

**especulación
de solares**

LA llamada industria-puente de la construcción ha crecido en los últimos años a un ritmo vertiginoso. Al final de 1963, el 13,4 por ciento de las sociedades anónimas españolas eran constructoras e inmobiliarias que absorben el 5,7 por ciento del capital total desembolsado —un término medio de 7,5 millones de pesetas por sociedad—.

La inversión en este sector es un buen negocio. Sus beneficios se han multiplicado y en ellos participan tanto las constructoras propiamente dichas como una gama muy variada de industrias complementarias: fábricas de cemento, cerámicas, etc.

Sin embargo, los máximos márgenes de ganancia no recaen propiamente sobre la construcción e industrialización complementaria sino sobre los poseedores de solares.

De los tres factores fundamentales que intervienen en la construcción: solar, mano de obra y materiales, es el primero el que proporciona más fáciles y pingües beneficios, ya que predetermina el tipo y calidad de la edificación.

Dándose por descontado la existencia de una excesiva demanda de viviendas y locales de negocio imposible de cubrir, es la situación del solar lo que determina su cotización, es la proximidad al centro (o centros) de la ciudad el índice que fija su valor.

Si examinamos los distritos o barriadas de las grandes ciudades españolas, tales como Madrid o Barcelona, comprobamos una especialización en la edificación. Según la finalidad a que se destinan las diferentes construcciones se paga el solar, pudiéndose establecer la siguiente escala en la cotización en función de su localización: Financieros —instalación de bancos o grandes empresas—; comerciales —establecimiento de negocios—; residenciales —alojamiento de privilegiadas minorías—; sectores de casco urbano de clase media; industriales —construcción de factorías—, y barrios periféricos y poblados —vivienda de los trabajadores—.

En los núcleos urbanos de España, sobre todo en los grandes, se ha producido en los últimos veinte años un proceso de supervaloración de los solares, ocasionado sobre todo por el descontrolado crecimiento de las ciudades. Zonas muy reducidas de éstas (las encuadradas en el "centro") cuentan con servicios adecuados y buenas comunicaciones, mientras que las populosas barriadas de la periferia se encuentran en una situación precaria, con fallos evidentes en algunos servicios y sin vías y medios de acceso adecuados. Ejemplos claros pueden ser la anunciada inversión de 12 millones de pesetas en la calle de Serrano, de Madrid; los costosos aparcamientos subterráneos del centro de la capital, y, en el extremo opuesto, las barriadas de Carabanchel, Vallecas, etc., donde la urbanización y pavimentación son deficientes, las comunicaciones, insuficientes en general, y el servicio de agua, objeto de continuas denuncias y críticas.

Estas y otras irregularidades fomentan la especulación de solares, multiplicándose los precios a medida que gozan de los privilegios de una adecuada situación, o a medida que, por el ensanche de la ciudad, zonas marginales ascienden en el aprecio social. Esta transformación no es obra individual (de los propietarios de solares), sino colectiva. Se basa en el desarrollo dinámico de la sociedad, conseguido con el esfuerzo de todos, pero donde precisamente el que menos colabora —en la mayoría de los casos— es el propietario de los solares, ya que está prácticamente al margen del proceso productivo. Su inversión es la típica de manos muertas. Sin embargo, conseguida la revalorización de los terrenos, es el que más se beneficia. El propietario de solares se encuentra con un capital multiplicado por una cifra que se eleva a medida que pasa el tiempo. Para realizar el negocio sólo ha sido necesario esperar, no ha habido necesidad de hacer ninguna inversión ni de correr riesgo alguno.

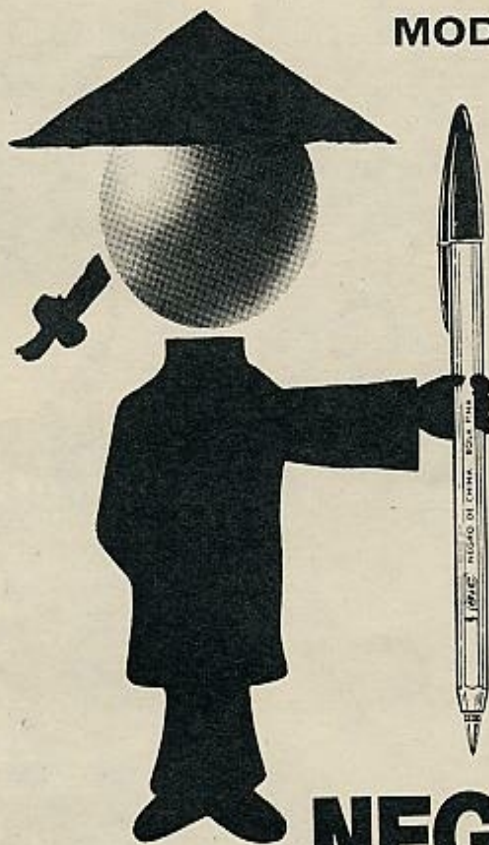
La especulación de los solares no depende sólo de la situación y del tiempo. En cierta manera, muchas veces, está organizada. Los terrenos cobran un valor desproporcionado cuando se urbaniza una calle, se abre una nueva avenida o se decide instalar un parque. Toda realización de un proyecto de este tipo, toda obra pública que suponga una mejora de un sector de la ciudad, provoca la inmediata ganancia de personas que nada han hecho por merecerla ni han realizado contraprestación de ningún tipo para justificarla.

La especulación debe y puede ser detenida. Bastaría para ello, la implantación de un impuesto sobre solares ociosos que incluya también a los encubiertos (determinados almacenes, negocios, fábricas, garajes, etc.), cuyos dueños sólo esperan llegue la ocasión oportuna para vender sus inmuebles como lo que son: solares. Estos gravámenes deben ser lo suficientemente progresivos (en función de los años que transcurran sin edificar) que sirvan para convencer a los propietarios que no les va a resultar rentable la especulación.

ARTURO LOPEZ MUÑOZ



**PRESENTA
SU
NUEVO
MODELO**



NEGRO DE CHINA

Escriba más oscuro... leerá más claro y descubrirá porqué se está imponiendo la tinta **NEGRO DE CHINA** que, junto con la bola fina de carburo de tungsteno, permite una escritura perfilada, limpia y personal.

BIC NEGRO DE CHINA: ¡El único bolígrafo capaz de escribir en negro intenso con punta fina!

OFERTA ESPECIAL DE LANZAMIENTO:

24 GANE 12' - Ptas.
PTAS. EN LUGAR DE ~~36~~ PTAS.
el cartón de 3 unidades

¡Escriba más oscuro... leerá más claro!