

SEPARATA DE

CIUDAD E INDUSTRIA

IV COLOQUIO SOBRE GEOGRAFIA

organizado por la

ASOCIACION ESPAÑOLA PARA EL PROGRESO DE LAS CIENCIAS

(Oviedo, 1 al 4 de octubre de 1975)

OVIEDO

1977

Manuel Valenzuela Rubio

LA EMPRESA INDUSTRIAL COMO PROMOTOR INMOBILIARIO

En el amplio contexto del desarrollo urbano la empresa industrial como unidad de producción es un factor de primera magnitud en ambos modelos de organización económica (socialista y capitalista). Dentro ya de nuestro marco económico un aspecto poco recalcado, a nuestro juicio, por los geógrafos que han tratado - el tema urbano ha sido la participación de la empresa industrial en el crecimiento físico de la ciudad como conglomerado de construcciones; en efecto, una fábrica con todo su muestrario de instalaciones es un sujeto urbano de gran peso. No por menudo, al menos entre nosotros, hasta el presente, debe perderse de vista otro aspecto de la empresa industrial igualmente responsable del desarrollo espacial de la ciudad, su faceta de promotor inmobiliario. Las distintas versiones que este fenómeno ha representado dentro de la empresa así como las filosofías de base y objetivos propuestos son la pretensión de esta comunicación, simple aproximación a un tema, que en el futuro pretendemos abordar en mayor profundidad.

Paternalismo empresarial y vivienda proletaria.

La idea paternalista de protección al obrero empujó a muchos empresarios capitalistas ya desde mediados del siglo pasado, como un antídoto más frente al creciente auge de las ideas revolucionarias entre las clases trabajadoras, a la realización de - pequeñas colonias o barrios para sus operarios, que constituyen, en opinión de F. Terán, las primeras realizaciones del urbanismo moderno. En ellas triunfan los principios higienistas de regreso a la naturaleza y de exaltación pintoresquista en los aspectos - formales de la vivienda; el trazado sinuoso y la vivienda unifamiliar.

miliar, dos características básicas de la ciudad-jardín, se aplican por primera vez en aquellos barrios obreros de la segunda mitad del s. XIX y principios del XX tanto en Europa como en los Estados Unidos de América. Entre los ejemplos más interesantes - cabría citar el suburbio Port Sunlight en Liverpool para 600 familias, financiado por los fabricantes Lever Brothers; muy semejantes fueron los "siedlungen" de la firma Krupp para sus mejores trabajadores construidos entre 1875 y 1900 (Margarethenhöhe, Kronenberg, Alfredshof, etc.); en Francia merece citarse la Ciudad Menier en Noisielsur-Seine (1874) para los obreros de la fábrica de chocolates del mismo nombre; en USA se construye en 1881 Pullmann para los obreros de los coches-camas de Illinois.- Incluso grandes urbanistas como Le Corbusier se ponen al servicio de las pretensiones urbanistas de la empresa industrial; en 1934 diseña la ciudad de Hellocourt por encargo del fabricante checo de zapatos Bata, en la cual se adopta la disposición de ciudad-lineal, organizándose los centros de producción, administrativos, residenciales, etc. a lo largo de un doble eje de ferrocarril y autopista (1).

En España, aunque a escala más reducida, este fenómeno ha tenido un cierto desarrollo espontáneo en las regiones más industrializadas del país (por ejemplo, las colonias fabriles catalanas). Es, sin embargo, dentro de la empresa pública donde los planteamientos paternalistas han dado como resultado barrios obreros "segregados", en especial cuando concurren las circunstancias de tener una numerosa plantilla, ser creaciones "ex novo" y estar alejadas de los núcleos urbanos existentes. La construcción directa por parte de las empresas del INI para sus trabajadores, aunque iniciada ya en la década de los 40, alcanza su máximo alrededor del año 60 para ir decayendo a partir del 65 sustituida por otras fórmulas de promoción inmobiliaria. En general estos "poblados" nacen con pretensiones de autosuficiencia en bienes y servicios de primera necesidad. Predomina el inmueble colectivo en altura reservándose la vivienda unifamiliar para personal directivo y facultativo con algunas excepciones como el

barrio de FEFASA en Miranda de Duero (326 viviendas en 1960) o el poblado del Valle de Escombreras (456) de REPESA. El sistema de ocupación de las viviendas suele ser el de alquiler.

