

---

# CIUDAD Y TERRITORIO

## Estudios Territoriales

Vol. XLI. Tercera época  
N.º 159, primavera 2009

---

*Innovación, creatividad y territorios  
inteligentes*

*“Ciudad global” un concepto en  
transición*

*Ferrocarril de alta velocidad:  
impactos, efectos territoriales y  
renovación urbana*

*La valoración económica social del  
ruido aeroportuario*

*El MACBA marca de Barcelona*

*Accesibilidad a los servicios de salud  
y educación: el caso de Tenerife*

*Experiencia de organización  
socioterritorial, los COREDES en  
Brasil*

---



MINISTERIO  
DE VIVIENDA

# Índice

## PRESENTACIÓN

Presentación .....	5
--------------------	---

## ESTUDIOS

Innovación, creatividad y territorios inteligentes Arantxa RODRÍGUEZ & Marisol ESTEBAN .....	9
“Ciudad global” un concepto en transición Diane DAVIS & Gerardo DEL CERRO .....	31
Ferrocarril de alta velocidad: impactos socioeconómicos, efectos territoriales y oportunidades de renovación urbana Manuel HERCE VALLEJO .....	43
La valoración económica social del ruido aeroportuario: un análisis para el entorno residencial del aeropuerto de Barcelona Carlos MARMOLEJO DUARTE & Joaquim ROMANO CÓRDOBA .....	65
El MACBA y su función en la marca Barcelona Agustín CÓCOLA GANT .....	87
Accesibilidad a los servicios de salud y educación: una clasificación de las entidades de población en Tenerife M. <sup>a</sup> Candelaria BARRIOS GONZÁLEZ & Jan SCHORN .....	103
La experiencia de organización socioterritorial de los COREDES en Brasil como estructuras que garanticen la gobernanza territorial Valdir ROQUE DALLABRIDA .....	117
<b>Abstracts</b> John POWNALL .....	133

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

El mercado de vivienda y la crisis financiera en 2009 Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ .....	141
--	-----

## INTERNACIONAL

Argentina: Ruben PESCI .....	163
Argentina: Nora CLICHEVSKY .....	164

## DOCUMENTACIÓN

• <i>Paisaje y paisanaje</i> J. R. MENÉNDEZ DE LUARCA .....	171
--	-----

- *Normativa estatal y autonómica*  
Francisca PICAZO RUIZ ..... 177

**LIBROS Y REVISTAS**

- Recensiones y reseñas de libros recibidos ..... 187
  - Acuse de recibo ..... 193
- ÍNDICES** de CIUDAD y TERRITORIO Estudios Territoriales. Vol XL 2008 ..... 196

## Presentación

*En este primer número con el que inciamos el año recogemos una serie de artículos de muy diversos campos del interés para la revista. El primero, de Arantxa RODRÍGUEZ & Marisol ESTEBAN de la Universidad del País Vasco, bajo el título “Innovación, creatividad y territorios inteligentes”, sitúa la aparición de la “sociedad del conocimiento” como contexto general de la nueva economía con especial atención a los rasgos que caracterizan a aquélla, a su ámbito de articulación global-local y a los componentes de la economía creativa y del “conocimiento”; introduce también la noción de nuevas territorialidades, desarrollando dos de sus manifestaciones dominantes: por una parte, las regiones inteligentes o regiones que aprenden y, por otra, las ciudades creativas. Le sigue “Ciudad global: un concepto en transición”, de Diane DAVIS & Gerardo DEL CERRO, del Massachusetts Institute of Technology, que presentan de forma crítica la génesis y desarrollo del concepto y del campo de estudio de la ciudad global, concebido y popularizado principalmente por Saskia Sassen, y que ofrece al lector un recorrido por los diferentes posicionamientos analíticos que han contribuido a la expansión de dicho campo de estudio desde su concepción, particularmente en el ámbito anglosajón. Asimismo se aporta una reinterpretación de las principales perspectivas sobre ciudades globales a la luz de las investigaciones más recientes, que han contribuido a revisar y refinar el concepto y su ámbito de estudio. Manuel HERCE VALLEJO, de la Universitat Oberta de Catalunya es el autor del artículo “Ferrocarril de alta velocidad: impactos socioeconómicos efectos territoriales y oportunidades de renovación urbana” que trata de mostrar cómo el ferrocarril, que ya desde sus inicios fue entendido como instrumento de armonización e integración del territorio, al permitir conectar y ocupar nuevos espacios, se convirtió en agente modificador de la estructura continua y compacta de las ciudades, posibilitando nuevos modelos organizativos de las mismas y de los planteamientos teóricos sobre su orden. Sin embargo, hay características diferenciales en el rol que juega, en la actual explosión de la ciudad, sobre el territorio, siendo la estación ferroviaria la que se consolida, como ya hiciera en el pasado, como polo generador de plusvalía en su entorno, reforzado su papel en un nuevo espacio de relación discontinua en el que la proximidad física ha perdido importancia frente a la conectividad territorial. El siguiente artículo “La valoración económica social del ruido aeroportuario: un análisis para el entorno residencial del aeropuerto de Barcelona”, de Carlos MARMOLEJO DUARTE & Joaquín ROMANO CÓRDOBA, de la Universidad Politècnica de Catalunya, mediante el uso de la Valoración Contingente (VC), estudia el valor del silencio en un entorno residencial afectado por la ampliación del aeropuerto del Prat (Barcelona). Los resultados sugieren que la apreciación del impacto del ruido aeroportuario está influida por la presencia de otros ruidos ambientales y por la configuración urbano-arquitectónica de los tejidos afectados. Agustín CÓCOLA GANT, de la Universidad de Barcelona, presenta el artículo “El MACBA y su función en la marca Barcelona”, en el que analiza la función del MACBA (Museo de Arte Contemporáneo de Barcelona) en la configuración de la marca de la ciudad, al influir sobre su imagen, sobre el valor cultural al que se le asocia y sobre la gentrificación de su entorno, es decir, sobre la expulsión de la población marginal del centro de la ciudad. Continúa el número con el artículo “Accesibilidad a los servicios de salud y educación: una clasificación de las entidades de población en Tenerife”, de M.<sup>a</sup> Candelaria BARRIOS GONZÁLEZ & Jan SCHORN, de la Universidad de La Laguna, en el que analizan cómo la calidad de vida de los ciudadanos depende en gran medida de los servicios sociales a los que pueden acceder desde su lugar de residencia. Centran el eje de su análisis en clasificar grupos de población caracterizados por tener similares accesos a los servicios de salud y educación. Finaliza el apartado de **Estudios** con el trabajo de Valdir Roque DALLABRIDA de la UNIPLAC de Brasil, “La experiencia de organización socioterritorial de los COREDES en Brasil como estructuras que garantizan la gobernanza territorial”, en el que presentan los COREDES —y, por extensión, los COMUDES— de Rio Grande do Sul, Brasil, como estructuras de poder de la sociedad, destacando su capacidad para articular regionalmente estrategias de desarrollo más adecuadas a las potencialidades locales. El pacto de alternativas entre*

los diferentes actores regionales —tanto públicos como privados— es considerado un potencial para producir consensos regionales que permitan mantener la cohesión social. Además de esto, se presentan algunas indicaciones para la continuación del debate, abordando cuestiones que pudieran ser objeto de nuevas investigaciones.

La sección **Observatorio Inmobiliario**, incluye el, siempre acertado e interesante trabajo de Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ —economista y ex presidente del BHE y de Caja Granada, vocal del Consejo Superior de Estadística— titulado “El mercado de vivienda y la crisis financiera en 2009” en el que hace un análisis de la situación de la economía mundial en 2008, tanto en los países más desarrollados como en las economías emergentes, fruto de la crisis financiera que ha provocado una sustancial restricción crediticia. Esta circunstancia se acentuó a partir de septiembre de 2008, cuando los gobiernos y los bancos centrales de numerosos países tuvieron que acudir en ayuda de los bancos mas afectados por los problemas de liquidez y de solvencia derivados de la crisis. Como consecuencia de esta situación, el mercado de vivienda en el año 2008 ha experimentado en España un retroceso de las ventas, más notable cuando se trata de las viviendas usadas. El descenso en las ventas ha generado una moderada reducción de los precios nominales de las viviendas, según las estadísticas del Ministerio de Vivienda y del INE. El ajuste ha sido más acusado en la producción de nueva vivienda, a la vista del intenso retroceso de las viviendas iniciadas y de los nuevos créditos formalizados en 2008 para el comprador de vivienda. Dentro de la política de vivienda destaca la publicación en el BOE de 24 de diciembre de 2008 del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que pretende facilitar la realización de casi un millón de actuaciones protegidas en el periodo de vigencia del Plan, recalando en especial el impulso que en dicho plan se da a la vivienda en alquiler y a la rehabilitación.

Finalmente, la sección **Internacional** incluye las colaboraciones de los corresponsales de **Argentina** Nora CLICHEVSKY y Rubén PESCI. Se completa el número con las tradicionales secciones de **Documentación**, que contiene el artículo del arquitecto José Ramón MENÉNDEZ DE LUARCA “Paisaje y paisanaje ¿quién es el protagonista?”, donde realiza un homenaje a nuestro añorado director; Javier GARCÍA-BELLIDO, en el tercer aniversario de su muerte, con una reflexión sobre la destrucción —provocada por su propia población— de ciertos territorios o paisajes de gran valor, bien sea por extremo decaimiento de aquélla, con el consiguiente proceso de abandono y ruina, bien por el deseo de lucro, mediante la expansión urbana. Se incluye el habitual apartado de **Normativa Estatal y Autonómica** y se concluye con la sección de **Libros y Revistas**, donde además de las **Reseñas de los libros recibidos** se incorpora de nuevo el índice acumulado del volumen XL correspondiente al año 2008 por un error en el publicado en el número anterior.

---

## **Abstracts**

---

## Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

### Innovation, Creativity and Intelligent Territory

**A. RODRÍGUEZ & M. S. ESTEBAN**

For the authors, innovation, informed “know-how” and creativity are not only the prime drives behind both production and competitiveness in business but hold true for Territory as well, as such these are here seen to be the main springs of any economic growth. The material underpinning for our globalized economy is thus here thought to be that technological progress fed by computer and communications technology that permits information support for the productive process, management and distribution and is thus what makes growth in production happen. For the authors, the ability to generate, gather and put information to use is the cutting edge that makes those businesses that face up to the call to be ever innovating and ready to adapt to the changing requirements of both demand and production thrive. Enabled information is thus here considered to be a basic structuring factor in our new economy and not just in innovation and new technology output terms but also, and in this they refer to AMIN & COHEDET (2004), but likewise to its inputs to favour the productive process. The paper thus envisages this information enabled society as the general context of our new economy and highlights those of its aspects that most characterize it and its global or local environmental articulation along with its creative economic and informative components. The paper then addresses the idea of new notions of territory and goes into two of the dominant expressions of these, namely and first that of intelligent or learner regions and then and second, that of creative cities, in both pointing up those new factors to territorial competitiveness, underlining in this the relation as between innovation and territory and what underlies territorial competitive edge. To round the paper out, an analysis is made of the new stand points, policies, instruments and active elements that contribute to intervention and production in both Learner Regions and Creative Cities. Special attention is given here to those aspects having to do with new forms of management and territorial governance and as to how these impinge upon economic development.

## The Global City: A Concept Undergoing Change

**D. DAVIS & G. DEL CERRO**

The paper takes to task the origins and development of both the concept of the Global City itself and the field of study that this brought in with it, seeing Saskia Sassen as the prime mover in both its conception and populizing. To this end, it offers a panorama of the various analytic stand points that have contributed to the widening of this field since its beginnings, especially in the Anglo-Saxon world. A fresh look in the light of the most recent research is taken at the principal ways of considering the Global City as these have gone a long way towards revising and defining the Concept and its study. To do so, the paper classifies these ways by referring them to the following themes: 1) a strict considering of spatial or territorial scale as a way of overcoming relatively schematic descriptions of the global-local relationship, 2) an emphasizing of the link as between networks and world-wide cities to thus describe the mutual interdependence as between such cities and multi-scaled nature of globalization as such, 3) giving ever more attention to the on-going importance of the State and its concern with the idea of Progress when analyzing Global Cities and 4) those efforts made to describe and explain the part played by historical development and the dependence upon paths that have given shape to the Global City.

## High-Speed Rail Links: The Social and Economic Impact, Effect on Territory and the Opportunities they Offer for Urban Renewal

**M. HERCE**

Railways were seen from the start as factors offering territorial harmony and integration. Allowing as they did for the connecting and occupying of new space, they became active factors in modifying the continuing and compact structure of cities and opened the gates to new ways of organizing them and the theoretical understanding of how they worked. Be this so, the author holds that they now have a different role in the exploding urban spread of our cities over their territory and it is this that this paper discusses.

If the railway is making an outstanding contribution to integrating space at the economic level as it consolidates city systems and market areas, its effect upon the organizing of cities is much less than was hoped for. For the author, it is rather the railway station that has become, as it did in the past, that which generates profit margins around it, further strengthening its importance as within a new discontinuous spatial contextual relationship in which physical proximity has lost out in importance to territorial connectiveness.

The impact and effect of our new rail links that were embraced with but scant criticism as bearing out the assumptions prior to their construction are here reviewed and contrasted. The analysis here made is grounded upon the changes undergone in the level of organization in the territories affected and how this ties in with the changes to the basic assumptions of classical thinking as to the spatial siting of economic activities.



