

LA PRODUCCION DE SUELO URBANIZADO (*)

Por JOSE GONZALEZ PAZ

Catedrático de Economía de la E.T.S. de Ingenieros
de Caminos, Canales y Puertos de Madrid

Estadísticamente, la sociedad española ha pasado a ser predominantemente urbana, pero es obvio que no puede calificarse como "urbanizada" al nivel que corresponde a los tiempos actuales. El artículo que sigue se centra en algunos aspectos de base, que afectan a un tema concreto: la producción de suelo urbanizado.

COLEGIO INGENIEROS DE CAMINOS

BIBLIOTECA

La intención.

En estos momentos de eclosión de la "piña" tradicional de los ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, sobre áreas que, desde hace medio siglo, parecían vedadas a los mismos en el campo de la actividad privada, la Administración y la política, puede parecer ocioso el justificar la inclusión de cualquier tema en el contexto formal de la REVISTA DE OBRAS PUBLICAS. A mayor abundamiento, el urbanismo sigue estando en nuestra esfera de competencia profesional, aun cuando sea una competencia compartida y, en una sociedad urbana como la presente, resulta imposible aislar las obras públicas —cualquiera que sea su carácter—, del hecho y de la circunstancia urbana.

Dice el conocido e inquieto sociólogo Mario Gaviria que "el macrourbanismo se está haciendo principalmente a través del Ministerio de Obras Públicas. Es urbanismo de ingenieros de Caminos, Canales y Puertos". Y estos últimos —añado—, tienen necesidad de llegar en su conocimiento hasta los extremos finales del microurbanismo, si su labor ha de ser coherente en un contexto urbanístico amplio.

Las "notas" que siguen son fruto personal de un quehacer profesional, de una preocupación científica y de una inquietud social. Nacen a la luz, y a la posible controversia, como vía de escape a un pensamiento, que alguien y algún día, pudiera transformar en acciones de política urbanística.

(*) Se admiten comentarios sobre el presente artículo, que pueden remitirse a la Redacción de esta revista hasta el 31 de agosto de 1976.

El escenario.

El escenario que se va a contemplar es el correspondiente al urbanismo actual en España, centrado en el tema de la producción de suelo urbanizado. Los aspectos generales del urbanismo sólo serán apuntados en cuanto sean precisos para tomar conciencia del "escenario", o sean necesarios para asegurar la coherencia de la trama central, pero se quiere evitar toda distracción respecto a la formulación de la tesis.

No hace aún dos años en que el tema objeto de este artículo fue abordado por una Comisión interministerial, de sorprendente nacimiento y de corta vida, a la que personalmente no fui ajeno. Quiero hoy salvar del olvido una parte, al menos, del consenso más o menos mayoritario al que llegó la citada Comisión, en el curso de sus pronto interrumpidos trabajos, y en lo posible, el cuerpo central de mi aportación personal, que, en general, quedó indiscutida por puras razones temporales, aun cuando diste mucho de resultar indiscutible, porque se requiere un alto nivel de aceptación de principios concretos de carácter social, político y ético, que procuraré "explicitar", tal como hoy se acostumbra a decir.

La situación urbanística.

En términos muy generales la situación urbanística española se caracteriza por los siguientes principios:

a) El fenómeno de la concentración urbana ya alcanzada requiere una nueva estrategia de localización industrial.

b) Los precios del suelo en nuestras ciudades son de los más altos del mundo.

c) Los niveles de dotaciones de equipo social, cultural y recreativo están por debajo de los de la mayor parte de los países europeos.

d) Tal situación se deriva de la preferencia otorgada, hasta el presente, a las inversiones directamente productivas, frente a las inversiones en infraestructuras.

e) Cabe afirmar que en el momento actual se han agotado las posibilidades potenciales de un más exhaustivo aprovechamiento de las infraestructuras existentes.

Como conclusión general, el documento de trabajo de la Comisión, fechado en julio de 1974, establecía que "parece llegado el momento de replantear la prioridad de asignación de las inversiones públicas, su reparto entre las sociales y las físicas, y de disminuir la intensidad de impulsión de las inversiones productivas, para aumentar las de creación de infraestructuras".