Por tratarse de empresas que cuentan habitualmente con diversas factorías situadas en núcleos de diversa entidad, la importancia de estos poblados en la morfología y desarrollo espacial de los mismos es muy desigual; todo ello, claro está, en función de la categoría de la factoría. De las promociones de ELCANO la más importante es la de Sevilla con 798 viviendas en 1960; ese mismo año BAZAN tenía distribuidas sus viviendas por factorías de la siguiente manera: 221 en Madrid, 330 en El Ferrol, 855 en Cádiz y 518 en Cartagena, lo que totalizaba 1.818 del plan previsto de 3.697 viviendas. En núcleos urbanos medios o pequeños tenía sus poblados autosuficientes ENCASO: Puertollano (500 viviendas); Escatrón (600); Andorra (646) y Puentes de García Rodríguez (165) (Datos de 1965). Aún mayor fragmentación de su parque inmobiliario tiene ENHER por su condición de empresa hidroeléctrica; de sus trece poblados a pie de presa en 1965 los más importantes eran el de Pont de Suert (127 viviendas), Xerollo (127), Mequinenza (114) y Ribarroja (100). A la vivienda permanente une esta empresa las campamentos para obreros, cuyo período de utilización viene marcado por la duración de la construcción de las instalaciones hidroeléctricas; en 1960, en plena euforia de las obras hidráulicas, ENHER tenía 11 campamentos con 2.935 albergados. Semejante sería el caso de ENDESA, que disponía de viviendas para sus empleados cerca de sus centrales térmicas (Ponferrada, Huelva) e instalaciones hidroeléctricas (La Mударra).

Los más interesantes ejemplos de promociones inmobiliarias de las empresas públicas los vamos a encontrar en Madrid y Asturias. En Madrid hay todo un muestrario de situaciones. Para los empleados de los servicios centrales del INI se crea en el término de Canillejas el Parque Marqués de Suances, habitado desde 1961 (500 viviendas). Por otra parte, en Madrid están las sedes sociales de la mayoría de las empresas del INI, cuyos emplea

dos y funcionarios también son tenidos en cuenta en los programas inmobiliarios de algunas de ellas (ELCANO, BAZAN, SEAT, etc.). Finalmente están las empresas con instalaciones fabriles en Madrid, diez en 1953, situadas preferentemente en el Sur (Villaverde y Getafe) y Este (San Fernando de Henares y Madrid). En las proximidades de la Cra. de Andalucía construyeron sendos barrios para sus obreros las empresas MARCONI y BOETICHER Y NAVARRO (V.-Cuadro I) y en el sector de Pueblo Nuevo se aprobó ya en 1952 -- (Comisión de Urbanismo de 3-III-52) la urbanización de 25-52 Há. para la construcción de viviendas para los técnicos y obreros de las empresas nacionales instaladas en los alrededores (E.N. de Rodamientos, E.N. de Optica, E.N. de Hélices para Aeronaves, etc). Junto al pueblo de Barajas construyó IBERIA alrededor de 1950 un poblado para los trabajadores del aeropuerto, la Colonia de Ntra. Sra. de Loreto.

Pero el más importante de todos los barrios creados en Madrid por empresas del INI es sin duda el de ENASA, situado en la Cra. de Barcelona (Km.9-12), cerca de la factoría en funcionamiento desde 1953. El Poblado "Ciudad Pegaso", aprobado por la Comisión de Urbanismo en 1953 y construido en dos fases estaba prácticamente completo y habitado en 1960 (2). Por su emplazamiento y planteamiento responde al modelo de barrio obrero "segregado" muy dentro del espíritu de paternalismo empresarial. Su construcción se realizó al amparo de la recién promulgada legislación sobre viviendas de Renta Limitada con el consiguiente apoyo del INI. En una superficie de 283.103 m². se distribuyen las construcciones residenciales (unifamiliares y bloques de 2,4 y 7 plantas), servicios (iglesia, escuelas, mercado) y zonas verdes y de esparcimiento (campos de juegos); el trazado viario es sinuoso, con predominio de la curva, en la zona de chalés unifamiliares, aplicándose otro ortogonal, no excesivamente rígido, al sector de viviendas colectivas. Tal como puede apreciarse en el Cuadro II se da en el interior de "Ciudad Pegaso" una rígida jerarquización y segregación social, que traduce a todos los niveles de la vida colectiva las diferencias socio-económicas existentes

en el interior de la empresa haciéndolas más evidentes e hirientes; y lo más grave es que tal situación no afecta sólo a los aspectos constructivos sino también a la superficie útil por familia, que salta de los 215 m². de las viviendas de los ingenieros a los 66 de las de obrero; sólo se salvan de la tiranía jerárquica las familias numerosas, que reciben una vivienda algo mayor - que la que correspondería a su rango (85,51 m².). Nos hemos detenido en la descripción de "Ciudad Pegaso" por considerarlo un -- ejemplo paradigmático de los poblados realizados por las empre--sas del INI.