## The Economic and Social Appraisal of Airport Noise: An Analysis of same made for the Residential Area of Barcelona Airport

C. MARMOLEJO & J. ROMANO

As the assessment of the impact on the external environment has become a necessary part to the taking of any town and country planning decision and especially so when it is of an infrastructure or public investment nature, the paper, by a use made of Contingent Appraisal (VC. Esp.), here examines the value ascribed to Silence in the residential zone surrounding the Prat Airport in Barcelona. For the authors, one of the major problems tied in with VC is Protest, as this occludes the value put on Silence by those here affected. Thus, and to the end of a valid reducing of the protest effect, two approaches to Willingness to Pay (DAP. Esp.) are here put forward, the first being grounded on a direct DAP in which the survey targeted give their price for an offered noise relief and a second or indirect DAP in which the survey targeted are asked to assess how much Property would increase in value were the same noise relief to come into effect. Whereas the direct DAP threw up a high protest rate (37.19%), the indirect one met with only a 7.8% boycott. It is argued here, after an analysis made using linear regression and logistic models of the date gleaned, that on the one hand, whereas a greater understanding of the question in point leads on to two evaluations of the matter, namely that those who did not object to a direct approach called for a higher DAP (a broader understanding of the benefit offered?) and this despite any personal bother involved, while on the other, the more the problem is understood, the more it is frowned upon. The authors conclude that there is greater scepticism about and objection to a given component in the evaluation, be this the price put upon a quality of living, the form of the provision or the mode of payment suggested which as an ulterior consequence leads on to a boycotting of the same. Both phenomena bring on a sharp fall in the mean DAP under study. Thus, Opinion and its subsequent valuing of an environmental plus are not just the upshot of individual perceptions but also of the degree of comprehension and social perceiving of the matter at point. Likewise, the findings are felt to suggest that any appreciation of Airport Noise Pollution is also impinged upon by other environmental dins and the planning and architectural make up of the contexts by it affected.

## The MACBA (Barcelona Museum of Contemporary Art) in the Branding of the City

A. CÓCOLA GANT

In the global world, investors and tourists choose their markets and their destinations based on competitive conditions and attractive features of the territory. Today cities compete with every other in order to attract flows of capital, tourists and new residents, so urban management has copied traditional companies' tools. Actually the urban marketing has created brands with cities, and has associated one image and values. The paper analyzes the function of the MACBA (Barcelona Museum of Contemporary Art) in the branding of the city, because has an influence about his image, about his cultural values associated and about the gentrification of his neighbourhood, that is about the expulsion of marginal people from the city centre. It analyzes, so, the planification of cultural resorts created like competitive advantages.

## Access to Health and Education Services: A Classification of Various Types of Population Groupings in Tenerife

C. BARRIOS & J. SCHORN

Suspecting that the marked growth of the population of the island of Tenerife over recent years could have possibly harmed access to education and health services in some places on the island, the authors were led to examining the similarities and differences as to access to infrastructures and social services of the population. The methodology which was used to establish a classification of the groupings of population of the island consists of an estimating of the accessibility to said services along with the cluster analysis. The analysis once undertaken has revealed that the spatial average accessibility to the centres of education and to the sanitary services is average or high in the greater part of the island.

## The Territorial and Social Organizing of the “COREDES” in Brazil as Structures Guaranteeing Territorial Governance

V. R. DALLABRIDA

The author sees the territorial and social organizing along with valid governance-permitting structures as being essential to the putting into effect of innovating paths towards development. In the paper the “COREDES”—and along with them the “COMUDES” of Rio Grande do Sul, Brazil are offered for consideration as social power structures up to a offering a more adequate regional structuring in consonance with local possibilities along with agreed upon alternatives as between the various parties involved in such initiatives within the region, be these private or public. Being so, they represent for the author a promise for achieving regional agreement and, with it, social cohesion. The paper also puts forward further grounds for discussion by raising questions that could become the material for new research.

---

# **Observatorio inmobiliario**

---

# El mercado de vivienda y la crisis financiera en 2009

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en Ciencias Económicas y Estadístico, ex presidente del BHE y de Caja Granada. Vocal del Consejo Superior de Estadística.

“El presidente de Estados Unidos, Barack Obama, ha urgido al Congreso a aprobar un conjunto de medidas de estímulo a la economía de 825.000 millones de dólares tan pronto como sea posible. Pero dicha medida puede no ser suficiente para estabilizar la economía, puesto que no tiene en cuenta la espiral decreciente de las expectativas (animal spirits) que está ahora en marcha y que puede continuar empeorando... Keynes trató de introducir el mensaje de que los cambios en los estados de confianza no son siempre lógicos.”

“Animal spirits depend on trust”, R. J. SCHILLER, *WStJ*, 28 de enero de 2009.

## I. INTRODUCCIÓN

En 2008 se redujo de forma notable el crecimiento de la economía mundial, tanto en los países más desarrollados como en las economías emergentes. La crisis financiera provocó una sustancial restricción crediticia. Esta circunstancia se acentuó a partir de septiembre de 2008, cuando los gobiernos y los bancos centrales de numerosos países tuvieron que acudir en ayuda de los bancos más afectados por los problemas de liquidez y de solvencia derivados de la crisis.

Para 2009 el Fondo Monetario Internacional ha previsto un crecimiento de la economía mundial de sólo el 0,5%, el más reducido en 60 años. La eurozona ha acusado el cambio de coyuntura, creciendo sólo en un

0,9% en 2008, mientras que para 2009 se ha previsto una caída del PIB del -1,9%. En el segundo semestre de 2008 descendió la actividad productiva en un amplio conjunto de países, especialmente en Estados Unidos y Europa Occidental. El retroceso de la demanda ha frenado el aumento de los precios y ha reducido algo el alcance de los desequilibrios de balanza de pagos.

La economía española ha experimentado descensos del PIB en los trimestres 3.º y 4.º de 2008, previendo el gobierno un descenso de dicha magnitud del -1,6% en 2009. El impacto del menor crecimiento del PIB sobre el empleo en 2008 ha sido muy acusado, creciendo el desempleo hasta el 13,9% de los activos en el último trimestre de 2008. El aumento de los precios se ha reducido en diciembre de 2008 y enero de 2009, y ha

disminuido levemente el déficit exterior, como consecuencia del descenso de la demanda interna.

El mercado de vivienda ha experimentado en España en 2008 un retroceso de las ventas del orden del -30% sobre el año precedente, destacando sobre todo la mayor caída sufrida por las viviendas usadas. El descenso de las ventas ha generado un descenso moderado de los precios nominales de las viviendas, de acuerdo con las estadísticas del Ministerio de Vivienda e INE. El ajuste ha sido más acusado en la producción de nueva oferta de vivienda, a la vista del intenso retroceso de las viviendas iniciadas y de los nuevos créditos a comprador de vivienda formalizados en 2008.

Dentro de la política de vivienda destacó la publicación en el *BOE*, de 24 de diciembre de 2008, del Real Decreto 2066/2008, por el que se regula el nuevo Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012, que pretende facilitar la realización de casi un millón de actuaciones protegidas en el periodo de vigencia del Plan, destacando en especial el impulso que en dicho plan se aporta a la vivienda en alquiler y a la rehabilitación.

El descenso de los tipos de interés derivado de las actuaciones del Banco Central Europeo generará disminuciones en las cuotas a pagar en el caso de los préstamos vivos en 2009. El impacto de los menores tipos sobre la demanda, en especial de vivienda, dependerá sobre todo de la recuperación de un ritmo más normal de concesión de nuevos créditos en 2009, tras la evidente contracción sufrida en 2008.

## 2. EL DIFÍCIL MARCO DE LA ECONOMÍA MUNDIAL EN 2009

A lo largo de 2008 no se han superado, sino al contrario, las consecuencias de la crisis financiera iniciada en el verano de 2007. En la primera parte del pasado año la economía mundial acusó el impacto de la restricción crediticia. Esta se derivó de la distribución por el sistema financiero mundial en forma de activos de renta fija de un importante volumen de créditos fallidos procedentes de Estados Unidos. Los mayores precios energéticos y de los alimentos que se experimentaron en la primera parte de 2008

provocaron que en dicho período coincidiese una importante desaceleración del ritmo de crecimiento de la economía con una aceleración de la inflación.

El panorama cambió en gran parte en la segunda mitad del año. La caída de la demanda global ocasionó reducciones importantes de los precios energéticos y alimenticios, reforzándose el comportamiento negativo de la actividad productiva. El crecimiento de la economía se debilitó en el conjunto del año ante los descensos reales sufridos por la actividad a partir del tercer trimestre de 2008.

El crecimiento de Estados Unidos se desaceleró desde el 2% en 2007 hasta el 1,2% en 2008. Dicha desaceleración fue desde el 2,7% en 2007 hasta el 0,9% en 2008 en el caso de la eurozona (FIG. 1). Los componentes más recesivos de la demanda interna fueron los relativos a la inversión privada, en especial en los componentes correspondientes a la inversión en vivienda y en bienes de equipo, frenándose asimismo el crecimiento del consumo privado. El precio del petróleo (crudo del mar del Norte) pasó desde 91,2 dólares/barril en diciembre de 2007, hasta los 40,5 dólares en el mismo mes de 2008, lo que implicó un retroceso relativo del -55,6% (FIG. 2).

El desencadenamiento de la crisis financiera a partir de septiembre de 2008, en la que destacó la quiebra del banco Lehman Brothers, ocasionó descensos sustanciales en los precios de los activos y una contracción sustancial del nuevo crédito bancario en esta parte de 2008. Esta evolución deprimió de forma intensa la demanda en el último trimestre de 2008. Entre las reacciones defensivas de los gobiernos y de las autoridades monetarias ante la complicada situación han destacado las actuaciones de apoyo realizadas en favor de los respectivos sistemas bancarios y los importantes descensos practicados en los tipos de interés de intervención.

La Reserva Federal procedió a disminuir el tipo de interés desde el verano de 2008. Dicho tipo pasó desde el 2% vigente en el periodo enero-septiembre de 2008 hasta un intervalo del 0,0%-0,25% fijado el 29 de enero de 2009. El Banco Central Europeo ha mantenido una actitud menos firme en dicha actuación bajista, pasando el tipo de interés en cuestión desde el 4,25% de julio de 2008 hasta el 2% a partir del 15 de enero de 2009.

FIG. 1. Principales agregados macroeconómicos. Tasas de crecimiento real OCDE, USA y Zona Euro

	2007	2008(*)	2009 (*)
<b>1. PIB precios constantes</b>			
Estados Unidos	2,0	1,2	-1,6
Zona Euro	2,7	0,9	-1,9
Economías asiáticas industrializadas	5,6	2,1	-3,9
<b>2. Inflación, IPC (aumentos medios anuales)</b>			
Estados Unidos	2,8	3,4	0,4
Zona Euro	2,1	3,3	1,0
<b>3. Desempleo (% activos)</b>			
Estados Unidos	4,6	5,8	7,5
Zona Euro	7,5	7,5	9,3
<b>4. Balanza P. C Corriente (% PIB)</b>			
Estados Unidos	-5,3	-4,9	-3,9
Zona Euro	0,2	-0,4	-0,6
<b>5. Tipos interés corto plazo</b>			
Estados Unidos	5,3	3,3	1,7
Zona Euro	4,3	4,7	2,7
<b>6. Comercio Mundial</b>	7,2	4,6	2,1
<b>7. PIB mundial</b>	5,2	3,4	0,5

(\*) Previsión.

Fuente: Comisión UE, FMI y OCDE.

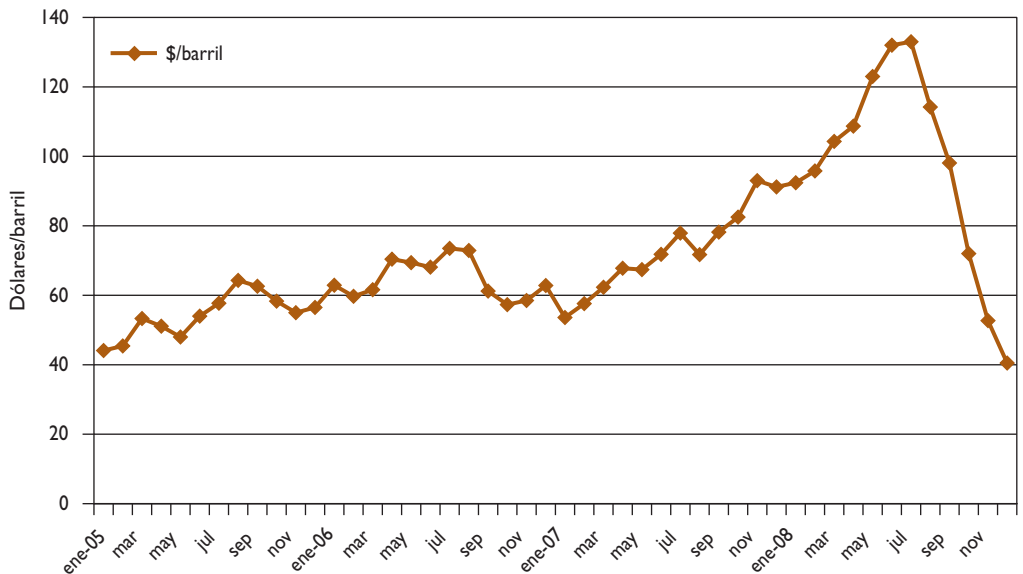


FIG. 2. Precios mensuales medios del petróleo (mar del Norte). Serie mensual, 2005-2007

Fuente: BdE.

La actitud más decidida de la Reserva Federal y el mayor alcance de las actuaciones anticrisis en Estados Unidos han podido influir en la recuperación del dólar frente al

euro a lo largo de 2008. En este periodo la divisa europea ha retrocedido en un -7,7% entre diciembre de 2007 y el mismo mes de 2008 (FIG 2 bis).

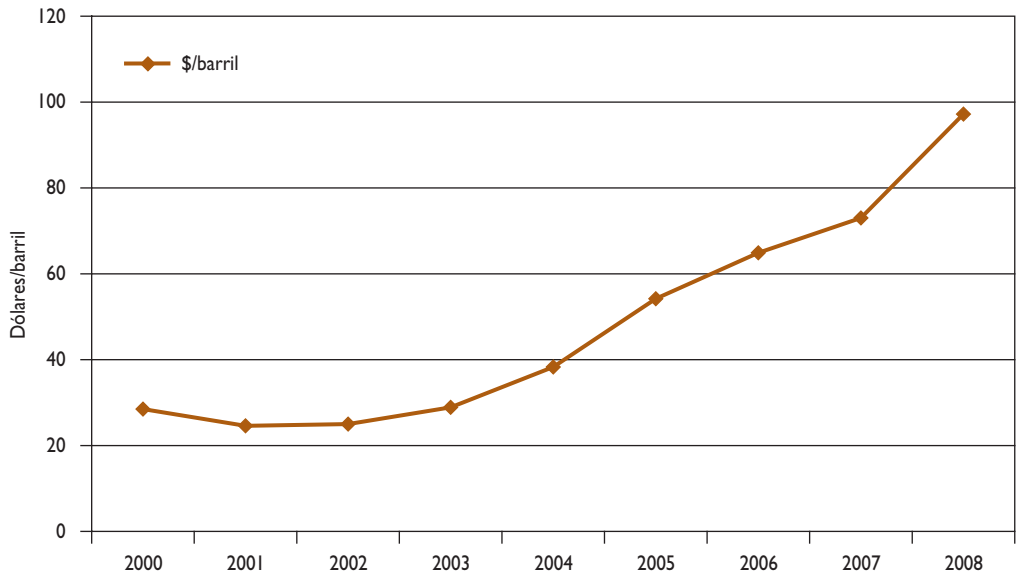


FIG. 2bis. Petróleo del mar del Norte. Precio del barril. Medias anuales, 2000-2007

Fuente: BdE.

