

¡PONGASE EN  
ACCION...

PONGASE UN PANTALON MEYBA  
DE TERLENKA!

MEYBA también confecciona pantalones largos.  
son tan buenos como sus bañadores  
Compre pantalones MEYBA  
de TERLENKA



meyba®

Terlenka®  
fibra poléster

## ECONOMIA

### «política de viviendas»

EN el artículo de la pasada semana llegamos a la conclusión de que eran los entes públicos los llamados a resolver el problema de la vivienda social. Una política racional, en este sentido, debería de cubrir varios aspectos:

1) La política económica de los últimos años, fuertemente desarrollista y escasamente social, se ha preocupado preferentemente de la consecución de fuertes aumentos de la Renta Nacional considerando siempre los aspectos sociales desde un ángulo secundario.

La industrialización congestionada alrededor de muy pocas y grandes ciudades ha incrementado el problema de la vivienda. Los movimientos de población han sido —por su carácter acelerado— un factor decisivo en la agravación del déficit de viviendas.

Una primera solución del problema podría ser la descentralización del desarrollo industrial. Si prosigue el actual tipo de desarrollo contractivo, inexorablemente, el problema de la vivienda habrá que encararlo —equivocadamente, por supuesto— en similares términos. Hasta la fecha la política —consciente o inconsciente— de concentración ha implicado notorios enriquecimientos, una especulación abierta, enriquecimientos no muy ortodoxos así como un estado de frustración e insatisfacción, todo ello originado por la explotación —no cortada e incluso fomentada— por una minoría de un problema eminentemente social.

Parece obvio que para enfrentarse racionalmente con el problema de la vivienda se ha de comenzar por una planificación amplia y concordante que prevea en forma adecuada los futuros movimientos de población que tendrán lugar en virtud de la localización de nuevas industrias o expansión de las antiguas. Los defectos de la planificación española en este aspecto han sido considerables.

II) La planificación a largo plazo ha de prever la entidad de los crecimientos de cada uno de los grandes núcleos urbanos y las necesidades sociales correspondientes.

Partiendo de esta base, el próximo paso habrá de consistir en racionalizar y realizar las consecuentes obras de infraestructura. La urbanización de las futuras zonas residenciales debe conducir a la «producción» de nuevos solares. La especulación desenfrenada del suelo que alcanza ya unos niveles absolutamente intolerables se produce, primero, como consecuencia del desajuste entre el lento ritmo de aumento de la oferta de terrenos y el más rápido incremento de la demanda y, segundo, por el arraigo de la propiedad privada en nuestro sistema jurídico que forzosamente lleva al enfrentamiento de los intereses privados con los de la colectividad. Como decía «L'Observateur del OCDE», «en los países donde la Constitución garantiza la propiedad privada del suelo, el problema de la adquisición de terrenos no será jamás totalmente resuelto». De ahí que se haya propuesto reiteradamente la «nacionalización», «socialización», «municipalización», «colectivización» etc. del suelo urbano.

La especulación del suelo, además del lógico encarecimiento de la vivienda, produce innumerables problemas y desajustes: edificación masiva sin sujeción a planes generales, creación de fuertes rentas diferenciales, eliminación de zonas verdes, inmovilización de una gran masa de recursos, etc.

La socialización del suelo es, de todas las soluciones propuestas, la más adecuada a la situación española ya que, normalmente, el valor añadido es consecuencia de agentes extraños a la actividad propia del titular de la propiedad. Obras públicas efectuadas en las cercanías de la propiedad —construcción de autopistas o avenidas, ferrocarriles subterráneos—, ordenanzas municipales favorables, permisos sobre alturas, trazado de líneas de transportes públicos, etc., multiplican el valor de los solares.

Parece lógico que si todas estas decisiones —la mayoría de carácter público— multiplican el valor del suelo, el beneficio recaiga sobre la colectividad. De lo contrario, aparecerá inexorablemente alrededor de los órganos ejecutivos y burocráticos implicados, una inevitable picaresta. El arquitecto Fisac ha afirmado categóricamente: «Hoy existe una disposición artificial de especulación que se ha fomentado desde arriba. Si la administración lo quiere no hay especulación». Ahora bien, negar o impedir la especulación en un sistema presidido, fundamentalmente, por el principio del máximo beneficio no deja de ser un contrasentido. En algunos países occidentales, la lucha contra la especulación del suelo se ha realizado respetando la propiedad privada, mediante la compra o expropiación por los municipios de grandes extensiones agrícolas en las inmediaciones de las ciudades y zonas industriales y la realización consecuente de obras de infraestructura (urbanización, agua, luz, transportes, escuelas, hospitales, etc.) en dichas zonas.

III) ¿Quién debe construir? Si los países donde la oferta y la demanda de viviendas están muy desajustadas, quien construye es la empresa privada, irremisiblemente la especulación —aun habiéndose proporcionado el suelo a precio de coste— aparecerá en esta fase. La única forma de equilibrar oferta y demanda será mediante la elevación del precio de la vivienda.

El Estado es el que únicamente puede proporcionar vivienda a precio de coste. En España, la acción directa del Estado ha sido insuficiente. La constitución de varias empresas nacionales del ramo con dimensiones óptimas podrían ser, dentro de las posibilidades del sistema, una solución.

IV) ¿Cómo se debe construir? «La construcción en España es todavía artesana» (Fisac). Esto es evidente. Existe una gran atomización y dispersión de empresas constructoras y casi ninguna tiene una dimensión adecuada.

El subempleo es la nota predominante. De un 5,3 por 100 del total de la población activa empleada en 1950, en este sector, se ha pasado el 8,1 por 100 en la actualidad. Si tenemos en cuenta que la construcción siempre se ha caracterizado por el deficiente empleo de maquinaria y el uso masivo de mano de obra, no es de extrañar la existencia de un alto índice de paro encubierto.

Es absolutamente preciso una industrialización auténtica de la construcción. La producción en serie, la especialización en las distintas fases del proceso, el empleo más intenso de maquinaria, etc., no son privativos de la industria del automóvil. Con el lanzamiento de modelos, la estandarización de la vivienda, el empleo de materiales prefabricados y otras medidas similares se simplificarían problemas, aumentaría la productividad y, lógicamente, disminuirían los precios, hoy muy alejados de las posibilidades de las clases trabajadoras.

ARTURO LOPEZ MUÑOZ