En Asturias ENSIDESA realiza con destino a su plantilla - de la factoría de Avilés un conjunto de promociones (Llaranes, - La Luz, Trasona, La Magdalena, Garajes, La Rocina, Ferroviario,- González Abarca), que totalizaban 4.254 viviendas en 1965; el -- más importante de los núcleos residenciales, el de Llaranes (-- 1.100 viviendas) tiene también carácter autosuficiente. En cuanto a UNINSA, el cierre de las factorías de Mieres y La Felguera y la apertura de la de Veriña lleva consigo la necesidad de acomodar al personal que no se acoge a la Regulación de Plantilla - (jubilación anticipada) en virtud de la cláusula 4ª del Acta de Concierto. En consecuencia para este personal trasladado de Mieres y La Felguera se construyen en Gijón 2.019 viviendas dejando una reserva de 202 para el personal de la factoría de Gijón (Resumen de finalidades y actuación de 1971) (3).

Muchos son los problemas con los que se enfrentan en este tipo de promociones tanto la empresa como el obrero. Aquella, al - margen de los desembolsos en concepto de urbanización o construcción, se echa encima la obligación del entretenimiento de la infraestructura y reparaciones en los inmuebles; por lo demás, todo ello supone un montaje burocrático cargado de menudos problemas diarios. Por lo que respecta al beneficiario, el usufructo - en alquiler aunque moderado, no supone una solución definitiva, - ya que la vivienda debe ser abandonada al llegar la jubilación, - lo que pone a éste en la difícil tesitura de adquirir una nueva vivienda o alquilarla, habida cuenta de la poca transparencia del

mercado inmobiliario. En definitiva, se ha iniciado ya en algunos casos la enajenación a los trabajadores de las viviendas de sus poblados (4).

Ahora bien, la promoción de viviendas por la empresa pública no se ha interrumpido, si bien está acogida a otras fórmulas, en base a las disposiciones vigentes sobre Empresas Obligadas.

Se trata de un cuerpo legislativo implícito en la normativa sobre Viviendas de Renta Limitada (Ley de 15 de julio de 1954 y Reglamento de 24 de junio de 1955) y sobre Viviendas Subvencionadas (Ley de 13 de noviembre de 1957) dirigido a estimular la incorporación de la empresa privada a la construcción de viviendas sociales (5). En dicha normativa se contempla como posibles promotores de viviendas a las "empresas industriales, agrícola o comerciales, tanto individuales como colectivas, con destino a su personal". Es más, el Gobierno podría obligar a edificar a las de más de 50 productores fijos en la misma localidad. En un principio tal obligación se limitó a las empresas establecidas en Madrid (Decreto de 1-VII-1955), pero enseguida se extendió a las provincias de Barcelona, Cadiz, Guipúzcoa, Málaga, Oviedo (con excepción de las empresas mineras del carbón), Sevilla, Vizcaya y Zaragoza (Decreto de 12-VII-1955). En virtud de estos decretos se obligaba a las empresas ya establecidas a dar alojamiento al 20 por 100 de las familias de sus obreros fijos; si se trataba de empresas de nueva constitución la cifra se elevaría al 50 por 100.

Es evidente, que si lo anterior hubiera tenido una aplicabilidad total habría quedado resuelto el problema de la vivienda en las grandes ciudades sin llegar a producirse situaciones extremas de déficit inmobiliario que condujeron al nacimiento de tantos monstruos urbanos (chabolas, barracas, etc.). De hecho el I.N.V. podría eximir total o parcialmente de la obligación citada en dos casos: a.- Cuando la empresa justificara una precaria situación económica, que no le permitiera realizar los desembolsos necesarios para la construcción de viviendas; b.- Cuando e--