El retroceso del PIB en la Eurozona y en Estados Unidos en la segunda parte de 2008 ha ocasionado descensos significativos del empleo en dichas economías. El paro ha repuntado en diciembre de 2008 hasta el 7,2% de los activos en Estados Unidos y hasta el 8% en la Eurozona. La desaceleración de los precios resultó espectacular en la segunda parte de 2008 en las economías mencionadas, ante el descenso de los precios del petróleo. También se han atenuado en 2008 los fuertes desequilibrios de balanza de pagos, en especial en el caso de Estados Unidos.

Al final del pasado ejercicio e inicio de 2009 persistían las tensiones financieras. Las situaciones de los sistemas financieros nacionales resultan complicadas en bastantes casos, en especial en los de Estados Unidos y Reino Unido, donde la intervención pública en favor de la solvencia (recursos propios) de las entidades de crédito puede calificarse como de masiva. Han destacado asimismo las importantes intervenciones efectuadas en Alemania desde el gobierno a favor de algunos bancos afectados por serias crisis de liquidez y de solvencia.

El aplazamiento de los gastos de consumo y de inversión privada va a frenar de forma importante la demanda de los países más

desarrollados en 2009. En este ejercicio retrocederá el PIB en torno al -1,6% en Estados Unidos y en un -2% en la UE y Eurozona. La previsión del FMI sobre el crecimiento de la economía mundial en 2009, el 0,5% (3,4% en 2008) es la más reducida en 60 años. La inflación se mantendrá en niveles bajos en dichas economías en 2009, y aumentará de forma significativa la tasa de desempleo.

Los estados miembros de la Unión Europea (UE) adoptaron medidas estimulantes de la demanda interna por una cuantía situada en el entorno del 1,5% en el último trimestre de 2008, con el objetivo de paliar el deterioro de la situación. El nuevo presidente de Estados Unidos ha propuesto al Congreso y al Senado de dicho país un conjunto de medidas por una cuantía equivalente al 5,1% del PIB (alrededor de 825.000 millones de dólares). Dichas medidas, que se financiarán por medio de nuevas emisiones de deuda pública, incluyen reducciones importantes de impuestos para amplios estratos de población, así como aumentos del gasto público inversor.

Las actuaciones propuestas desde el ejecutivo de Estados Unidos están siendo objeto de una amplia controversia en cuanto

a su composición definitiva. Destacan, por una parte, las opiniones favorables a una mayor presencia del gasto público con más impacto sobre la demanda (FELDSTEIN, 2009). Por otro lado, se apunta a la conveniencia de preservar una estructura fiscal estable a medio plazo, coherente con las necesidades de la economía y las funciones del gobierno (SACHS, 2009).

El profundo debilitamiento de la situación económica mundial ha llevado asimismo a defender, al inicio de 2009, procesos de reestructuración importantes del sistema financiero mundial, a la vez que se considera necesario llevar a cabo actuaciones más decididas de impulso de la demanda mundial a través de las políticas monetarias y fiscal (BLANCHARD, 2009).

### 3. LA ECONOMÍA ESPAÑOLA ACUSÓ EL IMPACTO DE LA CRISIS

La economía española desaceleró de forma acusada el ritmo de crecimiento en 2008. El aumento real del PIB pasó desde el 3,8% de 2007 hasta el 1,2% en 2008. El profundo debilitamiento de la demanda interna, cuyo aumento real se redujo desde el 4,6% en 2007 hasta el 0,7% en 2008, fue el factor decisivo de la disminución citada en el crecimiento de dicha economía (FIGS. 3 y 4).

La reducción del empleo (-3%, según la EPA, entre el cuarto trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2008) y el aumento sustancial del paro (la tasa de desempleo fue del 13,9% en el cuarto trimestre de 2008, frente al 8,6% del mismo trimestre del año

**FIG. 3. España, principales macromagnitudes 2004-2007. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes**

ESPAÑA	2007	2008 (*)	2009 (*)
<b>1. PIB, precios mercado</b>	<b>3,8</b>	<b>1,2</b>	<b>-1,6</b>
2. Consumo privado	3,2	0,5	-1,5
3. Consumo público	5,1	5,1	2,1
4. Formación Bruta de capital fijo	5,9	-1,8	-9,3
4.1. Construcción	4,0	-5,0	-10,0
4.2. Bienes de equipo	8,6	1,0	-8,4
<b>5. Demanda interna</b>	<b>4,6</b>	<b>0,7</b>	<b>-3,2</b>
6. Exportaciones	5,3	2,9	0,3
7. Importaciones	6,6	0,6	-4,6
8. Exportaciones netas (% PIB)	-0,7	0,6	1,6
9. Empleo. Ocupados (*)	3,0	-0,4	-3,6
Tasa de desempleo (% activos)	8,3	11,1	15,9
10. Índice de precios de consumo	2,8	4,1	1,0
11. Deflactor del PIB	3,1	3,4	1,6
12. Salario por persona ocupada	3,9	5,2	2,9
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-10,1	-9,8	-7,2
13.bis Necesidad de financiación (-)	-9,7	-9,2	-6,6
<b>Crecimiento resto del mundo</b>			
14. PIB, Estados Unidos	2,0	1,2	-1,6
15. PIB, Zona Euro	2,7	0,9	-1,9

(\*) Previsiones.

Fuente: INE, M.º de Economía y Hacienda, BCE y Funcas (Panel de Expertos).



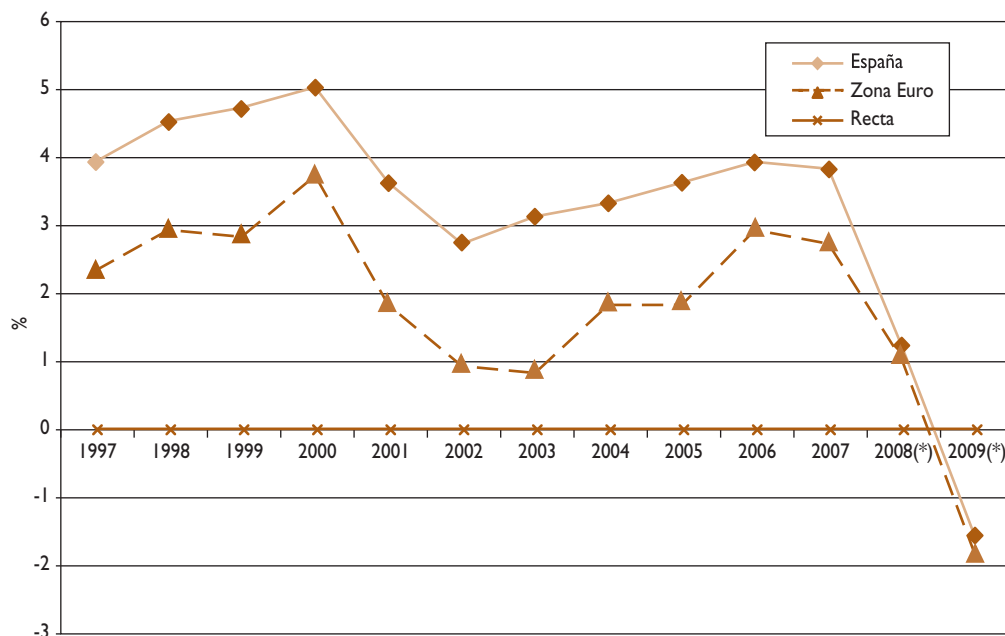


FIG. 4. PIB. Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1997-2008

(\*) Previsión.

Fuente: INE, BdE, BCE.

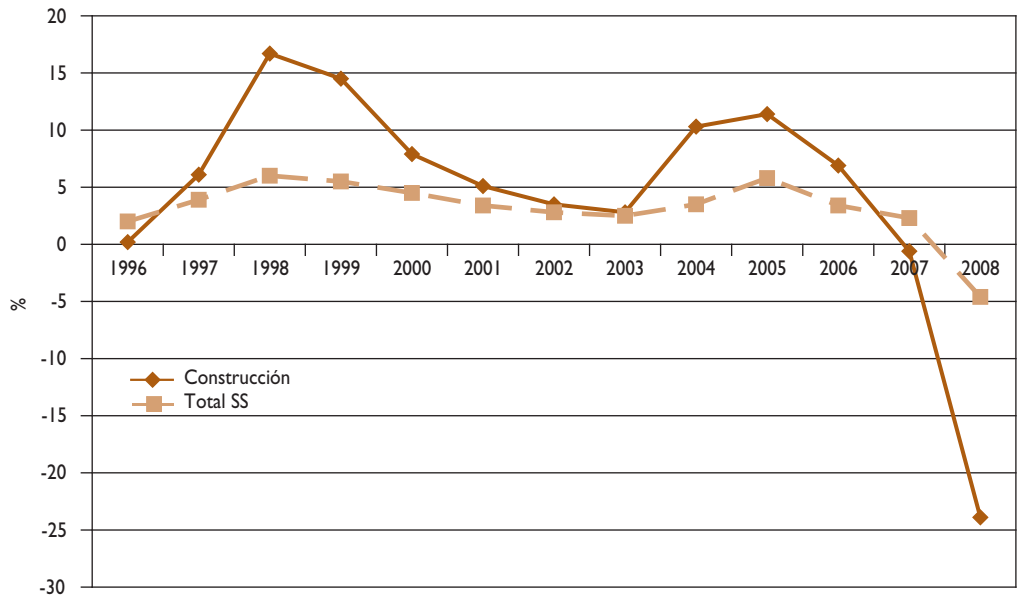
anterior), junto al fuerte desplome del aumento de los precios de consumo (1,4% fue la tasa interanual de aumento del IPC en diciembre de 2008 frente al 4,2% de diciembre de 2007) y la ligera reducción del déficit exterior, fueron los rasgos más relevantes del comportamiento global de la economía española en 2008.

Según el "Informe Intermedio" de la Comisión de la UE de enero de 2009, en España disminuyó el PIB en los dos últimos trimestres de 2008. Esta evolución ha sido confirmada por las estimaciones publicadas a fines de enero de 2009 por parte del Banco de España. La previsión contemplada para la economía española en 2009, según el Informe en cuestión de la UE, es de un descenso del PIB en un 2% (el gobierno lo ha situado en el -1,6%), de una caída del empleo del -3,9% (ello supondría 700.000 puestos de trabajo menos en este año) y una tasa media de desempleo del 16% (-13,9% fue la tasa de paro en el 4.º trimestre de 2008).

En 2009 persistirá la desaceleración de la inflación en España, en línea con la evolución de 2008 (1,4% fue el aumento del Índice de Precios de Consumo en dicho año) y se reducirá el déficit exterior hasta un -7,1% del PIB (-9,4% en 2008).

La Comisión de la UE considera que en 2008 los principales factores de freno para la economía española fueron la restricción crediticia, el efecto riqueza negativo derivado del descenso de precios de las acciones y de la vivienda y la dificultad de dinamizar las exportaciones ante el freno sufrido por la demanda mundial. El estímulo fiscal introducido en los presupuestos de 2009, añadido al establecido en noviembre de 2008, apoyado en la inversión pública, limitará la caída de la construcción, en concreto en el segmento no residencial. El déficit público se ampliará hasta el -6,2% del PIB en este año, mientras que el peso de la deuda pública de España en el PIB será todavía inferior al final de 2009 al de la media de la Eurozona.

Como ya se ha indicado, la última Encuesta de Población Activa del INE (EPA) ha arrojado un descenso del empleo en la economía española del -3% en 2008, correspondiente a un retroceso de 620.000 empleos. El descenso citado resulta inferior al sufrido en 2008 por los afiliados a la Seguridad Social (-840.000, el -4,6%) (FIG. 5). Es de destacar el hecho de que los extranjeros apenas han experimentado pérdidas de empleos en 2008, frente al -3,5% registrado en el caso de la ocupación de los españoles



**FIG. 5. Afiliación a la Seguridad Social. Tasas anuales de crecimiento (31 de diciembre), datos a fin de mes, 1996-2008**

Fuente: M.º de Trabajo.

residentes, según la EPA. El descenso del empleo en el sector de la construcción resultó espectacular en 2008, según esta última fuente estadística con más de 550.000 puestos de trabajo perdidos. Dicho comportamiento subraya el alcance de la caída de la inversión en vivienda sobre la actual coyuntura española.

El euríbor a doce meses se situó en el nivel medio anual del 2,62% en enero de 2009, lo que contrastó con el nivel medio del 4,81% de dicha magnitud durante 2008. El importante descenso de los tipos de interés favorecerá en 2009 a los hogares endeudados a tipo variable, que son la mayoría entre los que han adquirido una vivienda en los últimos años. En este contexto de menores tipos de interés como consecuencia de la acción de las autoridades monetarias, resulta trascendente la recuperación del ritmo de concesión de nuevos créditos.

Esto último requiere no solo la presencia efectiva de oferta crediticia desde las entidades financieras, sino también que haya demanda de crédito por parte de empresas y de hogares. A pesar de lo anterior:

“resulta inimaginable que el endeudamiento de los hogares y de las empresas no financieras

retorne a los niveles que caracterizaron la evolución económica de los países de elevados niveles de ingresos durante un periodo tan prolongado de tiempo” (WOLF, 2009).

