la cartuja de Portaceli.

-El Consell frena la construcción de 15 campos de golf en Castellón hasta después de las elecciones.

-Vila-real acumula más de dos años sin promover VPO, mientras los pisos se encarecen un 35 %.

-Xabia pasa de los presuntos sobornos a la crisis política.

-Un informe de la Universidad de Alicante dice que el urbanismo de los últimos 40 años en Denia lo han hecho los promotores.

-Las hipotecas registran en 2006 la mayor subida desde la creación del índice Euribor.

Estos siete titulares no los he tenido que buscar muy lejos ni recopilar arduamente: todos ellos corresponden al domingo 31 de diciembre de 2006, junto con otros 32 más, referidos a temas similares, publicados en periódicos de la Comunidad Valenciana, que por razones de espacio y tiempo no voy a detallar. Pero sí añadiré que, en los últimos dos años, aproximadamente la media diaria de artículos publicados con contenidos similares es superior a treinta. Yo particularmente creo que esto quiere decir algo; como interpretación inmediata creo que nos dice que en el momento actual estamos inmersos de lleno en un proceso de desarrollo insostenible.

¿Y cuál de las vertientes y facetas antes desarrolladas es la causante de esta situación? Pues si hemos de hacer caso de los titulares reproducidos y de los que se producen diariamente, la cuestión no tiene discusión: la Economía en su vertiente de la Construcción como exponente final de un proceso que comienza con la urbanización, sin más consideración hacia un equilibrio de los sistemas productivos, o un respeto al derecho a la vivienda y la propiedad, a la calidad de vida o al equilibrio social; y desde luego pasando olímpicamente del suelo, el paisaje y los recursos vitales.

Así, hemos llegado a identificar una de las causas, y no la menos importante, de la insostenibilidad del desarrollo: el urbanismo. Pero no el urbanismo como actividad económica, con los subsiguientes procesos de promoción y construcción, que en sí mismo es tan necesario como cualquier otro de los capítulos productivos; sino como motivo, fuente y fin de creación de riqueza en exclusiva o de monocultivo económico, por una conjunción de circunstancias favorables y sin ninguna instancia administrativa o judicial que le ponga freno.

En la Comunidad Valenciana este indeseable proceso se inició por la coincidencia de una serie de hechos puramente accidental, que se pueden resumir así:

-La aprobación de una ley en 1994, la llamada LRAU que regulaba la actividad urbanística, o así lo postulaba.

-La incorporación de España a la zona Euro, con las siguientes consecuencias:

-afloramiento por imperativo cambiario del dinero negro en pesetas,
-estabilidad de la nueva moneda, como nunca lo fue la peseta,
-control férreo de los tipos de interés en los niveles más bajos de la historia de España,

-abaratamiento por tanto de los préstamos hipotecarios,
-El desplome de la Bolsa, o si prefieren “pinchazo” de la burbuja en el mercado de valores,

-El aterrizaje en estas latitudes de unas cantidades masivas de dinero negro procedente de los países ex socialistas en busca de refugio seguro,

-La delincuencia internacional en búsqueda constante de lugares y formas para el blanqueo del dinero procedente de sus actividades delictivas (no olviden que España es la puerta de entrada de la droga en Europa).

Finalmente se añaden un cúmulo de circunstancias relacionadas con el tradicional atractivo que esta tierra de Dios ejerce en ciudadanos europeos, que desean y buscan una cuota de sol, playas, divertimento y buena comida a precios razonables, bien sea para sus vacaciones estivales, bien sea para su retiro de jubilación. Todo ello produce un resultado explosivo: de un lado, esos ciudadanos europeos en busca de un lugar al sol; del otro, unos ciudadanos españoles que a través de sociedades de todo tipo tratan de obtener una parte, lo más sustanciosa posible, de ese dinero que afluye; y a mayor gracia divina, una ley urbanística acaba de facilitarles la herramienta ideal para conseguirlo.

Al mismo tiempo coinciden otros hechos independientes, que sin estar en la línea de fuego del proceso del desarrollo, tienen una repercusión indiscutible en lo que va a suceder:

-la llegada con la Democracia de un ejército compuesto de políticos noveles y de algunos de los veteranos, sobrevivientes de una época superada, con intenciones o idearios nada claros,

-el descubrimiento por parte de esos políticos de que son ellos quienes proponen y finalmente aprueban las leyes,

-la falta de una reglamentación estricta y clara sobre la financiación de los Ayuntamientos, y de los partidos políticos,

-el traspaso de las competencias sobre urbanismo a las Autonomías.

