

## LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA IMPIDE EL DESARROLLO SOSTENIBLE

Jorge Benavides Solís<sup>1</sup>

La especulación inmobiliaria es legal porque en el capitalismo no puede ser tipificada como delito; sin embargo, es inconstitucional porque atenta contra el artículo 47. Es inmoral pero, sin duda, ha hecho posible la creación de puestos de trabajo, contribuyendo así al desarrollo económico. La realidad es paradójica.

Desde luego, decimos desarrollo y lo primero que se nos ocurre es asociarlo con la expansión, con las cantidades y el enriquecimiento económico.

Decimos desarrollo ecológico y automáticamente lo imaginamos vinculado a la conservación, a dificultades añadidas y costosas para el crecimiento.

Decimos desarrollo urbano sostenible y, tendenciosamente, los significados pierden su precisión. Todos los PGOU's dicen que son sostenibles y, mienten impunemente (Aljarafe, La Rinconada, Ávila).

Dicen que hay países desarrollados llamados del primer mundo, otros en desarrollo y los subdesarrollados. A partir de esta injustificada clasificación, todo lo que funciona mal, decimos que es tercermundista. Ya no es así.

La situación ha cambiado. Ya no es asunto de geografía, escala, tamaño o jerarquía. Debido a la globalización de la economía, todos los mundos, incluido el cuarto mundo, actualmente conviven. Las mayores miserias imaginables y las máximas conquistas humanas, en todos los aspectos, las encontramos tanto en Nueva York, Madrid o Buenos Aires, como en Lagos, capital de Nigeria o en Karachi.

Vemos que el desarrollo global es el marco del desarrollo local (relación con el *locus*) de las áreas metropolitanas, de las ciudades, de los pueblos y hasta de las aldeas.

El significado común de desarrollo tiene que ver con las cantidades, con el dinero, con aquello que se puede obtener con él. Todo; menos la felicidad y la convivencia en paz.

¿A mayor desarrollo cuantitativo, más soledad, más violencia y menos felicidad?

Según observación directa, así es. ¿Entonces, qué sentido tiene el desarrollo? ¿O es que, aún dentro del capitalismo, ¿existen varios tipos de desarrollo?

Desde luego. Aunque estamos globalizados, podemos escoger un tipo de desarrollo, además de cuantitativo, cualitativo. La finalidad del desarrollo es aumentar la calidad de vida (inter-relación de bienestar social, identidad cultural, calidad medioambiental) a partir del sentido común y de la responsabilidad ante nuestros hijos para utilizar adecuadamente los recursos naturales en la construcción no violenta, de un entorno agradable.

En suma, los actuales paradigmas del desarrollo no pueden prescindir de la Ecología, del Medio Ambiente y de la Sostenibilidad.

Las nuevas urbanizaciones dispersas, de pareados y adosados con campos de golf, han contribuido al enriquecimiento económico pero, ¿aumentan la calidad de vida o, solamente garantizan el lucro desmedido de las empresas inmobiliarias?

Matemáticamente está demostrado que el desarrollo, como producto de la especulación inmobiliaria es insostenible (Huella Ecológica) y por lo tanto, es

---

<sup>1</sup> Dr. Arq. Profesor Titular de la Universidad de Sevilla. [benavide@us.es](mailto:benavide@us.es)

socialmente irresponsable frente al consumo de los recursos naturales no renovables. El suelo y los combustibles fósiles son dos de ellos.

Ante esta situación, por estar “globalizados” el desarrollo es imperativo, sí; pero, existe la posibilidad de trabajar aquí y ahora por un desarrollo sostenible, de calidad. Con más razón todavía si es local porque el ejercicio democrático se hace más próximo y factible.

Por ello, hay que adoptar como objetivo superior del desarrollo local, la calidad de vida y a partir de ello, no despilfarrar los recursos naturales, culturales y humanos; aprovechar la bio-diversidad, es decir, poner en evidencia la singularidad local. Preventivamente, exigir eco-eficiencia a las empresas.