El Informe de la Comisión de la UE considera que en los dos primeros trimestres de 2009 persistirá el descenso del PIB en España, mientras que en el último trimestre de este año puede registrarse una ligera recuperación, que no cuajarán todavía en 2010. Las previsiones del Fondo Monetario Internacional publicadas en la última semana de enero de 2009 han situado la previsión de crecimiento de la economía española en el -1,7% para 2009 y en el -0,1% para 2010, algo menos pesimistas que las de la Comisión de la UE.

Destaca asimismo el hecho de que en enero de 2009 ha persistido la reducción de la tasa de inflación en España. En el caso del índice normalizado de precios de consumo, la tasa interanual se ha situado en el 0,8% en enero de 2009. Sin embargo, España apareció a la cabeza en lo que se refiere a tasa de desempleo dentro de la Eurozona, con un 14,4% de los activos en diciembre de 2008, frente al 8% de promedio en dicha área económica.

En 2009 el comportamiento de la economía española dependerá en gran medida del grado de recuperación de las exportaciones. En esta evolución influirá tanto la evolución de la demanda externa como la capacidad de competir de las empresas. También será importante el nivel de ejecución de los programas de inversión pública previstos. En todo caso, resultará difícil, pero no imposible, lograr en España unos ritmos de crecimiento satisfactorios para su economía sin que esta se tenga que apoyar en procesos especulativos como los del periodo 1997-2007.

Una vez “pinchadas” las más que notables “burbujas” registradas en los mercados de renta variable y de vivienda, se trata de superar las profundas secuelas derivadas de los excesos del pasado. La cuestión más generalizada en el caso de España es donde se van a emplear los abundantes recursos productivos ocupados en la construcción residencial en el periodo mencionado (“éramos tan felices en los tiempos de la burbuja”, dijo alguien).

Una recuperación de la demanda a nivel mundial resulta imprescindible para que la economía española retorne a tasas positivas de crecimiento. El gobierno aparece decidido a adoptar nuevas medidas de estímulo de la demanda, con la vista puesta en poner cierto freno al proceso de destrucción de puestos de trabajo.

“España necesita ser más competitiva, pero no puede devaluar, al ser miembro de la eurozona” (KRUGMAN, 2009).

#### 4. EL MERCADO DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN 2008

En el marco general del mercado de vivienda en España en 2008 (FIG. 6) destacó, en primer lugar, el descenso de la demanda de vivienda, próximo al 30%, más acentuado en el caso de la vivienda usada. El aumento de la cuota a pagar por los préstamos para compra de vivienda contribuyó a frenar dicha demanda. Sobre esta última pesó de forma notable, asimismo, el importante descenso registrado en el empleo durante el pasado año.

La menor demanda de vivienda dio lugar a un descenso moderado de los precios (-3,2%

fue la variación en 2008, según la estadística del Ministerio de Vivienda, frente al 4,8% de aumento en 2007). El ajuste a la baja derivado de la menor demanda fue bastante más acusado en la nueva oferta, como lo confirma el descenso, próximo al 60%, experimentado por las iniciaciones de viviendas en 2008. El que en 2008 disminuyesen las viviendas terminadas puede implicar que se dejan sin acabar promociones de nuevas viviendas que podrían haberse terminado en 2008 ante las escasas posibilidades de venta de dichas viviendas de las mismas.

El fuerte retroceso del consumo aparente de cemento (-23,8% en 2008, frente a un ligero aumento del 0,2% en 2007) confirmó el descenso de la obra nueva construida. La importante disminución de los nuevos créditos formalizados para compra de vivienda por parte del conjunto de las entidades de crédito (en torno al -40%) confirmó el descenso de la demanda de vivienda, así como la realidad de una actitud más restrictiva por parte de las entidades de crédito. En estas últimas las condiciones para obtener nueva financiación se han endurecido respecto de los “laxos” criterios seguidos en la pasada etapa de auge 1997-2007.

En 2008 se recuperó con fuerza notable la tasa de ahorro de los hogares, no destinándose a compra de vivienda el mayor ahorro (FIG. 7). El tipo de interés medio de los préstamos para compra de vivienda subió desde el 5,24% de 2007 hasta un nivel medio del 5,85% en 2008. Esta evolución supuso un crecimiento de la cuota a pagar por un préstamo a 25 años del 5,7% (FIG. 8). Este mayor nivel medio de los tipos de interés implicó una importante desaceleración respecto de los crecimientos de dicha cuota en los dos años precedentes, en los que el aumento citado superó el 10%.

Como ya se ha indicado, en 2008 descendieron los precios de las viviendas en un -3,2% entre el cuarto trimestre de 2008 y el mismo período de 2007 (FIG. 9). Dicha evolución implicó un aumento medio del 0,7% en 2008 (5,8% en 2007), por debajo del 4,1% de variación media de los precios de consumo en el mismo año, siempre según la estadística de precios del Ministerio de Vivienda, apoyada en los precios de tasación. Según dicha estadística el precio medio de una vivienda en España fue de

FIG. 6. Mercado de vivienda. España principales magnitudes, 2007-2008. Porcentajes

Demanda	2007	2007/2006 (%)	2008/2007 (%)	Último dato
1. Compraventas.Viviendas (*)	782.249	-14,4	-28,8	
I.1. Nuevas	331.093	-15,0	-14,2	nov-08
I.2. Usadas	451.156	-14,3	-39,4	
2. Hipotecas sobre viviendas (número de viviendas hipotecadas)	1.235.200	-6,7	-32,4	nov-08
3. Hogares. Miles (4.º T)	16.448	2,6	2,7	
4. Inversión extranjera Viviendas equivalentes	26.123	14,2	10,4	2008 III
<b>Oferta</b>				
5. Aparejadores.Visados obra nueva	651.400	-24,7	-59,6	oct-08
6. Aparejadores.Viviendas terminadas	641.420	9,5	-2,3	oct-08
7. Viviendas iniciadas (**)	616.000	-19,0	-42,5	sep-08
8. Inversión en vivienda millones € (***)	98.112	3,8	-7,1	2008 III
9. Stock de viviendas, a 31-XII (miles)	24.496	2,7	2,8	sep-08
10. Consumo aparente cemento (miles de toneladas)	55.997	0,2	-23,8	
<b>Precios</b>				
11. Precios viviendas (4.º T) €/m <sup>2</sup>	2085,5	4,8	-3,2	
12. Precios VPO	1071,1	5,5	5,6	
13. Precios viviendas INE (total)	100,0	10,0	-3,0	2008 III
14. Precios viviendas INE (2.ª mano)	100,0	2,4	-8,6	2008 III
<b>Financiación</b>				
15. Créditos comprador vivienda formalizaciones (millón euros)	145.298	-14,7	-39,9	
16. Cuota por cada 1.000 euros en préstamos a 25 años (€/mes)	5,92	10,2	5,7	

(\*) INE según registradores.

(\*\*) Estimaciones del M.º de Vivienda.

(\*\*\*) Contabilidad Nacional, millones de euros, tasas a precios constantes.

Fuente: INE, Banco de España, M.º de Vivienda y M.º de Fomento.

2.018,5 euros por metro cuadrado en el 4.º trimestre de 2008. Los precios absolutos más elevados en dicho periodo de tiempo fueron los del País Vasco (2.960,2 euros/m<sup>2</sup>) y los más reducidos los de Extremadura (1.026,1 euros/m<sup>2</sup>).

El Índice de Precios de Vivienda (IPV) del INE registró un descenso del -3% entre el tercer trimestre de 2008 y el mismo periodo del año precedente. Las viviendas nuevas todavía registraron aumento en el período citado (3,7%), mientras que las usadas experimentaron un descenso importante (-8,6%) (FIG. 10). La evolución de los precios

de las viviendas usadas del IPV parece reflejar mejor que ninguna otra estadística de precios de vivienda la evolución del mercado, confirmando asimismo las mayores dificultades de financiación crediticia que, al parecer, están sufriendo los adquirentes de dicho tipo de vivienda.

Por Comunidades Autónomas, en el tercer trimestre de 2008 los precios de las viviendas habían registrado el mayor aumento en Extremadura (2,9%), mientras que los descensos más acusados correspondieron a las Comunidades de Madrid (-7%) y Cataluña (-8,3%) (FIG. 11).

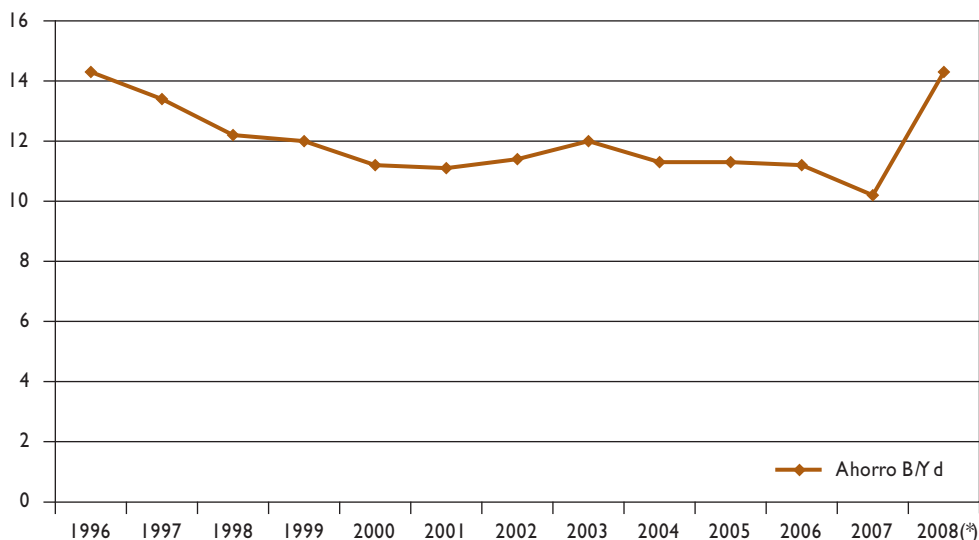


FIG. 7. Relación ahorro bruto de los hogares/renta disponible. Serie 1996-2008 (estimación con datos hasta el 3.º trimestre) (%)

Fuente: BdE.

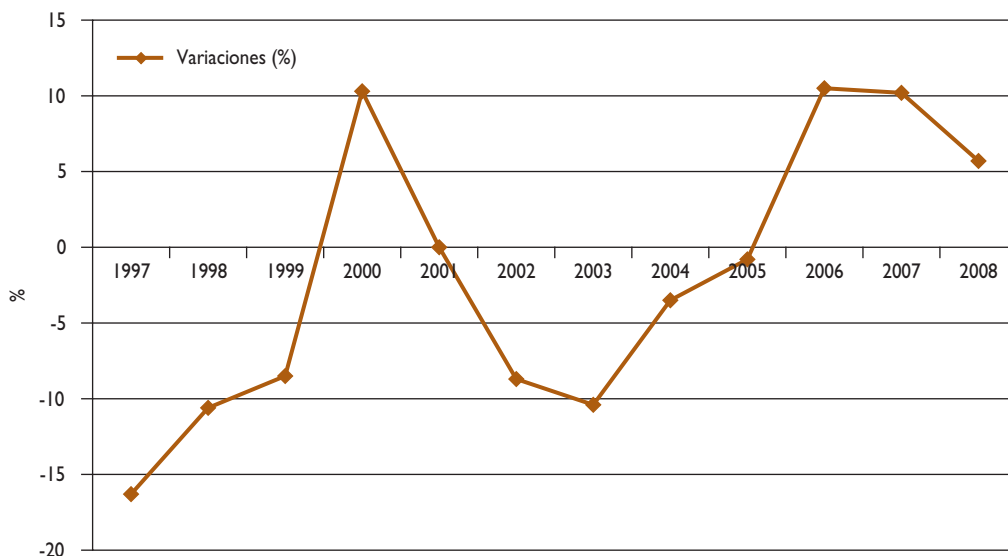
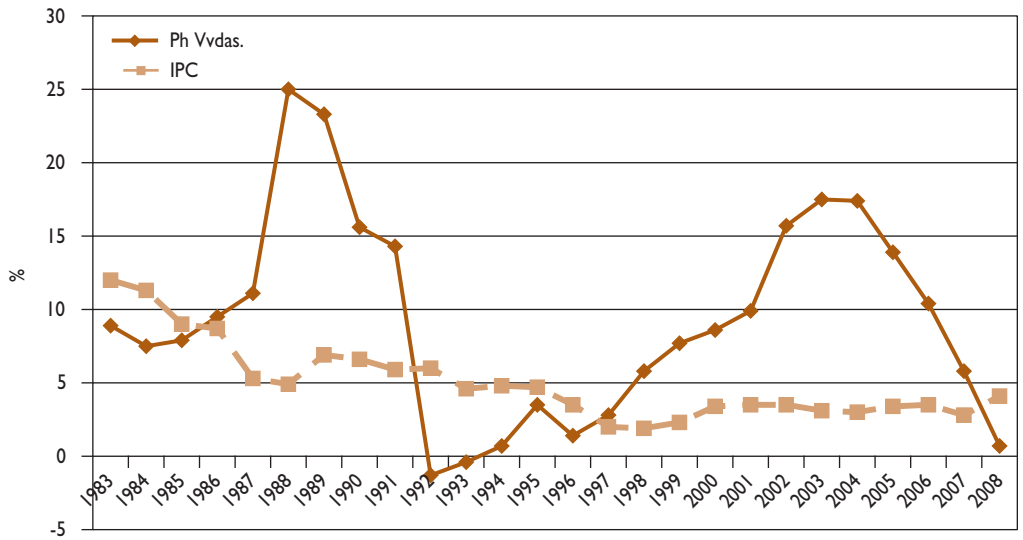


FIG. 8. Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2008

Fuente: BdE.