Con todos estos mimbres se puede confeccionar ya el enorme cesto del urbanismo. Y como la ambición o el hambre de dinero es el único hambre que no se sacia nunca, acaba descontrolando ese urbanismo con la sola intención, la única meta de sacar tajada, cuanto más grande mejor, de ese inmenso pastel que tan al alcance está, con abstracción de cualquier otro valor a tomar en consideración:

-de una parte, una gran masa de dinero en suspensión, pendiente de que alguien le ofrezca un lugar seguro donde aposentarse, tanto al blanco impoluto como al negro más absoluto;

-de otra una cesión de competencias urbanísticas a las Autonomías, quienes las traspasan a su vez a los Ayuntamientos en cuanto a ordenación del territorio se refiere.

-Además, la penuria financiera que vienen arrastrando esos mismos Ayuntamientos.

-Se junta a ello la aprobación de una ley, como hecha a medida, para conseguir que los tres apartados anteriores puedan complementarse.

-Tampoco hay que olvidar un mercado potencial representado por miles y miles de europeos buscando su rincón soleado, el llamado turismo residencial.

-Y finalmente grupos empresariales con vista de águila para descubrir cualquier tipo de negocio rentable, y dispuestos a hacerlo sin importar los medios utilizados, ya que el mundo de la gran empresa parece tener su propia ética que no coincide con la del resto de los mortales.

Quedan así establecidas las coordenadas que llevan al aprovechamiento de un campo, el del urbanismo, con intención de obtener rentabilidades que ya no ofrece la Bolsa y ya no producen otros negocios, por demasiado dependientes de la ley de la oferta y la demanda: se trata pues de encontrar la vía para ese fin.

Evidentemente la vía está en la ley aprobada, que a la luz de los acontecimientos posteriores, hace que nos formulemos la pregunta: ¿se redactó esta ley de forma que facilitara este aprovechamiento? Porque ya existía una ley del suelo estatal, no hacía falta gran cosa para adaptarla a las singularidades autonómicas si es que existen, y habría servido perfectamente para el desarrollo urbanístico. Pero en aras de un modernismo mal entendido se aprueba la nueva ley y se inicia una era, la de los políticos que hagan lo que hagan son los primeros en autodar-se incienso, por si los indígenas no caen en esa tentación.

En esta nueva ley y comenzando por su preámbulo, se dicen tontearías muy manidas para justificarla: como aquella de que “se construía mucho, pero se urbanizaba poco”; y esa otra de que los propietarios del suelo con su miopía progresista en aras de un beneficio especulativo detenían la marcha del progreso, al impedir el crecimiento armónico de las poblaciones. Así una y muchas veces, tratando de justificar lo injustificable, en muy poco tenían considerado al tan mentado progreso. Como si el progreso pudiese detenerlo cualquiera o bien ponerlo en marcha dándole luz verde a imitación de un tren de mercancías.

La Ley crea la figura del Agente Urbanizador quien, sin propiedades en la zona a urbanizar, se aprovecha de los resultados de la urbanización, como juez y parte, con la excusa de que los propietarios históricos no son capaces de urbanizar y que ralentizan el desarrollo urbanístico por su falta de interés. Asombrosa conclusión: si les ofrecieran las mismas ventajas y condiciones que al Agente Urbanizador lo harían exactamente igual, porque no creo que el Agente Urbanizador pertenezca a alguna raza especial o se le exija un índice de inteligencia de “pata negra”.

La Ley da poder al Ayuntamiento para recalificar suelo no urbanizable (aquí está el filón). Así el principio de que todo suelo en territorio español es susceptible de ser urbanizado puede ser cumplido. Se urba-

niza por decreto, aunque no se cumpla el principio democrático y social de utilidad pública o interés social. ¿Por qué? Porque la propia ley se encarga de dejar claro que lo único que no podrá ser objeto de reclamación o contencioso es la declaración que el Ayuntamiento haga de utilidad pública. Les aseguro que esto ha dado lugar a situaciones surrealistas.

La Ley permite que el Urbanizador proponga una urbanización de suelo que en la mayor parte de los casos requiere recalificación, ya que se trata de suelo no urbanizable; con lo que los Ayuntamientos están haciendo dejación de su competencia para ordenar el territorio en beneficio del mismo por medio de sus proyectos.

La Ley hace *ex profeso* caso omiso de las Directivas europeas sobre licitaciones y contrataciones de obras y proyectos públicos, inventándose una retorcida explicación jurídica que no convence ni a los mismos que la han redactado. Este ‘caso omiso’ no es un descuido: consigue así que las adjudicaciones se realicen en “*petit*” comité entre un grupo de amiguetes, sin riesgo de que aparezcan incómodos competidores.