No parece que sea necesario justificar *in extenso* el primero de tales principios, puesto que son perfectamente conocidos los fenómenos conexos de concentración urbana e industrial, creadores de circunstancias —cada vez más acusadas—, de congestión en áreas concretas de la geografía nacional, a nivel de ciudad, o de área metropolitana, como es el caso de Madrid y Valencia, o alcanzando a extensas áreas comarcales, como en Barcelona, Bilbao, triángulo asturiano, etc. Profundizar en el tema nos llevaría de lleno al escenario de la ordenación territorial que, por lo amplio, sugestivo y mal tratado, debe quedar para otra ocasión.

Como mero anticipo cabe afirmar que es indudable que se requiere una nueva estrategia de localización industrial (si es que ha habido en el pasado algún tipo de estrategia consciente), que considere conjuntamente los aspectos sectoriales, los de equilibrio regional y los de una estructura urbanística adecuada para una buena calidad de la vida. Se ha avanzado muy poco en lograr un trabajo en equipo entre economistas, ingenieros, urbanistas, sociólogos, ecólogos y otros profesionales, a la hora de planificar. Unos desprecian u olvidan el planeamiento físico y otros quieren reducir a este último el tema más general de la planificación del desarrollo. Unos y otros siguen manteniendo una posición excesivamente "voluntarista", cuando no utópica,

que tiene poco en cuenta las técnicas prospectivas.

Centrándonos en los puntos c) y d), cabe afirmar que los "principios" que enuncian se insertan en el tema general del esquema desequilibrado de desarrollo socioeconómico, que se ha seguido en los tres últimos lustros, con la falta de una política adecuada de desarrollo regional y el exceso de sometimiento reverencial al modelo clásico del mercado, aparte de aspectos generales de la política económica, tales como el objetivo tan aireado de la "eficacia a corto plazo", como prioritario frente a las reformas estructurales.

Resulta curioso comprobar —por resultar sintomático—, el escaso fruto producido por el estudio que sobre "La riqueza nacional de España" realizó, en el período 1967-71, un amplio y competente conjunto de especialistas bajo el patrocinio de la Universidad Comercial de Deusto, y que constituye, aún hoy, la única base científica que permite conocer la estructura cuantitativa del "capital nacional". Para quienes trabajamos en tal empeño, no ha dejado de constituir una dolorosa sorpresa el hecho de que las glosas y análisis posteriores hayan sido mínimos y, desde luego, sin posible comparación con la fecundidad permanente de los estudios territoriales sobre la renta, ya sean los del Servicio de Estudios del Banco de Bilbao o los menos utilizados, referentes al mercado, publicados periódicamente por el Banco Español de Crédito.

La explicación se halla, desde luego, en la absoluta preponderancia de las inquietudes "desarrollistas" sobre las "estructuralistas", traducida, a todos los niveles, en la obsesión por crecer, aun cuando vayamos comprobando, cada vez más que, en muchos casos, el crecimiento ha producido "malconformaciones estructurales", algunas de las cuales exigen ya el bisturí del cirujano. La política de urbanismo y vivienda es una de las que se encuentran en tal situación.

A este respecto cabe convenir en los siguientes puntos:

- Es hora y momento de otorgar una mayor preferencia a las inversiones que afectan más directamente a la calidad de la vida, limitando, si es preciso, las directamente productivas en aquellas áreas de desarrollo avanzado e infraestructura socio-

urbanística insuficiente, siempre que a las inversiones productivas se les facilite una alternativa válida de localización. Con carácter macroeconómico es preciso frenar la idea simplista del "desarrollo por el desarrollo".

- La inversión pública requiere un replanteamiento en su distribución, pero también un aumento importante, sobre todo por el retraso acumulado en la creación de infraestructuras básicas en el ámbito urbano. La separación tradicional entre Haciendas locales y Administración Central ha sido perniciosa para un adecuado tratamiento de los problemas, al compás de la creciente concentración urbana de la población.
- Es axiomática la afirmación de que el Ministerio de Obras Públicas —a quien compete la infraestructura básica—, no cuenta con el presupuesto necesario para abordar el problema, pero lo cierto es que tal competencia resulta cada vez más discutida dada la actuación de otros departamentos, lo que explica, al menos, la escasa dedicación prestada en muchas ocasiones por Obras Públicas al planeamiento de las grandes infraestructuras urbanas.
- Es mucho lo que se ha avanzado en los últimos años en materia de redes arteriales de poblaciones, abastecimientos de agua comarcales, ferrocarriles metropolitanos y suburbanos, etc., pero no cabe duda de que existe una profunda desconexión en el planeamiento físico, en que cada departamento o cada órgano urbanístico trata de imponer sus soluciones y, posteriormente, sus prioridades de ejecución. La situación se complica aún más cuando las decisiones responden finalmente a postulados personales de una determinada acción política, que condicionan irresponsablemente las soluciones técnicas y económicas.
- La necesidad de una actuación coordinada entre los Ministerios de la Vivienda y de Obras Públicas, debería llevar a que los planes generales o los esquemas generales de ordenación, fuesen elaborados y aprobados conjuntamente por los mis-