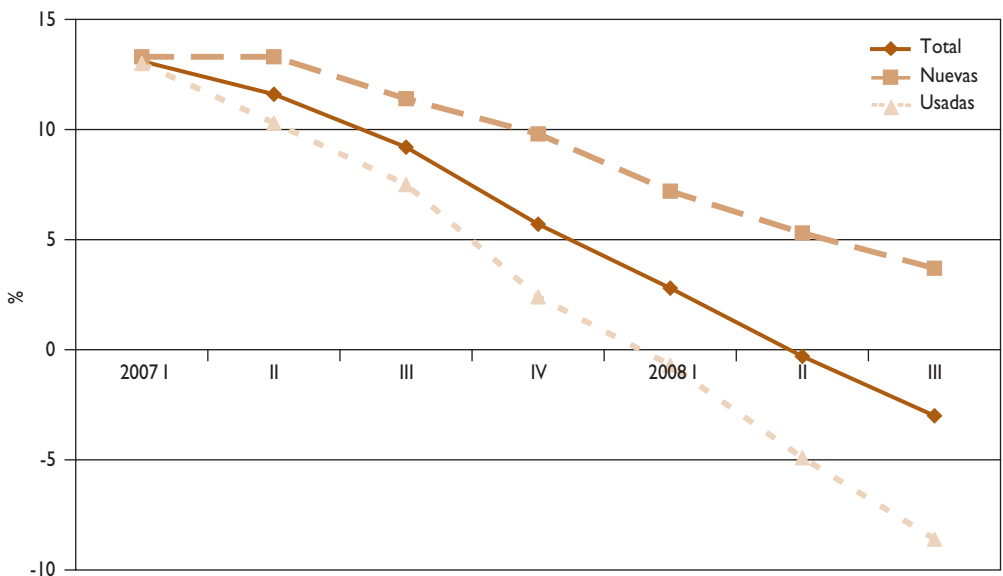
En cuanto a la accesibilidad, el que en 2008 los precios medios de las viviendas creciesen solo en un 0,7%, frente al aumento superior al 5% registrado por los salarios medios por persona ocupada, dio lugar a que descendiese la relación precio de la vivienda /salario medio anual, concretamente desde 9,19 hasta 8,80 (se trata de viviendas de 90

metros cuadrados construidos). Dicho descenso no había tenido lugar en once años (FIG. 12). Los más altos tipos de interés vigentes provocaron que en 2008 todavía creciese ligeramente el esfuerzo de acceso a la vivienda para el hogar medio monosalarial (52,9% frente al 52,3% del año anterior).



**FIG. 9. Precios de las viviendas a índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007**  
 (\*) Datos hasta de avance para diciembre en el IPC.

Fuente: Ministerio de Vivienda e INE.



**FIG. 10. Índice de precios de vivienda. Tasa de crecimiento interanual, 2007-2008**

Fuente: INE, sobre los valores declarados a los notarios.

Por Comunidades Autónomas, en el tercer trimestre de 2008 la mayor relación precio de la vivienda /salario medio anual correspondió a Baleares (11,35) y la menor fue la de Extremadura (5,42). En dicho periodo el nivel

medio de dicha relación fue de 9,17 para el conjunto de España (FIGS. 13 y 13 bis). El esfuerzo de acceso superior fue el de Baleares (70,1% de los ingresos familiares), seguida por Madrid y País Vasco (67,1 en ambos casos).

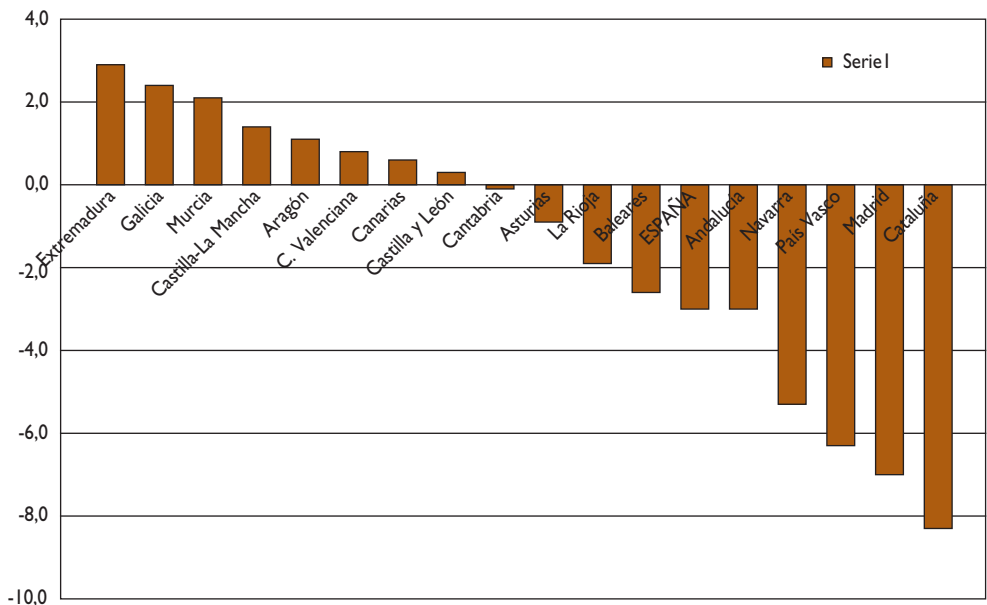


FIG. 11. Índice de previos de vivienda (INE). Tasas interanuales de crecimiento (%), 3.º trimestre de 2008

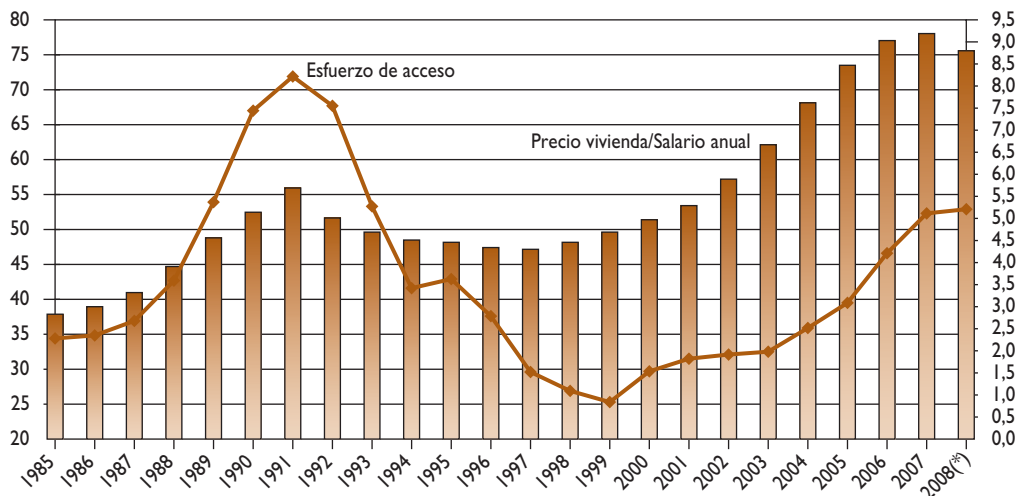


FIG. 12. Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo fruto

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2008 se emplea un plazo de 25 años.

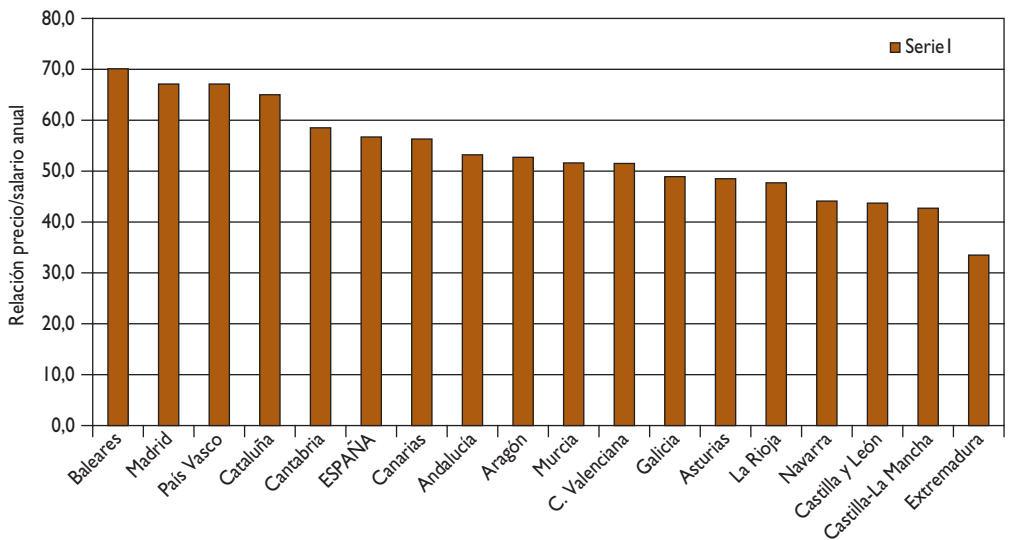
(\*) Previsión.

Fuente: Estimación propia con datos del INE, M.º Vivienda y BdE.

Todo hace prever que en 2009 puede mejorar de forma significativa la accesibilidad. El previsible descenso de los precios de las viviendas llevará a un nuevo retroceso de la relación precio de la vivienda/salario medio anual, evolución que se verá reforzada por el descenso de los tipos de interés. Esto implicará que en 2009 se puede avanzar hacia una situación más ajustada del mercado de vivienda, en el sentido de

aproximación de los precios de venta de las viviendas hacia los niveles de ingresos familiares dominantes en España, en especial para los hogares de nueva creación.

Las compraventas de viviendas registradas descendieron en España en un -28,8% en el periodo enero-noviembre de 2008 respecto del mismo periodo del año anterior (FIG. 14). El descenso en cuestión fue del -39,4% en el caso de las viviendas usadas.



**FIG. 13. Vivienda. Esfuerzo bruto de acceso (%). España y Comunidades Autónomas, 2008 (3.º trimestre).**  
El esfuerzo se obtiene dividiendo la cuota anual derivada del préstamo preciso para acceder a una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos (80% del valor de mercado) por el salario anual correspondiente al mismo trimestre.

Fuente: INE y Ministerio de Vivienda.

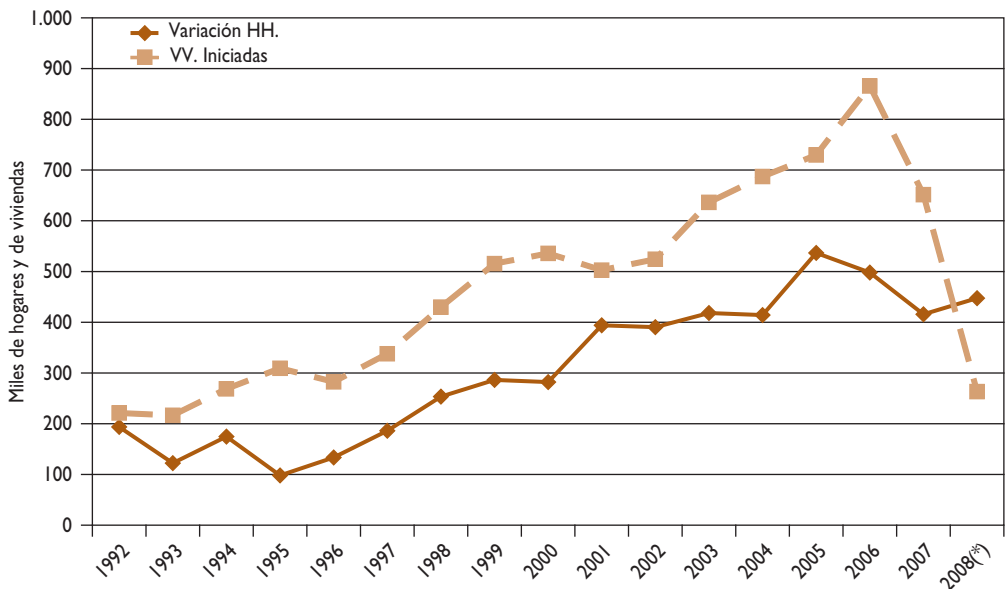
**FIG. 13bis. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas, primer acceso 2008 (3.º trimestre)**

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) TAE	Relación precio/renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) renta familiar 25 años
Andalucía	160.263	18.630	6,16	8,60	53,2
Aragón	168.993	19.817	6,16	8,53	52,7
Asturias (Principado de)	159.183	20.297	6,16	7,84	48,5
Balears (Illes)	217.071	19.132	6,16	11,35	70,1
Canarias	158.895	17.358	6,16	9,15	56,3
Cantabria	182.475	19.293	6,16	9,46	58,5
Castilla-La Mancha	124.965	18.111	6,16	6,90	42,7
Castilla y León	134.037	18.969	6,16	7,07	43,7
Cataluña (*)	222.372	21.155	6,16	10,51	65,0
Comunitat Valenciana	149.301	17.924	6,16	8,33	51,5
Extremadura	92.124	17.009	6,16	5,42	33,5
Galicia	140.940	17.811	6,16	7,91	48,9
Madrid (Com. de)	260.532	23.992	6,16	10,86	67,1
Murcia (Región de)	144.288	17.274	6,16	8,35	51,6
Navarra (Comunidad Foral de)	157.122	22.039	6,16	7,13	44,1
País Vasco	272.133	25.061	6,16	10,86	67,1
Rioja (La)	140.553	18.210	6,16	7,72	47,7
<b>España</b>	<b>186.183</b>	<b>20.312</b>	<b>6,16</b>	<b>9,17</b>	<b>56,7</b>
<b>(*)Barcelona</b>	<b>250.425</b>	<b>21.155</b>	<b>6,16</b>	<b>11,84</b>	<b>73,2</b>

La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo es de 25 años. El tipo nominal medio fue el 5,99%. La superficie media es de 90 m<sup>2</sup> construidos. Cuota 25 años: 6,44 (euros/1.000 euros)

Fuente: INE, M.º de Vivienda, Banco de España y elaboración propia.





**FIG. 15. Viviendas iniciadas y variación neta del número de hogares, 1992-2006. Totales anuales**  
 (\*) Enero-octubre para las viviendas.

Fuente: Colegios de Aparejadores (M.º de Vivienda) e INE.

En los últimos meses del año se acentuó el perfil decreciente de las ventas, como lo subraya el que en noviembre de 2008 el retroceso interanual de las compraventas de viviendas usadas se aproximase al -50%.

Como ya se indicó antes, el ajuste a la baja de la nueva oferta de viviendas ha sido bastante más acusado que el de la demanda y precios de la vivienda. De acuerdo con la estadística de visados de dirección de obra de los Colegios de Aparejadores, dichos visados de obra nueva, que se aproximan al concepto de viviendas iniciadas, descendieron en casi un -60% en el período enero-octubre de 2008 respecto de 2007 (FIG. 15).