Cuadro I
VIVIENDAS PROPIEDAD DE LAS PRINCIPALES EMPRESAS DEL INI

<u>Empresa</u>	<u>1960</u>	<u>1965</u>	<u>1971</u>
Astilleros de Cádiz ...	493	*	*
Bazán	1.813	1.935	*
Boetticher y Navarro ..	245	245	*
Elcano	798	*	*
ENASA	1.334	1.334	1.588
ENCASO	1.165	1.787	1.436
ENHER	527	*	*
ENSIDESA.....	*	4.254	4.233
FEFASA	326	350	*
Iberia	418	418	*
Intelhorce	*	168	*
REPESA	323	722	1.652
SEAT	374	*	1.062
UNINSA	*	*	2.019

FUENTE: Resumen de actividades de 1960, 1965 1971

* Sin datos

Cuadro II
DESTINO Y TIPO DE VIVIENDAS EN CIUDAD PEGASO (MADRID)

<u>Destinatarios</u>	<u>Nº</u>	<u>Tipo</u>	<u>Superficie útil</u> <u>m²</u>		
<u>Primera fase</u>					
Ingenieros ..	10	Chalets	216		
Técnicos	80	Bloques 2 pl.	86		
Técnicos	36	Bloques dobles	81		
Obreros	432	Bloques 4 pl.	66		
<u>Segunda fase</u>					
Ingenieros ..	6	Chalets	216		
Técnicos	320	Bloques 4 pl.	83	80	71
Empleados ...	414	Bloques 7 pl.	75		

FUENTE: Resumen de actividades del I.N.I., 1960

xistiera otra causa "justa debidamente acreditada" (!). Por otra parte las empresas podían hurtarse a esta obligación por la vía de la concesión de préstamos a los trabajadores de tipo personal o para la formación de cooperativas y acogiendo a los planes del INV o la OSH (6).

En definitiva, como solución para el déficit inmobiliario de los años 50 y 60 en las grandes ciudades, ésta resultó ser -- una vía muerta, al contrario de lo que simultáneamente ocurría -- con los patronatos de casas de entidades oficiales, que crearon en Madrid conjuntos residenciales de notable calidad constructiva y bien situados (Bº del Manzanares de Casas Militares; Bloques del Patronato de O.P. en el arranque de la Cra. de Extremadura; Bloques del Mº de Marina y otros en la Prolongación de Generalísimo). No obstante, algunas "empresas obligadas" realizaron en la periferia madrileña diversas promociones, generalmente de talla reducida, bien directamente o por medio de inmobiliarias (Urbis, Darsa, etc.), colaborando varias en una misma promoción. Más socorrido está siendo la concesión de préstamos para la constitución de cooperativas. En Madrid, en concreto, de las 68 cooperativas de vivienda existentes en 1961, fecha de la constitución de la Unión Territorial, se ha pasado a 338 diez años -- más tarde. A pesar de los muchos puntos oscuros del cooperativismo de la vivienda, no puede dudarse de su trascendencia en el desarrollo espacial urbano de los años 60 en España. En Madrid tal sistema es clave en la formación de los "grandes conjuntos" de la periferia, algunos de ellos aún en gestación, (Moratalaz, Aluche, Zarzaquemada, Hs. García Noblejas, etc.). No debe olvidarse tampoco que gran parte de la financiación de las cooperativas de viviendas corre a cargo de las Cajas de Ahorros, las cuales exigen un aval para sus préstamos, que también lo dan habitualmente las empresas (7).

De todas las anteriores opciones seguidas por la empresa privada encontramos ejemplos en la pública a partir de 1965: préstamos, fórmula más general; colaboración con el INV (ENCASO, en Puertollano y Puentes de García Rodríguez) o la OSH (ENSIDESA en

1971); promoción de cooperativas (Cooperativa Castellana Seat en Madrid y Virgen de Nuria en Barcelona; Coop. Ntra. Sra. de Pozón de ENSIDESA); incluso se ha llegado a construir para la venta en amortización diferida (Bº del Peral de REPESA).