mos, siempre que se resuelva adecuadamente también el problema de competencia municipal. Aunque pueda parecer duro, la experiencia demuestra que el marco municipal no resulta adecuado para el planeamiento urbanístico, al menos por encima del plan parcial, así como la absoluta necesidad de que el sistema disponga de unos controles efectivos, que hagan posible una disciplina urbanística eficaz.

Sin perjuicio de esbozar algunas puntualizaciones posteriores sobre algunos otros aspectos, cabe pasar directamente a los problemas más directamente ligados con el suelo, a partir del hecho cierto que se recoge en el punto b).

El suelo urbano.

Huyendo de toda clasificación técnica, jurídica o administrativa, podemos definir como suelo urbano todo aquel cuya elaboración en el mercado no corresponde a su productividad agraria, más o menos distorsionada por la estructura de la propiedad "fundaria", sino que recoge, al menos parcialmente, el reflejo de su utilización posible, o previsible en el futuro, para sustentar edificaciones urbanas, construcciones industriales y comerciales, o cualquier otro tipo de equipamiento urbanístico.

Admitida tal definición, amplia pero realista, no cabe duda de que se aclara mucho más la especificidad de las interrelaciones entre el mercado del suelo y los procesos de "urbanización" de la sociedad española.

Respecto al fenómeno de la especulación del suelo, cabe decir que ha supuesto en estos años, y sigue suponiendo, una epidemia generalizada del cuerpo social español, de la que ningún sector se halla libre. Basta recordar, a efectos meramente ilustrativos, actuaciones perfectamente conocidas de la Administración Central con la venta, por ejemplo, de cuarteles e instalaciones militares en el casco de las poblaciones; del Patrimonio Nacional en terrenos del monte de El Pardo; de las órdenes religiosas, respecto a colegios y conventos en áreas urbanas; de la Iglesia secular con relación a viejas iglesias, capillas y otros bienes; de los Ayuntamientos sobre solares de su propiedad; de las

grandes empresas industriales sobre terrenos de sus antiguas instalaciones, o sobre sus fincas agrícolas y forestales, y la bien conocida de particulares de toda clase y condición que, en algunos casos, y con el beneplácito de la Administración, han llegado a constituir "Asociaciones de propietarios del suelo", lo que supone, de hecho, la institucionalización de la actividad especulativa en sus relaciones con la Administración.

Las estructuras socioeconómicas del país y la inflación permanente de la economía española produce un mercado del suelo de oferta insuficiente. Para los particulares, el suelo es, ante todo, un seguro valor de reserva, que asimila libremente las plusvalías del desarrollo urbano y socioeconómico. Para las sociedades constituye, en muchas ocasiones, una reserva tácita en su activo.

Cabe decir que en toda la historia económica española sólo los más agudos períodos de la desamortización presentan una caída importante en el precio del suelo, por la coincidencia de una abundancia de oferta, a colocar en plazos perentorios, y en un mercado transparente. La desamortización supuso la introducción en el flujo económico de áreas territoriales extensas y abundantes edificaciones, que habían sido sustraídas secularmente al tráfico mercantil.

Cuando a partir de 1950 se acelera (o se dispara, según los casos) el crecimiento urbano, se pretende aumentar la oferta de suelo y ordenar dicho crecimiento. Tanto la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 12 de mayo de 1956, como su reciente revisión, incorporan, con inconveniente confusión, temas de urbanismo y de promoción de la construcción de viviendas.

La base de tan permanente error está en la consideración de que el suelo urbano es tan sólo un "input" indispensable para la construcción de viviendas, con total olvido de que se trata de un "cuasi-dinero" por su carácter de "depósito de valor" y que, por tanto, su producción no conduce necesariamente a su consideración como "oferta efectiva" en el mercado inmobiliario. El hecho es tanto más extraño por cuanto es perfectamente conocido el carácter fundamentalmente especulativo del mercado del suelo, pero, sin duda, es absolutamente cierto.