De acuerdo con la estadística mencionada, en 2008 pueden haberse iniciado en torno a las 250.000 viviendas, de haber persistido en noviembre-diciembre la tendencia a la baja del mes de octubre. Por primera vez desde que se dispone de la estadística mencionada de los aparejadores, en 2008 el número de viviendas iniciadas estuvo por debajo de la variación neta de hogares experimentada en dicho año, según la EPA del INE (447.500).

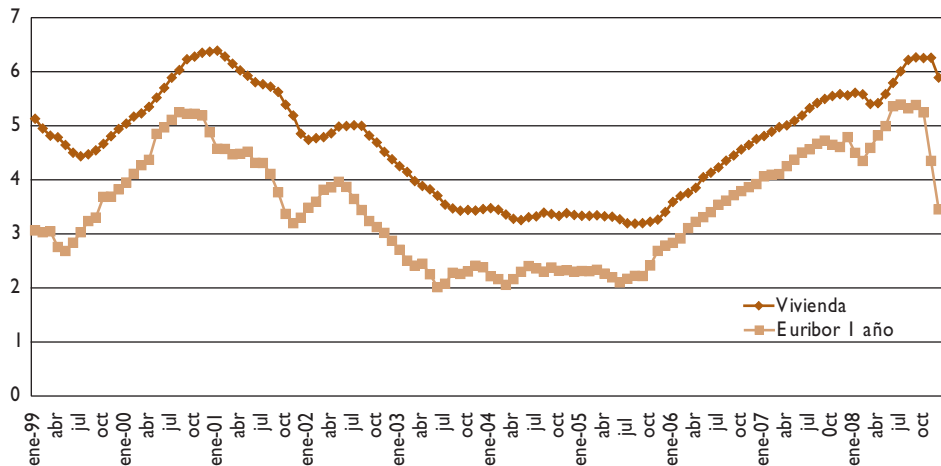
Las iniciaciones de viviendas del último trimestre de 2008 se han debido situar en un nivel muy reducido, ante las deprimidas condiciones del mercado de vivienda. Esta

circunstancia afectó a la baja, como ya se ha comentado, a las viviendas terminadas, que pueden haber terminado por debajo de las 600.000 en 2008 (641.400 en 2007).

## 5. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA EN 2008

Los tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda aumentaron entre abril y noviembre de 2008, hasta alcanzar en noviembre el nivel máximo anual (6,26%). En el último mes del año (5,89%) comenzó una etapa de descensos (FIG. 16), que puede prolongarse en 2009, a la vista del perfil decreciente del euríbor a 12 meses, que sigue siendo el indicador de referencia más utilizado para la indicación de los créditos a tipo variable.

Este último índice ha retrocedido con intensidad entre noviembre de 2008 y enero de 2009. En este mes se situó en el 2,62%, aproximándose al nivel del tipo de intervención del BCE (2% desde enero de 2009). Dicha aproximación se hizo más acusada tras las actuaciones de apoyo de los gobiernos europeos y del BCE a la liquidez y a la solvencia de los bancos de la eurozona,



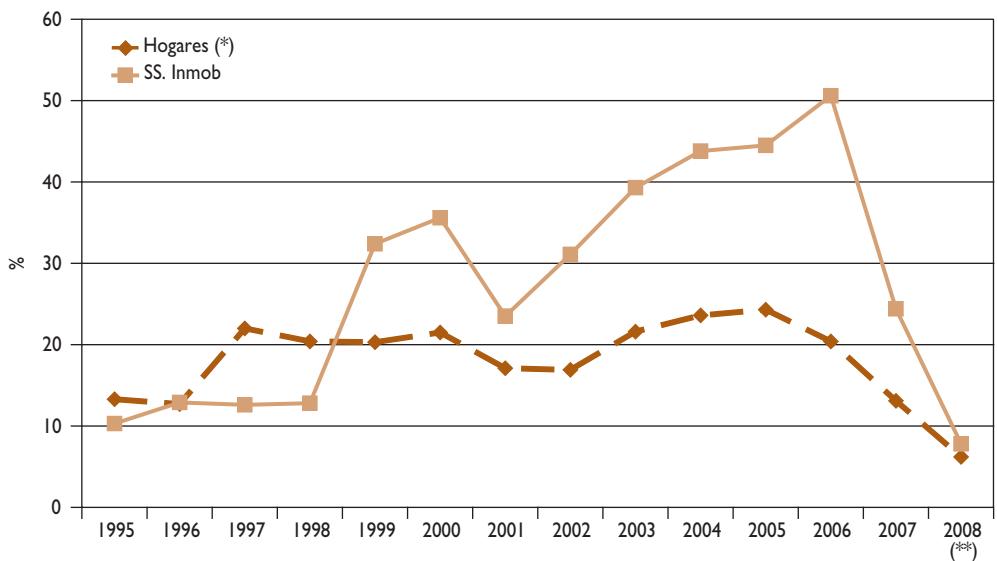
**FIG. 16. Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses. Serie mensual de tipos de interés (%), 1999-2008**

llegándose en algún caso a avalar desde algún gobierno de la UE a los préstamos concedidos en el mercado interbancario.

En todo caso, los diferenciales entre los tipos a comprador de vivienda de mercado y el euribor a doce meses han crecido de forma notable en el último trimestre de 2008. Esto permite anticipar que el descenso de los tipos de mercado resultará menos intenso en 2009 que el registrado por el euribor en el caso de los nuevos préstamos formalizados. Los

adquirentes de vivienda ya endeudados percibirán plenamente las ventajas del descenso del euribor a partir de la fecha contractual en la que corresponda efectuar la actualización de los tipos.

En 2008 se desaceleró la evolución del crédito inmobiliario, cuya tasa de variación interanual fue del 6,2% en septiembre, por debajo de la tasa correspondiente al conjunto del crédito al sector privado de la economía (8,2%) (FIG. 17). La variación interanual de



**FIG. 17. Crédito inmobiliario, a promotor (servicios inmobiliarios) y a comprador, 1995-2008. Variaciones interanuales a 31 de diciembre. (\*) Tasa interanual a 30 de septiembre.**

Fuente: BdE.

los componentes del crédito inmobiliario fue del 7,8% en el caso del crédito a promotor y del 6,2% en el crédito a comprador.

Por primera vez en más de doce años, en 2008 descendió la participación del crédito inmobiliario en el total del crédito al sector privado de la economía (59,6% en septiembre de 2008 frente al 60,2% en diciembre de 2007). El aumento de la tasa de morosidad fue superior en 2008 en los créditos a promotor que en el resto del crédito inmobiliario (4,57% fue la tasa absoluta de morosidad en el caso de los créditos a promotor en septiembre de 2008, frente al 1,86% de los préstamos a comprador).

Los nuevos créditos concedidos y formalizados a comprador de vivienda descendieron en casi un -40% en el período enero-noviembre de 2008 sobre la misma etapa del año previo (FIG. 17 bis). El retroceso interanual fue más acusado en los meses de octubre-noviembre (-50%) que en el conjunto del año. Esto permite anticipar un total de nuevas concesiones de crédito a promotor en torno a los 85.000 millones de euros (145.300 en 2007). Las cajas de ahorros registraron la mayor desaceleración del crédito hipotecario en 2008, el 3,8% de variación interanual en noviembre, frente al 5,8% de los bancos y el 6,1% de las cajas rurales.

Como ya se ha señalado antes, la evolución de la economía española y del resto de los países desarrollados dependerá de forma sustancial del comportamiento cuantitativo del crédito en 2009. Esto subraya la trascendencia de las magnitudes crediticias antes citadas, en especial en un mercado como el de la vivienda en el que la dependencia de las ventas respecto de la financiación crediticia es absoluta.

## 6. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN ESPAÑA EN 2008

Entre las medidas de política económica que afectan a la situación del mercado de vivienda (Real Decreto 1975/008, de 28 de noviembre, *BOE* de 2.12.2008) destacan, entre otras, las correspondientes a la ampliación en 2 años del plazo de las cuentas de ahorro-vivienda (no habrá desgravación en los años adicionales citados), la moratoria temporal que puede obtenerse de las cuotas

hipotecarias, que permitirá reducir hasta un 50% las cuotas devengadas entre el 1 de enero de 2009 y el 31 de diciembre de 2010, y la ampliación del plazo de aplicación de la exención fiscal por reinversión, en al menos 2 años, a las familias que hayan adquirido una vivienda con la expectativa de vender posteriormente su residencia habitual, de forma que no resulten perjudicados fiscalmente.

El Real Decreto 2066/2008 (*BOE*, 24.12.2008) regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012. Entre los objetivos del mismo destaca (objetivo 3.º de la Exposición de Motivos) la posibilidad de obtener viviendas protegidas a partir de la construcción de nuevas viviendas con dicha finalidad, de la rehabilitación del parque existente con vistas a su transformación en viviendas protegidas y de la posible conversión de viviendas libres desocupadas en viviendas protegidas.

El contenido del Plan implica que se trata de un esquema compartido con las Comunidades Autónomas, lo que sin duda repercutirá en la inmediatez de aplicación del mismo.

Dentro del nuevo Plan destacan, entre otros, la confirmación de la duración mínima de 30 años en la condición de vivienda protegida (artículo 6.º), el objetivo de que el esfuerzo de acceso a la vivienda no supere la tercera parte de los ingresos familiares, la creación de registros públicos de demandantes de viviendas protegidas acogidas al Plan 2009-12 (Disposición Transitoria 6.ª), el establecimiento de un sistema de información y de gestión del Plan (artículos 68 a 70), y la consolidación de la figura correspondiente a las ayudas directas a inquilinos (artículos 38 y 39).

El Plan 2009-2012 descansa, como los precedentes, en la financiación convenida pactada con las entidades de crédito. Sin dicha financiación no habría PEVR en la práctica. Se trata de garantizar la concesión de financiación a los hogares solventes que reúnan las condiciones establecidas en el nuevo plan plurianual. La relación directa entre el Ministerio de Vivienda y las Entidades de Crédito (artículo 18) se mantiene, con lo que el plan estatal se puede desenvolver de forma autónoma respecto de los planes específicos de cada autonomía. La trascendencia de los convenios con las

autonomías para la ejecución del PEVR se consagra en el artículo 16 del Real Decreto.

El hecho de que el plan delegue algunos aspectos, como, por ejemplo, la fijación de las superficies máxima y mínima, en lo que establezcan las autonomías, puede ocasionar una cierta pluralidad de lo que se entiende como vivienda protegida dentro de España. La financiación de las actuaciones protegidas mediante créditos a interés variable se regula de forma que el tipo de interés de los préstamos se situará en el euribor a doce meses más un margen de 0,65 puntos porcentuales (artículo 12). Los precios de venta máximos se establecerán en función del Módulo Básico Estatal (artículo 9), que en la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> se ha fijado en 758 euros por metro cuadrado útil.

La Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> del Real Decreto regula la posibilidad de transformación de viviendas libres en protegidas, siempre que la licencia municipal de obras sea anterior al 1 de septiembre de 2008. La misma Disposición introduce en el plan la figura del alquiler con opción de compra, en la que el alquiler se puede prolongar hasta 5 años, el precio del alquiler podrá llegar hasta el 5,5% del precio máximo de una vivienda de precio concertado, y el precio máximo de venta de la vivienda al arrendatario, que opte por el acceso, será de 1,18 veces el

mismo precio máximo tomado como referencia para el cálculo de la renta máxima.

El Plan establece como objetivo el que el 40% de las actuaciones protegidas estén ligadas a viviendas de alquiler. El conjunto de actuaciones protegidas contempladas para los cuatro años de vigencia del PEVR es de 996.000, de las que 470.000 corresponden a actuaciones de rehabilitación. El conjunto de los préstamos a convenir con las entidades de crédito para la cobertura financiera del Plan será de 34.000 millones de euros. El total de los subsidios y subvenciones contempladas en el PEVR será de 10.188 millones de euros.

En cuanto a la evolución en 2008 de la construcción de nuevas viviendas protegidas destaca el hecho de que las iniciadas descendieron en un -13,5% en el periodo enero-septiembre de 2008 respecto del año anterior, resultando más moderado el descenso en el caso de las viviendas terminadas (-10,4%) (FIG. 18). El descenso de las viviendas protegidas iniciadas resultó sensiblemente inferior al registrado en el mismo período por el total de viviendas (-42,5% según la estimación del Ministerio de Vivienda).

El total de iniciaciones de viviendas protegidas ha podido situarse en torno a las 72.500 en 2008 (83.900 en 2007), el 20,4% del total de iniciaciones y las viviendas

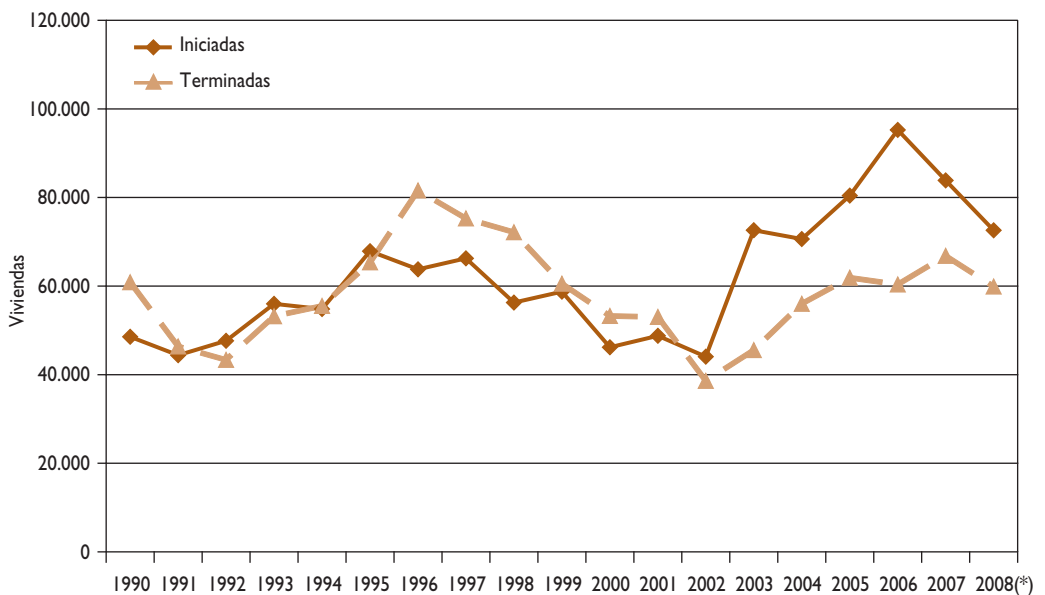


FIG. 18. Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1990-2007

(\*) Previsión, con datos hasta septiembre

Fuente: Ministerio de Vivienda.

terminadas en 60.000. Los proyectos de viviendas protegidas visados por los Colegios de Arquitectos aumentaron en un 7,9% sobre 2007 en los nueve primeros meses del año 2008, lo que equivale al 12,1% del total de proyectos de viviendas visados entre enero y septiembre de 2008.