Empresa industrial y negocio inmobiliario

Con intensidad creciente se viene observando una progresiva incorporación de la faceta inmobiliaria al cuadro de actividades de la empresa industrial en un deseo de diversificar el origen de los beneficios y diluir los riesgos de la inversión; de igual forma entidades financieras enfocadas inicialmente hacia el campo industrial han buscado nuevas rentabilidades en el inmobiliario. En ocasiones la diversificación puede sobrevenir no a nivel de entidad sino en la persona de los principales accionistas o consejeros; de este caso, con ser interesante y fértil en implicaciones no vamos a ocuparnos ahora. Incluso sin pretensiones de incorporar definitivamente la actividad inmobiliaria va siendo frecuente la realización de grandes negocios sobre la base de antiguas instalaciones enquistadas por obra del crecimiento urbano en sectores muy revalorizados por su aptitud para otros usos (residencial, comercial, negocios, etc.). Creemos innecesario recalcar la aportación que en las investigaciones sobre renovación urbana puede tener el enfoque que apuntamos, siempre que se realice con el instrumental e información adecuados (8).- Por nuestra parte vamos a articular este epígrafe en dos posibilidades, ejemplificándolas con algunos casos modélicos:

a) Creación de una sección inmobiliaria en el marco organizativo de la empresa e integrada en la misma a efectos contables. Al margen de su ulterior creación de filiales independientes la empresa Unión Explosivos Río-Tinto S.A. (ERT en adelante) tiene ya un nombre desde hace algunos años en el sector inmobiliario. En el año de fusión de las dos empresas matrices (1970)- la Memoria de la sociedad dejaba explícita su voluntad de conti-

nuar las promociones inmobiliarias, elaborándose en consonancia un Programa General de Promoción Inmobiliaria a realizar en tres planes quinquenales; ese año el patrimonio inmobiliario de ERT - se cifraba en 18.346 Há. de fincas rústicas, 976 Há. de terrenos industriales o comerciales de reserva y 1.377 de solares y terrenos urbanizados y 160 de terrenos industriales y comerciales ocupados. Las mejores perspectivas de este patrimonio se hallaban - en Huelva (Bº de Reina Victoria y Punta Umbría), Asturias (Polo de Desarrollo de Oviedo y zona industrial de La Manjoya), Palma de Mallorca (terrenos de Son Sanglada), Madrid (terrenos y solares en la zona N y zona de la Av. de la Paz) y Galdácano.

Las primeras construcciones de ERT fueron edificios aislados (Unión y Windsor en Barcelona, Linneo en Madrid y otros en - Las Palmas y Sevilla). Al mismo tiempo había creado una filial - al 100 por 100 en Portugal, Urbanizadora da Praia do Sol, dirigida a la promoción de unos terrenos al sur de Lisboa revalorizados por la apertura del Puente Salazar; la actividad de esta filial comenzó con un edificio de apartamentos. En la misma línea está la participación en la Urbanizadora del Portil, S.A. (27 %) la cual promueve unos terrenos situados en los municipios onubenses de Cartaya y Punta Umbría, para los que se ha obtenido la calificación de Centro de Interés Turístico Nacional.

En el ejercicio de 1971, sin abandonarse la construcción de edificios aislados, se tiende hacia fórmulas más ambiciosas de promoción inmobiliaria concretadas en la redacción de diversos planes parciales en Madrid, Almería, Cartagena, etc., de tal manera que la Memoria de ese año puede afirmarse que "en la actualidad todos los terrenos urbanos o suburbanos de la Sociedad están sometidos a ordenación en base a criterios de planificación urbanística". Por otra parte no se interrumpe la adquisición de solares y terrenos para dicha finalidad tanto en las ciudades de mayor ritmo de crecimiento (Madrid, Bilbao) como en zonas turísticas potenciales (Canarias).

Uno de los aludidos planes de ordenación en Madrid resultó ser especialmente problemático, el llamado Plan Valladares, -

presentado por Unión Española de Explosivos, S.A. ante la COPLACO en 1967. Los terrenos objeto del plan se hallaban en el término municipal de Pozuelo de Alarcón y procedían de unas viejas -- instalaciones cercanas a la aldea de Húmera (polvorín desde 1918 y fábrica de cartuchos desde 1941). El destino residencial de al to nivel que desde mediada la década de los 50 ha ido recibiendo el sector situado al O. de la Casa de Campo (por ejemplo Somosaguas) hacía especialmente apetecible la redacción de un plan de ordenación urbana, para el que la promotora contó con un buen aliado en el Mº de Educación y Ciencia, al cual se cedían 20 Há.-- para la construcción de instalaciones docentes ("Campus de Somosaguas"). Después de su aprobación inicial por COPLACO en 1967,-- la comisión de 26-III-71 decidía denegarla en base a diversas -- irregularidades (excesiva densidad entre otras), al mismo tiempo que se hallaba en tramitación la ampliación en 450 Há. de la Casa de Campo, la cual afectaría plenamente a los terrenos en cues tión. Después de un tira y afloja entre Area y empresa, la en--- mienda al Plan General aprobatorio de la ampliación de la Casa - de Campo dejaba íntegra a ERT toda la edificabilidad que le co--- rrespondía en la parte expropiada (0,20 m3/m2), la cual se tras- fería a una zona no afectada de expropiación en forma de bloques colectivos de tres plantas.