La Ley del Suelo mezcla problemas de suelo

urbano con otros de construcción de viviendas, uniendo dos actividades que no tienen por qué figurar tan directamente conectadas en el marco individual. La Ley del Suelo no debería incorporar preceptos que desborden el tema urbanístico, por corresponder a la promoción de la vivienda. Sin embargo, no cabe duda de que es preciso profundizar en la movilización del suelo urbano, pero olvidando, superando o modificando los estériles caminos de la normativa de la "edificación forzosa".

Desde el punto de vista real, para que un terreno pueda ser transformado en urbano se requiere que esté calificado como tal en un plan de ordenación y que cuente realmente con infraestructura básica.

El suelo urbano, por tanto, es, ante todo, una creación jurídico-administrativa, porque se basa, en su previa calificación como tal, y por tanto, debería recibir un tratamiento específico para su introducción en el mercado, dejando de ser la concesión de un beneficio (en el sentido más primitivo del término) para quien lo posee jurídicamente en el momento de la calificación.

La revisión de la Ley del Suelo acierta al fijar los derechos urbanísticos en un porcentaje sobre el aprovechamiento urbanístico global del polígono afectado por el plan parcial correspondiente; intenta tímidamente recoger una parte de las plusvalías, pero no se puede saber hasta qué punto podrá modificarse en el futuro la jurisprudencia del Tribunal Supremo, anclado en una Ley de Expropiación Forzosa de inspiración decimonónica, que entroniza como precio justo un precio de mercado que, en muchos casos, es simplemente marginal y que está fuertemente influenciado por la estructura de la propiedad inmobiliaria.

La complejidad y lentitud del proceso jurídico-administrativo de un plan de ordenación es fruto de una concepción excesivamente rigorista del derecho de propiedad y de la falta de una adecuada concepción de que, *en todos los casos, el aprovechamiento urbano del suelo* —por encima de un mínimo bajo (por ej., 0,2 m³/m², o menos aún)—, es una concesión de la Administración. El reconocimiento del valor expectante, creación de la Ley del Suelo de 1956 forzaba, en muchos casos, coeficientes de aprovechamiento inadecuados, resultaba complejo y su determinación ha sufrido repetidos embates por parte de la jurisprudencia del Tribunal Su-

premo, tan contraria a criterios objetivos de valoración del suelo, distintos del llamado precio de mercado.

Ligar los derechos urbanísticos de los particulares a un porcentaje del nuevo volumen de aprovechamiento urbanístico y en proporción a la superficie física poseída es una solución inteligente de la nueva Ley, altamente respetuosa con el derecho privado de la propiedad y, desde luego, mínimamente socializante. En el otro extremo —defendible también en una economía social de mercado—, estaría el estricto reconocimiento al propietario del volumen de aprovechamiento permisible con anterioridad a la planificación, socializando el exceso resultante. Esta alternativa sí resultaría, en verdad, eficaz contra las más escandalosas actividades especulativas.

Las infraestructuras.

Entrando ya, concretamente, en el tema del suelo urbanizado, es preciso señalar la necesaria confluencia de una infraestructura primaria o básica y otra secundaria o final. La primera es de competencia del Ministerio de Obras Públicas, que no cuenta con el presupuesto necesario, y la segunda, se realiza por el Estado, la Administración Local y los particulares, de acuerdo con un proceso lento y complejo, cuyas principales etapas son: calificación del suelo, ordenación; redistribución de la propiedad y urbanización.

Sin embargo, la calificación y ordenación del suelo es competencia del Ministerio de la Vivienda y no existen "vías de coordinación institucionalizadas" para unificar las políticas de este Ministerio y del de Obras Públicas.

Insuficiencia presupuestaria para infraestructura básica, lentitud y complejidad del proceso institucional para producción de infraestructura final, inadecuación de la organización de la Administración, y ausencia de agentes privados de talla suficiente, parecen ser algunos de los más importantes condicionantes negativos de la carencia de suelo urbanizado.

Para incrementar la creación de infraestructura básica es necesario el aumento del presupuesto del Ministerio de Obras Públicas con partidas necesariamente destinadas a la realización de infraestructuras urbanas, previamente

programadas de acuerdo con el Ministerio de la Vivienda.

