

## La ciudad como mercancía o negocio ¿no es un atentado a los derechos ciudadanos y a la sostenibilidad del territorio?

Respuesta de **José Manuel Naredo**

Desde el punto de vista del enfoque económico ordinario, el que se enseña habitualmente en los manuales, la respuesta sería un NO tajante. Pues este enfoque considera por principio que la producción y venta de mercancías es un negocio que promueve el bienestar de la gente facilitando, más que socavando, el ejercicio de sus derechos. Y aunque pueda ocasionar daños en el “medio ambiente”, se postula que las “externalidades negativas” acostumbran a ser muy inferiores a las ganancias de utilidad que genera el proceso económico. Sin embargo la realidad contradice este enfoque tan bonacible y simplista, porque el mero hecho de revender con beneficio puede enriquecer a algunos, pero atentar contra el conjunto de la sociedad, recortando derechos y ocasionando graves deterioros en el medio físico y territorial. Aclaremos el confusionismo asociado al enfoque económico ordinario que arroja y da por buenas las prácticas especulativas habituales.

La mayoría de la gente cree que las **operaciones urbanísticas** y los **megaproyectos** en curso responden a la lógica de la **producción** y el **mercado**, que se supone, de entrada, que persigue fines utilitarios buenos de por sí orientados a cubrir demandas insatisfechas. La ideología económica imperante presupone también que las empresas “dan trabajo” para fabricar y vender bienes y servicios socialmente útiles. La gente no llega a entender que es justo esa la ideología económica dominante de la **producción** y del **mercado** la que encubre la naturaleza meramente extractiva de las **operaciones urbanísticas** y los **megaproyectos** y el manejo meramente instrumental de las empresas que colaboran en ese empeño extractivo. Pues en estos casos el objetivo de producir bienes y servicios o de cubrir demandas insatisfechas, deja de ser la finalidad, para convertirse en mero pretexto justificador de operaciones que ocultan su verdadera finalidad, a saber: el **latrocinio extractivo directo** en alguna de sus fases de desarrollo, asociado a la obtención de reclasificaciones de terrenos, de concesiones, y/o al manejo de abultados presupuestos aportados o avalados por el Estado o sufragados por amplios colectivos de accionistas, usuarios o contribuyentes. Pues bajo el paraguas ideológico de la **producción**, se oculta la mera **extracción** o **adquisición** en un juego de suma cero en el que el lucro y las plusvalías obtenidos por algunos, han de acabarlos pagando otros. De ahí que las finalidades productivas y rentables **declaradas** que magnifican, al principio, el interés de las **operaciones y megaproyectos**, acostumbran a desinflarse a medida que se desarrollan y cobra fuerza la fase extractiva de los mismos (cuánto más importancia cobre esta fase extractiva, mayor suele ser el fiasco económico del conjunto). Puntualicemos un poco más sobre esta economía de **adquisición** de riqueza que está al orden del día en relación con la ciudad y el territorio.

En primer lugar hay que diferenciar el intercambio de **bienes** que son **producidos** para ser **consumidos** del de aquellos otros **bienes patrimoniales** que no son producidos con vistas al consumo. Tal es el caso del territorio o los inmuebles, pero también de las personas y el trabajo... e incluso del dinero y los activos financieros en general. En el caso de bienes patrimoniales que se valoran y atesoran por sí mismos, como los terrenos, las viviendas...o las acciones, los mercados se desequilibran con facilidad a diferencia de los asociados a los bienes que se producen para ser consumidos. Por ejemplo, si hay buena cosecha de tomates su precio cae, moviéndose en sentido inverso a las cantidades producidas. Sin embargo no ocurre lo mismo con las viviendas o las acciones, cuando se compran y acumulan porque se piensa que

su precio va a subir y su precio sube porque se compran recurriendo cada vez más al crédito y generando las consabidas burbujas especulativas. En estos casos los precios aumentan a la vez que las cantidades: la construcción de viviendas o la emisión de acciones se aceleran justo cuando los precios suben y generan jugosas plusvalías a los vendedores, hasta que la burbuja especulativa se pincha y la construcción se desploma junto con los precios de la vivienda, quedándose los compradores cargados de deudas, con los stocks desvalorizados de las acciones y viviendas que habían acumulado.

En España la operación de comprar o disponer de suelo rústico barato y conseguir, con influencias, hacerlo urbanizable tiene nombre propio: se habla de dar un “pelotazo urbanístico”. Aquí la función productiva y utilitaria deja de ser la finalidad para ponerse al servicio de las operaciones especulativas: la construcción de inmuebles e infraestructuras pasa a ser la colaboradora necesaria del “pelotazo urbanístico”, consistente en añadir varios ceros al valor de unos terrenos por el mero hecho de reclasificarlos, haciéndolos urbanizables. Así, el predominio de la finalidad especulativa hizo que España fuera líder europeo en construcción de vivienda nueva, pero, al ser colista en vivienda social, siguieron existiendo necesidades de vivienda insatisfechas, a la vez que se generó una sobredosis de viviendas vacías o infrautilizadas. Poco importa que el derecho a la vivienda esté respaldado en la Constitución Española: la realidad que enfrenta viviendas vacías con necesidades insatisfechas evidencia que no se construye para habitar, sino para especular. Pues durante el auge la finalidad especulativa dominó el aquelarre de compraventas, eclipsando otras finalidades y desembocando en un juego de suma cero en el que si unos sacaron tajada, otros han de cargar con las pérdidas. Y entre éstos, los hogares han venido siendo los principales paganos, no solo de los créditos hipotecarios contraídos, sino también del salvamento por el Estado de las entidades financieras arruinadas por el impago de las empresas inmobiliarias. De un Estado que, en vez de paliar, ignora el drama social de los hogares desahuciados por impago, como ha ejemplificado la crisis inmobiliaria española, inflando las necesidades de vivienda insatisfechas.