Paralelamente se estaba procediendo a operaciones de "re- novación" en el interior de los cascos urbanos; en esta línea es taría el Centro Serrano en Madrid y San Gervasio en Barcelona. - Parecida finalidad tendrían la adquisición de una manzana comple ta de 5.000 m2 en la Plaza Garrigó de Barcelona y dos manzanas - con 30.000 m2 en la calle de Raimundo Fernández Villaverde de Ma drid pertenecientes a la Colonia Maudes, compuesta de hotelitos- adosados y actualmente en trance de demolición para otra opera- ción de "renovación". ERT también está presente en el Centro Co- mercial AZCA. Y siguen las promociones: Parque Empresarial Somosaguas, Lomas del Rey...El peso que la División Inmobiliaria va - teniendo en la empresa lo recoge el Cuadro III; ello finalmente- ha determinado la constitución de una unidad comercial indepen--

diente para los productos inmobiliarios, el Centro de Marketing-Inmobiliario, S.A.

No olvida ERT las promociones turísticas. En 1972 se inician las obras de la Urbanización del Club de Golf en Lanzarote. La superficie objeto de la operación (1.100 Há.) explica en cierto modo las cuantiosas inversiones en infraestructura: 60 Km. de redes viarias, una potabilizadora, acondicionamiento de playas, etc. El proyecto es muy ambicioso: club de golf de 27 hoyos, un puerto deportivo, club de tiro, pueblo típico lanzaroteño. Lo primero en construirse ha sido un hotel de cinco estrellas; en proyecto muy avanzado se hallaba, según la memoria de 1974, la construcción de 300 apartamentos y 60 bungalows (Conjunto Urbanístico Los Molinos). Tampoco pierde de vista ERT el auge que entorno a las grandes ciudades está teniendo desde mediados de los años 60 la residencia secundaria; para preparar su asalto a esta versión residencial la Sociedad se ha hecho con una finca de 22-Há. en Cercedilla (Madrid), otra de 500 Há. en Valdelaguna (Madrid) y otra de 11 en Punta Umbría. El ocio en su versión cinegética puede ser el objetivo último de la adquisición de la finca La Garganta (13.000 Há.) en el valle de Alcudia. Todas ellas adquisiciones de 1973.

b) Constitución dentro de un grupo de empresas de una o varias filiales dedicadas específicamente como finalidad social a la construcción de viviendas. Como ejemplo menor cabría citar aquí a Inmobiliaria Sabiñánigo, S.A., perteneciente al grupo de "Aragonesas"; esta Sociedad cambió su nombre en 1974 por el Aragonesas, Promoción de Obras y Construcciones, S.A. (ARAOBRA) y su actividad se centra en la ejecución de las obras industriales que la empresa matriz viene realizando en sus distintos centros de trabajo (Huelva, Tarragona, Puertollano, Huesca), así como la promoción de viviendas en esos mismos puntos y en diversos lugares turísticos (Punta Umbría, Pirineo aragonés, etc.).

Sin la relevancia de otros sectores, también ha hecho su aparición en España la filial inmobiliaria de la potentísima multinacional ITT, la Cía Inmobiliaria Levitt, que se anuncia con -

el respaldo de varias decenas de miles de viviendas construidas en todo el mundo (9). Con un "slogan" que anima al posible comprador a vivir "al estilo europeo", esta sociedad ha lanzado al mercado inmobiliario madrileño un nuevo modelo de vivienda unifamiliar de tipo americano, construido en serie con arreglo a un conjunto de pautas de tamaño y estéticas capaces de satisfacer a la clase "ejecutiva" madrileña. El experimento se realizó en la Urbanización Monte Claro (Pozuelo de Alarcón) al parecer con éxito, lo que ha desencadenado toda una floración de promociones de "chalés llave en mano" por la periferia medrileña.