La infraestructura básica no siempre ha condicionado la consideración de un suelo concreto urbanizado. Tal condición es teóricamente correcta, pero el hecho de que las grandes infraestructuras marchen con retraso respecto al crecimiento urbano resulta incontrovertible en las grandes ciudades, áreas metropolitanas y centros de impulsión industrial. Lo pone de manifiesto la experiencia de los *polos*, la falta actual de una adecuada depuración de las aguas residuales de Madrid, la dificultad de los accesos a Valencia, el retraso en las redes de ferrocarriles metropolitanos, etc.

Lo cierto es que, en la práctica, un suelo resulta urbano, sin más que estar definido como tal en un Plan urbanístico, o cuando es asiento de construcciones, aunque éstas se hallen fuera de toda norma.

Aparte de ello, la creación —por la iniciativa privada— de las infraestructuras secundarias no cuenta con una tradición esperanzadora en cuanto a su efectividad, puesto que, salvo para áreas residenciales suburbanas de viviendas unifamiliares, para promociones turísticas, y, últimamente, en el campo de los polígonos industriales, puede decirse que no ha habido casi, hasta el presente, actividad privada de urbanización pura, sino de creación o modificación de suelo urbano para unas concretas promociones de construcción.

El suelo urbanizado.

En todos los casos, hablar de *suelo urbanizado*, con referencia a suelo apto para recibir por vez primera una actividad de edificación, congruente con un plan de ordenación o una normativa vigentes, corre el grave riesgo de suponer un puro eufemismo. Todo parecido entre la propaganda de las parcelaciones, que se multiplican a lo largo y lo ancho de nuestra geografía, y la realidad de su equipamiento estructural suele ser mera coincidencia, y la frontera que limita los compromisos del vendedor y de los compradores suele estar oculta por la más espesa de las brumas.

Sin entrar en el abundante anecdotario del fraude, o de la picaresca —perfectamente conocido de todos, al menos parcialmente—, ten-

go presente en mi memoria una parcelación en las costas de Almería, donde los *lotes*, sin reserva de calles, ni esquema viario alguno, se delimitaban sobre el terreno con líneas de cal, cuya permanencia quedaba asegurada por la sequedad del clima. Quiero recordar otra *promoción* en la sierra madrileña, con las parcelas marcadas con estacas y una curiosa competición *a la carrera*, para ocuparlas, clamorosa *innovación* de un agente de ventas que, sin duda, era buen aficionado a las más clásicas películas del salvaje oeste americano. En ambos casos preguntar por la existencia de planes aprobados, o de autorizaciones administrativas, sólo merecía, en el mejor de los casos, simpáticas y enigmáticas respuestas.

En general, las infraestructuras secundarias, si existen, quedan reducidas a un *tente mientras vendo*, y su posterior entrega a los ayuntamientos suele motivar graves diferencias de opinión sobre su calidad o adecuación al uso, y algún que otro contencioso, cuando no suponen una carga adicional para los compradores inmobiliarios, o una fuente de tensiones sociales.

Quienes gustan de proponer soluciones radicales a los problemas son proclives a propugnar la socialización del suelo, lo que está —en nuestro contexto sociopolítico— más cerca de ser una utopía que de cualquier otra cosa, al menos en tanto no se especifique el modelo de socialización a aplicar. Para cuantos no aceptan como suficientes las *grandes palabras*, sino que pretenden conocer, con más precisión, las *ideas-fuerza* que encierran, por encima de su versátil utilización política, la socialización del suelo urbano no tiene por qué identificarse necesariamente con la mera sustracción del mismo al sector privado de la economía, ni tal hecho resolvería necesariamente los problemas de la producción de suelo urbanizado.

No hay tanta diferencia, como pudiera creerse, entre la problemática urbanizadora afrontada por los polacos en sus realizaciones de *Nowa Hutta*, por ejemplo, y la experiencia francesa de *La Défense*. Sí la hay, en cuanto a los métodos, entre el modelo de socialización del suelo practicado en Suecia y el modelo cubano, al igual que entre los resultados logrados por uno y otro.

En una economía que, como la española,

sigue básicamente el modelo del mercado, y donde el sector público, tanto a nivel nacional como local, padece de *esclerosis financiera*, como lo demuestra el rotundo fracaso de los inoperantes *patrimonios municipales de suelo*, la actividad urbanizadora aparece fácilmente como un subproducto, o una carga ineludible de las actividades de promoción de viviendas, cuando no de la propia especulación sobre terrenos.