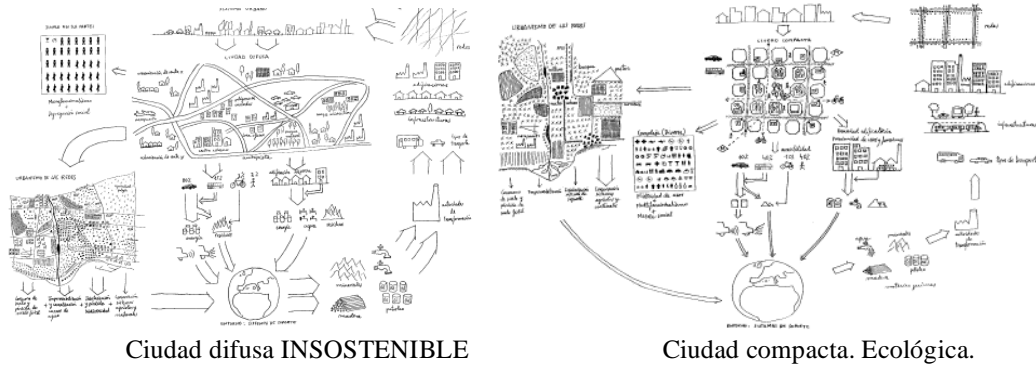
Simultáneamente, evitar el Urbanismo basura que esteriliza grandes extensiones de suelo con bajas densidades de población donde las inmobiliarias levantan las casas, recogen sus cuantiosos beneficios pero nunca se preocupan de los equipamientos ni de los servicios que en el futuro deberán solucionarse con inversiones públicas. En otras palabras, prohibir los antiestéticos vertederos urbanísticos.

Ni siquiera en Estados Unidos donde hay grandes extensiones de suelo disponibles y el mal gusto campea a sus anchas, se continúa con la política del *sprawl* porque a corto plazo tiene una rentabilidad financiera (privada) muy alta pero, a largo plazo exige acciones medioambientales e inversiones públicas enormemente caras.

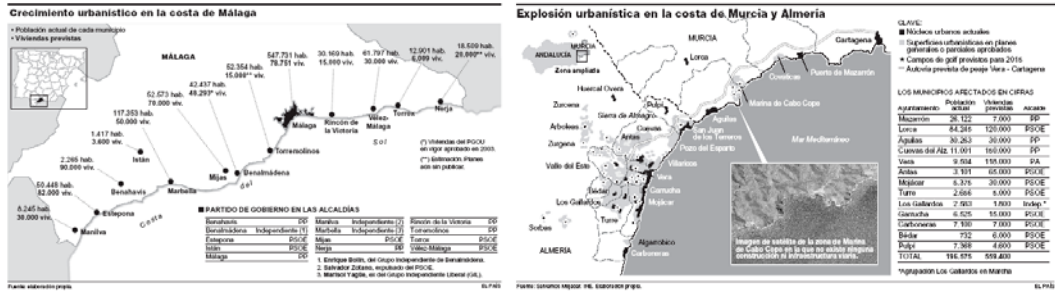
Para hacer factible el desarrollo sostenible será indispensable tomar en serio los artículos 45, 46 y 47 de la Constitución y, en cualquier caso, será indispensable mejorar la forma de gobierno. Que deje de ser unidireccional, jerárquica, piramidal, del ordeno y mando. Convertirla en red interactiva a la que tenga acceso directo el tejido social organizado (las asociaciones defensoras del patrimonio cultural y ecológico están actualmente condenadas por los “poderes públicos”).

Dependerá de los políticos pero también de la responsabilidad ciudadana. Se trataría de llegar al pleno ejercicio de la democracia: inter-relación de verdad + transparencia + participación proactiva. Si no es así, el desarrollo urbano sostenible, es decir, socialmente responsable, será una quimera. ¡Insistiremos!.

**El desarrollo sostenido impide el desarrollo sostenible:**



Navas del Marqués. Construcción de la ciudad del golf. Oct. 2006



España, la costa mediterránea



Carboneras. Hotel en construcción con orden de demolición y de expropiación 2006



Zona del pinar de Villanueva de Gómez en donde se han talado 10.000 árboles. / seo anclure



Ejemplar de águila imperial. / seo anclure

Villanueva de Gómez, Ávila. 2006 de 143 habitantes, 7500 chalés