En el campo de la creación de filiales inmobiliarias por parte de empresas industriales acaba de entrar con paso firme Altos Hornos de Vizcaya, S.A. (en el futuro AHV). Inmobiliaria Umbral, S.A. e Inmobiliaria Espacio, S.A. se constituyeron en 1972 con un capital social de 90 y 97 millones de pesetas respectivamente, íntegramente suscrito por AHV. Su objetivo sería, según la memoria de ese año "poner en rentabilidad el patrimonio inmobiliario de AHV y sus filiales, que no iba a quedar afectado por el plan de expansiones previstas". Inm. Umbral se crea con el fin específico de actuar dentro del marco legal del régimen de viviendas de protección oficial e Inm. Espacio para hacerlo en promociones libres. 1972 fué un año de planeamiento y preparación de actuaciones en Basauri, Sagunto y Madrid (Urbanismo Concertado). El modesto papel que ambas representan en el cuadro de ventas y personal (Cuadro IV) contrasta con la empresa constructora del Grupo de AHV, la veterana OBRASCON. Las cosas han cambiado desde entonces. En el ejercicio de 1974 se han realizado nueve promociones con más de 1.000 viviendas en venta en Vizcaya, Valencia y Madrid, donde hay emprendidas operaciones de "renovación" urbana (Pº de la Habana) junto a conjuntos residenciales en pueblos-dormitorio (Caballería Española en Alcalá de Henares). También está en marcha un plan turístico en la costa valenciana. Tras la aprobación de Villaespacio, 1975 puede ser el año definitivo de la inmobiliarias de AHV.

Cuadro III
VENTAS CONSOLIDADAS DEL GRUPO EXPLOSIVOS RIOTINTO

Sectores	1974	1973	1972	1971	1970
Petróleos ...	20.655	7.790	6.237	6.269	4.365
Fertilizantes	18.739	11.940	6.253	5.043	3.860
Cobre	12.680	7.634	4.008	3.014	1.195
Pr. Químicos.	6.626	4.360	3.967	2.834	2.617
Plásticos ...	5.631	4.356	3.418	346	183
Farmacia	2.876	-	-	-	-
Explosivos ..	2.700	2.142	1.953	1.601	1.760
Inmobiliario.	1.211	793	351	283	-
Minería	856	1.331	1.150	1.199	1.335
Servicios ...	<u>831</u>	<u>260</u>	<u>222</u>	<u>61</u>	<u>-</u>
T O T A L ..	72.805	40.604	27.559	20.650	15.315

FUENTE: Memoria de 1974

Cuadro IV
VENTAS Y PERSONAL DE LAS EMPRESAS DEL GRUPO AHV (1974)

Empresa	Ventas (millones)	Personal
Altos Hornos de Vizcaya	29.414	9.848
Altos H. del Mediterráneo	3.318	4.414
AGRUMINSA	713	906
Laminaciones de Lesaca	7.101	1.823
OBRASCON	5.085	6.552
Espacio y Umbral	473	49
SEFANITRO	1.048	653
Sdad. Bilbaína de Maderas	142	77
REDALSA	-	19
A.H. Ingenieros Consultores ..	<u>34</u>	<u>119</u>
T O T A L	47.328	24.461

FUENTE: Memoria del Ejercicio de 1974.

Urbanismo concertado y empresa industrial

Ante el déficit de suelo urbano con el que Madrid se enfrentaba no obstante los programas oficiales al efecto (Tres Cantos, Polígono Valverde, C.D. 2, etc.) el Ministerio de la Vivienda decidió recurrir a la iniciativa privada en base a lo previsto en la Ley del Suelo y en la Ley aprobatoria del III Plan de Desarrollo. El primer concurso de "Urbanismo Concertado" se hizo público el 18-VIII-72 e implicaba la posibilidad de construir en los municipios próximos a Madrid 120.000 viviendas y urbanizar 3.500 Há. Las condiciones impuestas a los concursantes (superficie mínima, 250 Há; calidad de la urbanización, grandes reservas para espacios libres y equipo colectivo, etc.) favorecía a los grandes grupos inmobiliarios y financieros. A la convocatoria concurren ERT y las empresas de AHV. De las diez y siete propuestas presentadas ERT participaba en tres (Ciudad 2.000 en Me-co; Finca Gómez de Arriba en San Martín de la Vega y en otra promoción situada en Villaviciosa de Odón); por su parte Umbral, Espacio y Obrascón participaban en Villaespacio (términos de Pinto y Parla) (10). El concurso no se resolvió hasta el 31-I-75, resultando aprobadas sólo dos de las propuestas, precisamente promovidas por ERT y AHV, empresas advenedizas en el campo inmobiliario: Ciudad 2.000 para 15.000 viviendas, promovida por AMERINSA y ERT, que ocuparía un emplazamiento muy próximo al que en principio iba a tener la ciudad nueva El Hencín, proyecto abandonado por la Administración por considerar que congestionaría mucho el "corredor del Henares"; Villaespacio (25.000, 1.250 Há.), promoción de las filiales de AHV, estará situada a la altura de Pinto en unas buenas condiciones de accesibilidad (fc. de Andalucía y Toledo y Cra. Nacional IV de Cádiz). Queda candente la pregunta de si no se ha concedido un desmesurado privilegio a la empresa privada.