Se ha llegado a pensar en subvencionar la actividad urbanizadora privada, mientras hay olvido o fracaso en el tema del rescate de las plusvalías, tanto las creadas por la simple calificación del suelo a efectos urbanísticos como por la construcción por el sector público de una determinada infraestructura básica.

Disentimos sobre la conveniencia de subvencionar de modo directo la actividad urbanizadora, aunque pudiera serlo indirectamente a través de la realización de infraestructuras básicas por la Administración. El problema estriba en diseñar una imagen adecuada de empresa urbanizadora actuando sobre la base del polígono urbanístico como unidad mínima, y condicionada a unos determinados plazos en la creación de infraestructuras y en la venta de suelo urbanizado, venta que habría de hacerse forzosamente en subasta pública. La extensión de tal sistema permitiría clarificar el mercado del suelo, y sería un paso a la futura posible obligatoriedad general de tal forma en la venta, a través de verdaderas *bolsas inmobiliarias*, evitando la amplia defraudación a la Hacienda, que hoy presentan tales operaciones. Las ventajas son tales que no parece preciso insistir más sobre el tema.

La captación de recursos financieros puede hacerse sobre los grupos institucionales de crédito, pero también cabe una amplia captación directa del ahorro de los particulares, en forma análoga a la demostrada por las sociedades de renta inmobiliaria, mediante la creación de un capital en *suelo urbano*, cuya renta sería producida por el derecho de superficie.

Apunte final.

Hallar soluciones viables y eficaces al problema de la producción de suelo urbanizado, y al más importante todavía de movilizar el

suelo producido, es mucho más complejo de lo que muchos arbitristas espontáneos proclaman. Difícilmente serán justas si no se acepta, *con todas sus consecuencias*, un mínimo de postulados sociales, mucho más profundos y sustanciales que los que se han venido manejando hasta el presente, y si no se diferencian con nitidez, para un distinto tratamiento, las actividades de urbanización de las de construcción o promoción de viviendas.

El sistema de concurso convocado para los alrededores de Madrid padece del error —repetidamente señalado— de integrar forzosa-mente la actividad urbanizadora y la constructiva, aumentando, por tanto, el poder monopolístico de la oferta en el sector de la vivienda. No parece tampoco que el ejemplo de AZCA pueda ser presentado como socialmente conveniente, cuando constituye el área de suelo urbano más caro, al menos de la capital española, salvo ejemplos singulares referidos a solares concretos.

La actuación mediante concesionario es sugestiva, pero peligrosa, y poco atractiva desde el punto de vista sociopolítico. Posiblemente el concesionario se enfrentaría a graves problemas de reparcelación, o bien actuaría, generalmente, como gestor de los derechos urbanísticos de los particulares afectados, tal como es el caso de AZCA, cuyos efectos ya han sido comentados.

En cualquier caso ha de favorecerse la rápida movilización de los terrenos, y, para ello, podría establecerse para los terrenos que que-

dan propiedad del concesionario la obligación de su enajenación en subasta pública y en un plazo prefijado, y para éstos (tras dicha transmisión), así como para los restantes en poder de particulares, se establecería a favor de la Administración u Órgano urbanístico una tasa anual equivalente al derecho de superficie, cuyo valor se determina en forma análoga a la prevista en la Ley del Suelo, que gravaría los terrenos en tanto carezcan de edificación suficiente.

En definitiva, la fórmula puede ser aceptable si se establecen adecuadamente las condiciones de la concesión, sobre todo, *si éstas se exigen con absoluto rigor*. Todo cambio en el volumen total de aprovechamiento urbanístico debería entrañar forzosamente la caducidad o el rescate de la concesión.

Se trata, en esencia, de reducir al máximo las posibilidades de especulación sobre suelo urbanizado; ensanchar y hacer más transparente su mercado; y sustraerle, en lo posible, a su consideración como *valor de reserva*, cuyo aprecio se ha agigantado, en los últimos años, por efecto de la permanente inflación y de la inseguridad de la colocación del ahorro privado a un adecuado nivel de rentabilidad, pero sin los riesgos —tantas veces confirmados— derivados de la actuación de *agentes financieros*, prácticamente irresponsables desde los puntos de vista económico y jurídico.

La tarea es importante y urgente, aunque, personalmente, se pueda opinar, en este caso, que la coyuntura presente no sea mínimamente esperanzadora a este respecto.