Las compraventas de viviendas protegidas registradas descendieron en casi un 25% en los once primeros meses de 2008, lo que implica un total de ventas de dicho tipo de viviendas de unas 50.000 en 2008, el 9% del total de las ventas de viviendas en dicho período (FIG. 19).

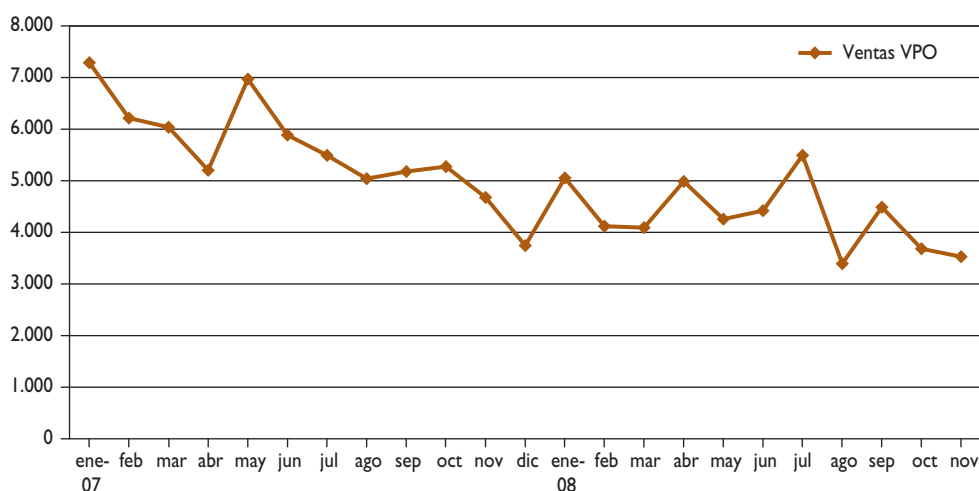


FIG. 19. Compraventas registradas de viviendas protegidas. Serie mensual, viviendas, 2007-2008

FIG. 20. Viviendas de protección oficial iniciadas 2007-2008

Comunidad Autónoma	2007	Variación 2008/2007 (%) <sup>(*)</sup>
Andalucía	12562	9,7
Aragón	3642	-58,7
Asturias (Principado de)	1217	-47,7
Balears (Illes)	417	-75,1
Canarias	2454	-44,7
Cantabria	1013	-58,3
Castilla y León	5977	3,1
Castilla-La Mancha	5547	-3,4
Cataluña	9201	13,7
Comunidad Valenciana	4872	54,2
Extremadura	1246	-63,5
Galicia	3000	-45,3
Madrid (Comunidad de)	23504	-33,2
Murcia (Región de)	2029	21,9
Navarra (Comunidad Foral de)	1010	96,2
País Vasco	5892	-31,4
Rioja (La)	210	-55,2
<b>España</b>	<b>83.859</b>	<b>-13,5</b>

<sup>(\*)</sup> Datos de enero-septiembre.

Fuente: M.º de Vivienda.

En cuanto a la distribución territorial de las viviendas protegidas iniciadas en los nueve primeros meses de 2008 (FIG. 20) destacaron los aumentos registrados en dicho período sobre 2007 en Navarra (96,2%) y Comunidad Valenciana (54,2%). Los descensos más destacados correspondieron a Extremadura (-63,5%) y Aragón (-58,7%).

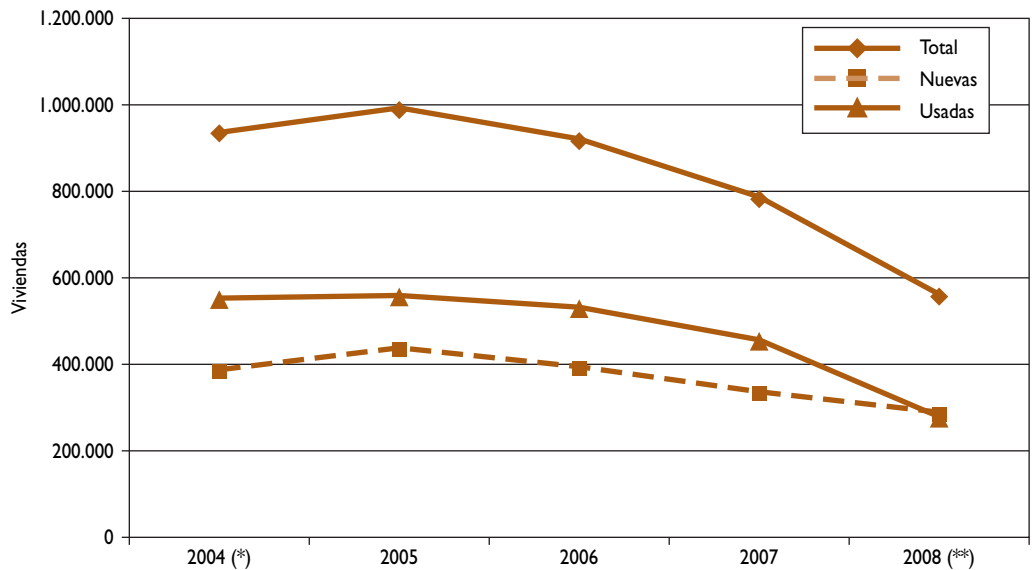
El precio medio de tasación de las

viviendas protegidas, según la estadística del Ministerio de Vivienda, fue de 1.131,6 euros por metro cuadrado, el 56,1% del precio de venta de las viviendas libres en el 4.º trimestre de 2008. El aumento interanual del precio de venta de las viviendas protegidas (nuevas y usadas) fue del 5,6% en 2008, ligeramente por encima del aumento del año anterior.

## BIBLIOGRAFÍA

- BLANCHARD, O. (2009): *World Economic Outlook, IMF Survey Magazine*, 28 de enero.
- EUROPEAN COMMISSION (2009): *Interim Forecast*, 19 de enero.
- FELDSTEIN, M. (2009): "A \$800 billion mistake", *The New York Times*, 29 de enero.
- KRUGMAN, P. (2009): "Los males de España", *Revista Digital "Sin Permiso"*, 19 de enero.

- SACHS, J. (2009): "The Tarp is a fiscal straitjacket", *Financial Times*, 28 de enero.
- SCHILLER, R. (2009): "Animal spirits depend on trust", *The Wall Street Journal*, 28 de enero.
- WOLF, M. (2009): "Why dealing with the huge debt overhang is so difficult?", *Financial Times*, 28 de enero.



**FIG. 14. Compraventas anuales de viviendas. Totales y de nueva construcción, 2005-2008**

(\*) Estimación para 2004 con los datos de compraventas (notarios).

(\*\*) Estimación de 2008 con datos hasta noviembre.

Fuente: INE y Registradores de España.

---

**Internacional**

---



# Argentina

Rubén PESCI

Fundación CEPA

## CRISIS GLOBAL Y AUGE DE LA NO CIUDAD

El mes de enero es el mes de vacaciones de verano en el Cono Sur, y en particular en Argentina. Un turista como yo, interesado en las cuestiones arquitectónicas, urbanísticas y ambientales, no puede eludir de utilizar parte de esas vacaciones para observar qué es lo que se está construyendo, cómo está creciendo la ciudad de verano, cuáles son los productos que el mercado inmobiliario está privilegiando.

También es un período en el cual se dialoga con colegas de distintos lugares del país y de la región con los cuales se realizan espontáneos seminarios en alguna playa o jardín.

No me sorprendió encontrar un diagnóstico parecido en muchos de esos interlocutores, tanto del lado argentino como del uruguayo y brasileño.

La crisis económico-financiera internacional está instalada como amenaza, y muchos opinan que esa amenaza se convertirá en realidad. Sin embargo, el producto inmobiliario "lote amplio en sitio bonito" (así no más, casi como una fórmula), es quizá el que más está soportando la posible crisis, y continúa funcionando.

Es una evidencia de que un sector de medio/alto poder adquisitivo de estos países no ha visto conmovida aún su aspiración elitista de alcanzar a vivir en una casa-mansión, rodeado de jardines y facilidades recreativo-deportivas, y que ve en ese tipo de producto inmobiliario también un resguardo de los ahorros acumulados.

Pues bien, los desarrollos inmobiliarios de loteos de medio/alto poder adquisitivo están en auge en este momento en sitios tales como la Patagonia argentina y las costas uruguayas, que son algunos de los destinos preferidos de este tipo de inversiones.

La dimensión oculta de este fenómeno (invisible para muchos que no comprenden sus pésimas consecuencias, y ocultables para otros, para que no se perciban esos impactos negativos), es el parcelamiento infinito del territorio.

Este fenómeno ya fue ampliamente aplicado a todo el litoral del Mediterráneo europeo, en algunos casos con resultados catastróficos, pero en términos generales, muy preocupantes. Se realiza el loteo con mínimos costes y máxima rentabilidad y se produce el paso de tierra rural a tierra urbana o suburbana. Se construyen las primeras casas y algún equipamiento menor (como puede ser un

*Club House*) y nos da la impresión de que el paisaje natural aún se mantiene. Pasa el tiempo y se va completando la ocupación edificada del loteo, y se comienza a advertir la desaparición del paisaje natural y la aparición de muchos impactos de mala arquitectura.

En su conjunto, este proceso contiene dos datos aterradores de la realidad. El primero se refiere a que la crisis tarda en llegar, si es que llega, a estos inversores inmobiliarios, que arriesgan poco en un producto del cual no se hacen responsables. Es casi el fenómeno englobador de todo el incontrolable proceso de periferización que el mundo sufre desde finales del siglo XIX. Mientras los grandes inversores están parando la generación de nuevos productos industriales, inmobiliarios y de cualquier otro tipo, y mientras los pobres ven cercenadas sus posibilidades mínimas de consumo, los pequeños inversores individuales le dicen al mercado "dame más de este producto que a mi me sirve para resguardarme ante la crisis".

El otro grave problema es el de profundización del crecimiento fractal de la ocupación del territorio, que puede ver en pocos años la ocupación de decenas y decenas de kilómetros de espacios naturales, que comienzan así a entrar en vías de extinción.

Es un fenómeno distinto del que están sufriendo los países más desarrollados, que expandieron por cien veces su ocupación del territorio, pues aunque el instinto primario de la casa de vacaciones, de la segunda residencia en medio rural, o simplemente de la casa suburbana, tenga el mismo origen, el sector social involucrado en dicho proceso es la amplia clase media. Hoy la crisis hace ver que alto nivel de consumismo tuvo ese tipo de procesos y la fragilidad del sistema crediticio hipotecario que lleva a una suerte de crac general de incobrabilidad, pero en términos sociales el origen de esta cuestión fue más bien una posibilidad de inclusión de la amplia clase media en productos de consumo de alto nivel.

Pero en cambio en estos países del sur, la clase media se ha visto sistemáticamente empobrecida desde el neoliberalismo salvaje de la década de los 80 en adelante, aumentó el amplio abanico de las clases pobres, y se inclinó hacia la especulación financiera una buena parte de los sectores de altos ingresos, disminuyendo el destino de riesgo de sus inversiones.

Esa cultura del mínimo riesgo encuentra en la inversión inmobiliaria un camino disponible y hacia allí se larga, en la versión más amena: utilizando esa inversión como sitio de veraneo o de recreo en general.

Este tipo de reflexiones no dejan de contener preocupaciones de moral anticonsumista o cuanto menos de alta preocupación por la cultura consumista extrema. Pero en particular, esto nos provoca preocupaciones más tangibles cuando ese consumismo se concentra en el consumismo de la tierra, y de la tierra de mejor calidad, cuando se trata de los recursos paisajísticos más notables (fenómeno que también aparece sobre los mejores espacios escénicos en torno a las grandes áreas metropolitanas, como es el caso del auge de los clubes de campo y urbanizaciones cerradas sobre las tierras hortícolas de los alrededores de Buenos Aires).

Cada vez más resulta necesario denunciar que el recurso más agotable es el suelo y que el proceso más acelerado de agotamiento lo produce el crecimiento urbano especulativo. Pero también es

necesario denunciar la reiterada utilización del patrón de urbanización basada en el loteo, que como tal fue introducido hace apenas 200 años, pues lo que es el mito, el sueño de la casa propia con jardín para la mayoría de la humanidad es al mismo tiempo el proceso más cruel y acelerado de destrucción del territorio.

Algo así como lo que nos suele pasar con los animales, donde confundimos apreciarlos, quererlos, con sacarlos de su ambiente natural y condenarlos a una vida humanoide, o con las plantas que nos complacemos en domesticar, recortar como si fueran de hormigón o jibarizarlas.

Hemos reiteradamente condenado el loteo tanto como medida de inclusión social cuanto de acceso a la tierra. El loteo es un producto obsoleto como propuesta de sustentabilidad, y una de sus insustentabilidades es su contribución, como producto inmobiliario, al consumo depredatorio del territorio y la pérdida de la vida en comunidad.

febrero de 2009

## Argentina

Nora CLICHEVSKY

CONICET

### CAMBIOS EN EL MERCADO DE TIERRAS EN EL ÁREA METROPOLITANA BUENOS AIRES —AMBA— DESDE LOS AÑOS 90

El AMBA<sup>1</sup> albergaba, según los datos del último Censo de Población y Vivienda de 2001, una población total de más de 13,8 millones de habitantes, localizados desigualmente en un territorio constituido por la ciudad de Buenos Aires (o Capital Federal) y 32 municipios (o partidos) pertenecientes a la provincia de Buenos Aires (o Gran Buenos Aires-GBA), según definiciones del Instituto Nacional de Estadística y Censos —INDEC—<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> Se define el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) como ciudad metropolitana.