Conclusión

Desde el planteamiento filantrópico-paternalista al negocio inmobiliario sistematizado se ha recorrido un gran trecho -- por parte de la empresa industrial; es de presumir que en el sombrío futuro de recesión económica esta "válvula de escape" sea -- ampliamente empleada. Muchos activos patrimoniales (solares, viejas factorías) se lucrarían de enjundiosas plus-valías cuando no se de entrada a secciones especializadas o filiales de cara a la edificación y venta de viviendas. Es ésta una faceta que puede -- dar mucho juego en los estudios de geografía urbana, pues conduce directamente hacia los beneficiarios y artífices muy a menudo de especulativas operaciones de renovación urbana, cuyos mecanismos de funcionamiento creemos es importante clarificar.

N O T A S

(1) Seguimos para estas notas a TERAN, F. Ciudad y Urbanización en el mundo actual. Edit. Blume, pág. 42 y a MOHOLY-NAGUI, S. Urbanismo y Sociedad... Edit. Blume, pág. 253-4 y 267.

(2) Los datos proceden para esta promoción de los Resúmenes de -- Actividades del INI así como del folleto del MINISTERIO DE LA VIVIENDA. Itinerario de los representantes de Hispano-América y Filipinas a grupos de viviendas y obras de este ministerio, en Madrid. Madrid, Graf. Nilo, 1961 y del artículo de BELLOSILLO, F.y ESQUER, J.B. "Poblado para el personal de la Empresa Nacional de Autocamiones, S.A., en Barajas". Gran Madrid, nº 27 (1954) pág.-14-15.

(3) Toda la información sobre los poblados del INI procede de -- los correspondiente Resúmenes de Actividades.

(4) Estos días se ha iniciado la firma de las escrituras de compra-venta a favor de los adjudicatarios de las viviendas del Parque Marqués de Suanes en Madrid (ABC, 25-VII-75).

(5) Para una visión sucinta y clara sobre esta normativa V. M^o -- DE LA VIVIENDA. Arquitectura, Vivienda y Urbanismo en España. -- 1963, pág. 74-80.

(6) La legislación descrita sigue en vigor, estando recogida en INSTITUTO NACIONAL DE LA VIVIENDA. Vivienda de protección oficial. Disposiciones reguladoras. Texto refundido, reglamento, --

disposiciones declaradas urgentes. 2ª ed. Madrid, 1968, pág. --
56-7

(7) ARMAS LECUONA, E. "Financiación de viviendas en régimen cooperativo". Boletín Informativo de la Unión Territorial de Cooperativas de viviendas de Madrid, nº 7 (sin fecha, sin página)

(8) Entre las participaciones a título personal estaría Barreiros, Empresa Constructora, fundada en 1956. Sobre conversión de terrenos industriales en solares edificables en Madrid junto a realizaciones modestas (fábrica de Gal en la Moncloa convertida en el Conjunto Galaxia) hay en estudio grandes proyectos (Boeticher y Navarro, Standard). Complementario por lo distinto sería el plan de urbanización de la Sociedad Minero-Siderúrgica de Ponferrada (Memoria de la Junta General celebrada el 7 de julio de 1975).

(9) PINO, Marina. "ITT, leyenda y realidad". Economía Mediterránea, nº 23, (nov. 1974) pág. 15.

(10) Para una visión crítica del Urbanismo Concertado en Madrid remitimos a "La fiebre del suelo" Cambio 16, nº 88 (23-VII-73) - pág. 11-15 (sin firma). VELASCO, A. y TOME, C. "Urbanicidio Concertado". Doblón, nº 28 (15-II-75) pág. 15-22. Las propuestas ascienden a 355.000 viviendas y 17.522 Há.