Como el tiempo que disponemos para esta charla es finito, no seguiré con el análisis de la permisividad al contubernio ofrecida por una ley que a lo largo de los últimos 12 años ha regulado el urbanismo valenciano. Y como decía mi abuela, aquí comenzó Cristo a padecer: no hubo ni hay coto en el suelo a urbanizar, se urbaniza el suelo urbano no desarrollado, se urbaniza el suelo urbanizable programado, se urbaniza el suelo no urbanizable, porque para eso están las recalificaciones. Es el puerto de arrebatacapas, no hay más límites que los de la ambición propia, con la ayuda inestimable de la ley, que permite entre otras cosas que el Agente Urbanizador establezca los costes de la urbanización sin debate, discusión, control ni supervisión. Ley que al mismo tiempo establece la valoración del suelo a efectos de recibir su remuneración en especie -o sea en suelo- cuando el propietario histórico no dispone de dinero para hacerlo en efectivo. Es decir, la ley regala al Urbanizador un billete de lotería con la garantía de que saldrá premiado ese número.

De esta forma y por medio de la urbanización, la Ley cambia la figura del terrateniente o gran propietario acaparador de tierras, por la del Urbanizador acaparador de suelo edificable. ¡Manes de Mendizábal y su gloriosa desamortización! Porque desde el punto de vista del pequeño propietario, del ciudadano de a pie, se podría decir que para este viaje no hacían falta alforjas.

Además la propiedad inmobiliaria, bien sea suelo o viviendas, ha sido históricamente una inversión segura que nunca pierde valor y es ideal como refugio a esas grandes masas de dinero inquieto y acuden

ansiosas a la oferta que se abre con las urbanizaciones, retroalimentando el propio circuito de atracción mutua. Se entra así en una dinámica de crecimiento en espiral, que como cualquier espiral es la imagen del descontrol, porque por principio no puede cerrarse.

Y hemos llegado por fin al descontrol urbanístico, analizando las causas que lo motivaron. Ahora podemos preguntarnos ¿cuáles han sido los frutos de ese descontrol? En primer lugar el enriquecimiento de esos Agentes Urbanizadores inventados por la Ley. Ése era su objetivo y lo han logrado; eso sí, siempre a costa de alguien. Pero no perdamos de vista que el combustible que alimenta el motor de la espiral es la inversión, el dinero invertido. A mayor velocidad de crecimiento se produce mayor captación de ese combustible lo que retroalimenta la velocidad, como ya hemos dicho, etc. Acabamos de inventar la especulación, fenómeno que surge muy pronto al inicio mismo de ese movimiento en espiral, porque cualquier *quidam* con mucho o poco dinero se siente con derecho a participar en el gran festín de las plusvalías que se producen aceleradamente, inflacionando así precios, pero sin responder a una trayectoria equilibrada en razón a cubrir una necesidad social.

En su descontrol, el desarrollo urbanístico, antesala de la promoción y la construcción de más productos que ofrecer a esa inversión especulativa, avariciosa e insolidaria, no respeta ningún principio:

- no respeta el derecho a la propiedad del pequeño propietario, puesto que nuestra Comunidad tiene un marcado carácter minifundista,

- no respeta el medio ambiente, ni el paisaje, ya que todo el suelo es bueno para urbanizar y los Ayuntamientos están dispuestos a aprobar lo que se presente para mantener sus arcas saneadas; de esta forma se destruyen parajes de singular belleza, bosques, playas y cualquier sitio donde se pueda sostener una construcción aunque sea con zancos,

- no tiene en cuenta si hay recursos vitales suficientes, en especial recursos hídricos ya que nuestra tierra esta incluida en zona considerada semidesértica, con escasas reservas acuíferas ¿Pero importa eso? ¡NO! Si no hay agua suficiente para ese descontrol, se pide que trasvasen agua de otras cuencas hidrográficas nacionales; y supongo que cuando se sequen esas, se exigirá a Europa que nos la trasvasen de las cuencas francesas o alemanas, so pena de tacharlos de insolidarios. Aunque para mí la insolidaridad comienza por urbanizar sin tener necesidad de ello y sin tener en cuenta esas carencias.

- Produce unos desplazamientos de población que recuerdan a las grandes migraciones históricas de tiempos pretéritos que se producían por pura necesidad de supervivencia; pero ahora se producen para enriquecer a unos cuantos so capa de desarrollo económico, como si eso fuera la razón final de la existencia.

Hoy parece que los Ayuntamientos consideran como una meta a alcanzar a toda costa la multiplicación de su población por cuatro, cinco, diez veces; aunque la ciudadanía se pregunte con qué finalidad, ya que buscando ventajas con todo el ahínco posible, sólo se encuentran desventajas:

- hacinamiento,
- ruidos,
- contaminación del aire,
- colapso del tráfico rodado,
- agua poca y de mala calidad,
- segregación social,
- empobrecimiento de la población,
- colapso de los servicios públicos,
- ...y la lista continúa, cualquiera puede ampliarla.