En segundo lugar hay que recordar que los mercados no caen del cielo, sino que su funcionamiento depende del marco institucional que define las posibilidades y los límites de apropiarse y de comerciar con ciertos “bienes” y esto es especialmente relevante para el suelo, el trabajo...o el dinero. Por ejemplo, en lo que concierne al mercado de trabajo, en su día existieron florecientes mercados de esclavos. Hoy la esclavitud está formalmente abolida y existe un marco legislativo que regula los contratos y las condiciones de trabajo, estableciendo salarios mínimos, cotizaciones sociales, etc. Lo mismo ocurre con el suelo o los inmuebles que componen la ciudad, que están sometidos al derecho urbanístico y a la normativa del planeamiento, que mercan lo que se puede y no se puede hacer, para mantener un entorno de convivencia habitable y saludable. Ciertamente existe una crítica permanente a estas regulaciones por parte de los propietarios y empresarios que ven limitadas sus posibilidades de lucro y que, con el pretexto de mejorar la competitividad, claman permanentemente por rebajar o eliminar el salario mínimo y los derechos de los trabajadores... o por aumentar la edificabilidad de sus terrenos para dar buenos “pelotazos” urbanísticos.

Así las cosas, hay que darse cuenta que los derechos de la ciudadanía vienen condicionados por el modelo inmobiliario que configura la ciudad y el acceso a la vivienda y a un medio

urbano acogedor. Creo haber demostrado con solvencia que el modelo inmobiliario español<sup>1</sup> al dar rienda suelta a la especulación inmobiliaria, ha generado sin decirlo un (des)orden territorial, urbano y constructivo que atenta contra la habitabilidad y la sostenibilidad de los sistemas urbanos... y dificulta el acceso a la vivienda de buena parte de la población. Y es que cuando el marco institucional y la cultura empresarial dan rienda suelta a la especulación inmobiliaria, ésta (des)ordena el territorio y la ciudad a golpe de **operaciones** y **megaproyectos**, arrasando con todo lo que no sirva a sus finalidades lucrativas, masacrando ecosistemas y paisajes, y erosionando derechos a la vivienda digna... o a la ciudad habitable y sostenible. Lo cual induce a responder con un SI a la pregunta inicial. Y de forma más general a subrayar que la ideología dominante dificulta la comprensión de las mutaciones que ha observado el capitalismo, al desplazar su actividad desde la **producción** de riqueza hacia la **adquisición** de la misma, con el apoyo del poder y el recurso a **operaciones** y **megaproyectos**<sup>2</sup>. Subrayemos que la metáfora de la **producción** oculta la realidad de la **extracción** y la **adquisición** de riqueza. Que la idea de **mercado** soslaya la intervención del poder en el proceso económico. Que el desplazamiento y la concentración del poder hacia el campo económico-empresarial hace que haya empresas capaces de crear dinero, de conseguir reclasificaciones, privatizaciones, concesiones, contratos,...y de manipular la opinión, polarizándose así el propio mundo empresarial. Que hay empresas y empresarios que controlan y utilizan el Estado y los *media* en beneficio propio. Como también es verdad que la realidad de las **operaciones** los **megaproyectos** se sitúa en las antípodas de la entelequia de ese “mercado libre”, transparente, perfecto, cuyas bondades ponderan los manuales ordinarios de economía. No, no es ese mercado el que hace que se reclasifiquen los terrenos de una finca y no los de otras colindantes, que se promuevan aeropuertos sin aviones u otros proyectos extravagantes que pueblan la geografía hispana, sino personas muy concretas con poder para lucrarse de ello. Pues el capitalismo de los poderosos es sólo liberal y antiestatal a medias. Es liberal solo para solicitar libertad plena de explotación, pero no para promover concesiones y monopolios en beneficio propio, ni para reprimir protestas y silenciar críticas. Como también es antiestatal para despojar al Estado de sus riquezas, pero no para conseguir que ayudas e intervenciones estatales alimenten sus negocios. De ahí que calificar de (neo)liberal al capitalismo de los poderosos es hacerle un inmenso favor, al encubrir el intervencionismo caciquil tan potente en el que normalmente se apoya, que acentúa la polarización social y la desigualdad en el ejercicio de los derechos.

---

<sup>1</sup> Naredo, J.M. y Montiel, A. (2011) *El modelo inmobiliario español y su culminación en el caso valenciano*, Barcelona, Icaria.

<sup>2</sup> Naredo, J.M. (2015) *Raíces económicas del deterioro ecológico y social*, Madrid, Siglo XXI y Naredo, J.M. (2015) *Economía, poder y política. Claves para un cambio de paradigma*, Madrid, Díaz&Pons.