¿Saben Uds. lo que dicen los analistas del *Wall Street Journal*? “La construcción no es el tipo de industria que da productividad para competir en una economía globalizada”. Natural, es algo que ve todo el mundo, salvo los Ayuntamientos y los promotores urbanizadores que aplican el principio de “ande yo caliente.....”.

El crecimiento de los últimos diez años se ha basado casi en exclusiva en la construcción y el consumo interno. Según el profesor Barea, “este modelo está agotado” y no hay que mirar muy lejos. En un país como Estados Unidos que sirve de referencia en lo que a economía se refiere, se ha pasado por lo mismo que estamos pasando aquí. Es más, aún colea, como consecuencia de otra ley, la llamada de “*Eminent Domain*”. Una Ley que establecía prioridades por encima de los derechos históricos y constitucionales de los ciudadanos, como aquí: derecho a la propiedad, derecho al medioambiente y derecho a la calidad de vida. El Congreso está a punto de reformar esa Ley, o quizá ya lo ha hecho. Pero aquí hemos sido mucho más listos: la ley problemática se ha derogado, siendo sustituida por otra, la LUV, Ley Urbanística Valenciana, que no sólo no ha solucionado ninguno de los defectos estructurales de la anterior, sino que en sus Disposiciones Transitorias Primera y Segunda ha dejado abierta una puerta tan grande como las del Infierno para que se pueda continuar aplicando la LRAU como si tal cosa. Alguien en la Conselleria de Territori i Habitatge me dijo hace algún tiempo que dentro de diez años el urbanismo todavía estaría regulándose por la LRAU.

Esto que les he contado y que todos Uds. conocen sobradamente, es el urbanismo descontrolado. Es el urbanismo que produce inseguridad en la población, que detrae capitales necesarios para el manteni-

miento del tejido industrial valenciano, que deja secar los cultivos y reduce nuestra capacidad agrícola histórica drásticamente, que sólo crea empleo de baja remuneración consiguiendo algo increíble, que después de sesenta años los valencianos lleguen a ser emigrantes en su propia tierra, que divide a la sociedad cada vez más: por un lado gran parte de los políticos y empresas del sector de la promoción y construcción que pretenden saber lo que conviene a la otra parte, los ciudadanos que no aceptan esa tutoría.

Y todo a cambio de nada, de aire caliente, ya que la tan cacareada creación de riqueza y el crecimiento económico valenciano son una fantasía sin base, y para muestra basta este botón: “la economía valenciana creció en 2005 un 3,1 % , por debajo de la media nacional que ha sido el 3,23 %” según el INE”.

Yo aún recuerdo cuando la economía valenciana figuraba entre las tres primeras de España, y por otra parte encabezaba el ranking de exportación a gran distancia de la segunda; era meta y destino de gentes de otras tierras para buscar empleos de calidad y con tasas de desempleo por debajo de la media nacional. Y todo eso sin que la construcción fuese motor de nada. Ahora que la construcción presume de ser el motor de la economía valenciana, estamos en la zona media del ranking, tanto en desarrollo económico como en exportación, y camino del furgón de cola. Nos superan regiones que con todo respeto jamás hubiéramos pensado que fuera posible. Creo que ha llegado el momento de un revulsivo, de dejar de recrearnos en nuestra propia inoperancia porque, como el sapo del charco, decimos que somos los más bellos del charco. Valencia no puede continuar más tiempo alejada de los puestos de cabeza, no ya de la economía española sino de la europea, y ese movimiento lo han de encabezar las fuerzas vivas y representativas de la sociedad valenciana, la Universidad, la industria, la agricultura y la sociedad toda por medio de sus organizaciones cívicas; y si he tenido un olvido ha sido ex profeso.

Hace poco, releyendo un libro, redescubrí algo que viene al pelo como colofón de esta charla exposición. Aproximadamente en el año 2600 a.C. es decir hace unos 4600 años, en la antigua Sumeria, un gobernante de nombre Urukagima encontró necesario establecer reformas, basadas en el sentido de la libertad, la igualdad y la justicia: casi una anticipación a las pautas establecidas en la Revolución Francesa de 1789. El decreto de reforma de Urukagima detallaba los abusos en primer lugar y luego las reformas propuestas, y esos abusos eran:

- el leonino uso por los supervisores de su poder en beneficio propio
- el abuso de los cargos oficiales
- la extorsión de precios altos por grupos monopolistas

He tratado de mantener la redacción original, pero ¿verdad que resulta familiar? Parece como tomado de la exposición que acabo de realizar. Pues bien, todas esas injusticias y otras más, fueron prohibidas por el decreto de reforma, y éste es el objetivo que la sociedad valenciana ha de imponerse.