<sup>2</sup> Los partidos que la integran están distribuidos en 3 categorías: 1) aquellos cuya superficie integra totalmente el aglomerado. Involucra a los partidos de: Avellaneda, Gral. San Martín, José C. Paz, San Miguel, Malvinas Argentinas, Lanús, Lomas de Zamora, Morón, Ituzaingó, Hurlingham, Quilmes, San Isidro, Tres de Febrero y Vicente López, y 2) aquellos cuya superficie lo integra parcialmente. Involucra a: Almirante Brown, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, La Matanza, Merlo, Moreno, San Fernando

El crecimiento poblacional es muy diferente, en los distintos períodos intercensales, en la ciudad de Buenos Aires y en el GBA: en éste, desde finales de los años 30, y más intensamente a partir de 1947, comienza un período de expansión que continúa hasta 1970, fecha en que comienza el freno del mismo. En cambio, desde 1947, la Capital Federal ha tenido una población de aproximadamente 3 millones de habitantes<sup>3</sup>; la misma se encuentra totalmente loteada y ocupada, con escasa tierra vacante pública, mientras que en los partidos que componen el GBA existe una cantidad importante de tierra pública vacante; los terrenos privados baldíos llegan a cerca de 1,5 millones de lotes.

y Tigre. La categoría 3) se conforma con aquellos partidos no comprendidos en la definición tradicional de AMBA, y cuya superficie integra parcialmente este aglomerado. Involucra a: Cañuelas, Escobar, General Rodríguez, La Plata, Marcos Paz, Pilar y San Vicente.

<sup>3</sup> La población del AMBA, según datos censales, en 1947 era de 4,6 millones de habitantes, en 1960, 6,7 millones de habitantes; en 1970, de 8,3 millones y en 1980, poco más de 9 millones de habitantes. También ha ido creciendo el territorio ocupado, en algunos casos, en la periferia de los municipios más externos, con bajísimas densidades.

Este artículo muestra el funcionamiento del mercado legal del suelo y la segregación socio-espacial resultante, vinculado a: i) los procesos de globalización (que en este contexto significa inversión de capitales extranjeros y demanda de usos urbanos por parte de población extranjera, así de sectores sociales argentinos, que han podido concentrar capital), y ii) la crisis económica, social y política iniciada a mitad de los años 90, pero agravada a finales de 2001, y los efectos de la salida de la misma, hasta las posibles implicancias de la crisis global que se ha desatado en 2008, en especial en el segundo semestre del mismo.

### EL MERCADO INMOBILIARIO A PARTIR DE LOS AÑOS 90

En la década de los 90 existe una nueva dinámica inmobiliaria respecto de décadas anteriores, debido a los cambios socioeconómicos a nivel local (la polarización social, que produjo la concentración del ingreso y, por lo tanto, posibilitó un consumo de viviendas de lujo y de viviendas para segunda residencia, de manera más importante que en décadas anteriores, mientras que los sectores de ingresos bajos y muy bajos no han podido acceder a ningún plan de vivienda del sector inmobiliario formal y algunos programas oficiales, como el Programa Arraigo, de regularización de población viviendo en villas, ha tenido una escasísima repercusión, aumentando la población en este tipo de hábitat) y a las modificaciones del sector inmobiliario, tanto a nivel global como local; se producen cambios en las tipologías residenciales; se realizan importantes inversiones en sectores que antes poseían escaso peso relativo en Buenos Aires: una importante cantidad de centros de compras, hipermercados, ciudades y barrios privados, clubes de campo, centros de recreación, centros de distribución de mercaderías, infraestructuras, red de accesos, hoteles, edificios inteligentes destinados a oficinas. En los primeros años de dicha década, el sector inmobiliario ha realizado inversiones en Argentina, y en especial en el AMBA, con muy alta rentabilidad.

La existencia de tierras vacantes poco valorizadas, cuyos propietarios en muchos casos, vendieron a bajo precio, explica, en parte, las altas tasas de rentabilidad alcanzadas —dado que el costo del terreno tuvo escasa incidencia en el costo total de producción—. Es por ello que, sumado a la cantidad de demanda —dado el estancamiento del sector desde hacía muchos años— los grandes agentes decidieron trabajar aquí. Paralelamente, se incorporan tierras fiscales al mercado y se flexibilizan las normas urbanísticas, que permiten cambiar las escalas de inversión en la producción de la ciudad.

Esta dinámica inmobiliaria trajo como consecuencia una redefinición del espacio metropolitano en relación a décadas anteriores. El policentrismo se evidencia con la presencia de grandes subcentros, localizados a varios kilómetros del centro de Buenos Aires y la segregación sociourbana cambia su entorno y sus dimensiones relativas, dado que barrios “cerrados” y clubes de campo se localizan, en muchas zonas, cercanos a barrios donde vive población muy pobre, e incluso asentamientos y “villas”.

Solamente en nuevas urbanizaciones privadas (barrios cerrados, clubes de campo, marinas, chacras y ciudades privadas en el AMBA) se han realizado inversiones de entre 3.500 y 4.000 millones de dólares, y alrededor de 4.000.000 de m<sup>2</sup> cubiertos construidos y ocupando una superficie total aproximada de 30.000 hectáreas o 300 km<sup>2</sup>, lo que da una magnitud de la dimensión del proceso de crecimiento, ya que sólo estas tipologías expandieron un 10% la superficie total aproximada del Área Metropolitana de Buenos Aires.

La evolución que posee el mercado en su conjunto, desde la aplicación del Plan de Convertibilidad que se inicia en 1991, sufre una gran baja en 1995 y 1996, debido al llamado Efecto Tequila; luego de una reactivación en 1997, al año siguiente comienza otra crisis. Después de varios años de cierta prosperidad, desarrolladores, constructores, comercializadores, coincidieron en que hubo una brusca caída en la actividad —alrededor del 20% respecto de años anteriores— retrocediendo las ventas y acumulándose stocks.

### LAS CONSECUENCIAS SOBRE EL MERCADO DE TIERRAS

La dinámica del sector inmobiliario a partir de los primeros años de la década de los 90, ha dado como consecuencia en el mercado de tierras como un todo y sus submercados particulares, una actividad que desde hacía décadas no existía y, en parte, desconocida, dado la magnitud de algunos emprendimientos, que han significado la comercialización de terrenos de gran magnitud.

Los agentes tradicionales que actuaban en el mercado de tierras han modificado su accionar, o directamente han cambiado. Las nuevas figuras de desarrolladores, de los promotores que buscan el “negocio”, desde la tierra, han definido las estrategias más desde la compra, que desde la venta, como era más común en décadas anteriores.

En coincidencia con la dinamización y/o apertura de nuevos mercados —de clubes de campo, barrios privados, etc.— aparecen nuevas estrategias en relación a la “producción” de suelo, pues son utilizadas tierras anteriormente no utilizadas por ser bajas, en su mayoría inundables,

escasamente accesibles en años anteriores. Con las nuevas inversiones en autopistas, ha mejorado considerablemente la accesibilidad a dichas tierras; ello, sumado a las inversiones extranjeras, que ha posibilitado, incluso, el cambio en la tecnología de construcción, permitiendo hacer grandes movimientos de tierra e importantes espacios bombeados artificialmente, suelos que no eran utilizados, son comprados a muy bajo costo para realizar estos grandes emprendimientos.

En la ciudad de Buenos Aires, los terrenos más requeridos, tanto para vivienda como para oficinas, son los de doble o triple frente y 50 metros de fondo, pero existe escasa oferta de ellos, en especial en Barrio Norte y Belgrano, para edificios residenciales destinados a población de altos ingresos; hay muchos terrenos, pero no son aptos (por su escasa superficie) para los tipos de desarrollos inmobiliarios que se construían en la década pasada.

Hacia finales del año 2000, en la ciudad de Buenos Aires, las ofertas de terrenos eran escasas y los terrenos grandes poseían precios muy altos en relación a las posibilidades de las empresas constructoras. Toda la oferta estaba dirigida a la demanda de sectores de medios y altos ingresos; para los sectores de bajos ingresos, hacía décadas que la oferta de tierra era casi inexistente (y por lo tanto, las formas de hábitats informales y la cantidad de población que habita en ellos se ha multiplicado en las últimas décadas, incluso en estos últimos años).

### EL FUNCIONAMIENTO DEL MERCADO DE TIERRAS A PARTIR DE LA CRISIS DE 2001

A partir de la crisis económica-financiera de fines de 2001 (finalización de la paridad cambiaria dólar = peso de la última década), una de cuyas consecuencias fue la disminución y casi la desaparición de crédito para sectores medios, la demanda de lotes estuvo muy restringida. Cuando comienza la recuperación de la crisis (hacia el 2003), los terrenos que más se demandan son los grandes, para inversiones en vivienda destinadas a los sectores de altos y medio altos ingresos, los únicos que pueden acceder económicamente a una vivienda —para uso o como ahorro de capital—. También los sectores de medios y medio bajos ingresos no son un sector demandante de vivienda con la dinámica que debería poseer, debido a la restricción crediticia aún existente hasta la actualidad (febrero de 2009).

En la ciudad de Buenos Aires, la oferta, luego de la crisis de finales de 2001, comienza una lenta reactivación en 2003 (en consonancia con la reactivación económica general), que se acentúa en 2004 (las ofertas entre dichos años aumenta un

74%) y continúa hasta mediados de 2008. Los precios de los terrenos han recuperado el valor que poseían antes de la gran crisis de finales de 2001. La variación interanual del precio de oferta en dólares, en junio de 2005, presenta una recuperación anual del 28,8%, que llega al 177,5% si se compara desde el registro más bajo (junio de 2002).

Al apreciar la distribución territorial del precio del suelo entre diciembre de 2001 y diciembre de 2006, se observa que no varió significativamente el patrón territorial en la Ciudad de Buenos Aires. Los mayores valores siguen correspondiendo a la zona central de la ciudad. Los precios son más elevados en el Norte que en el Sur, con una “isla” de valoración positiva en los barrios del centro geográfico de la ciudad (Flores, Floresta y Caballito) al que hay que sumarle Parque Chacabuco cuyo precio promedio viene aumentando significativamente en los últimos relevamientos.

En los partidos del AMBA, los precios promedio de los lotes en las áreas urbanas de dichos partidos han aumentado entre 2007 y 2004 un 117,4%, apenas más alto que en la ciudad de Buenos Aires. Pero es de destacar que entre 2006 y 2007 el incremento ha sido del 61,6%, mucho más alto que en la ciudad de Buenos Aires. Mientras que en los clubes de campo y barrios cerrados el aumento ha sido mucho más bajo: el 13,4%. Pareciera, pues, que hay una desaceleración de dichos submercados.

### LOS AGENTES INTERVINIENTES

A partir de la década del noventa, se modifica la estructura empresarial que opera en el sector de la construcción en general y en el mercado de tierras en particular, su grado de integración y asociación con otras empresas o grupos nacionales y transnacionales que actúan a lo largo de la cadena productiva o en otros sectores de la economía, concentrando el accionar en menos empresas y ampliando distintas formas de subcontratación de las actividades. Dichos cambios se adaptaron al esquema de apertura externa e impulsaron la incorporación de los nuevos “efectos dinámicos” en los procesos de construcción. Se han multiplicado los agentes —promotores, empresas constructoras, inmobiliarias dedicadas a la compra-venta— que actúan en el sector, existiendo una articulación parcial entre ellos, pues trabajan de manera especializada en cuanto a productos y localización.

Los desarrolladores, o promotores se constituyen en un nuevo tipo de agente inmobiliario en Argentina. El tipo de organización empresarial que actuaba aquí hasta los años setenta (en relación al funcionamiento de los mercados inmobiliarios) y la gran retracción del

sector hasta inicios de los 90, definió que los mismos comenzasen a actuar recién durante el inicio del período de expansión de la construcción. Si bien se ha producido una baja en el quehacer de los mismos a partir de la crisis de 2001, en 2003 casi habían recuperado su accionar, continuando hasta finales de 2008.

## REFLEXIÓN FINAL

El mercado de tierras ha modificado su funcionamiento desde el inicio del proceso de globalización, en los años 90, como consecuencia de la demanda de suelo para las grandes inversiones residenciales y de distintos tipos de equipamientos que se desarrollan en el AMBA. La crisis de finales de 2001 ha afectado al mismo y sus diferentes submercados. Pero, en especial los residenciales destinados a la población de altos y medios ingresos, ya sea en la ciudad de Buenos Aires como en el GBA, se ha recuperado a niveles anteriores a la misma. Sólo no ha ocurrido lo mismo para las urbanizaciones exclusivas (quizá por una sobre oferta desde finales de los años 90). Los precios se han recuperado, e incluso aumentado, en dólares, significando aun un mayor aumento relativo en pesos argentinos. Los cambios en el funcionamiento del mercado y los submercados han afectado a la población de bajos ingresos, al mismo tiempo que se ha modificado la configuración urbana del AMBA.

Las posibilidades de acceso al suelo por parte de la población pobre son a través del mercado legal y de las múltiples formas que asume la ilegalidad (o informalidad). En los últimos quince

años, el deterioro en la situación de empleo e ingresos, que conlleva a la pobreza e indigencia de una parte importante de la población argentina define que la cantidad de habitantes que no puede acceder al mercado formal sea mayor que en décadas anteriores.

En los años 90, de estabilidad financiera, no han reaparecido en el mercado los lotes a mensualidades que existió entre las décadas de los 40 y mediados de los 70, y la situación no se puede decir que ha empeorado desde las sucesivas crisis del sector inmobiliario de finales de la década de los 90 y más aún, desde la salida de la convertibilidad a inicios del 2002, pues este submercado ya era prácticamente inexistente. Y la situación se ha seguido empeorando, en términos de cantidad de población que vive en hábitats informales y la precariedad de los mismos.

La crisis a nivel mundial desde mediados de 2008, aún no ha tenido impacto directo en el funcionamiento del mercado del suelo, en términos de precios (por ahora, sólo hubo variaciones a la baja de alrededor del 10%) y agentes, aunque los especialistas suponen que se sentirá la retracción a partir de marzo del presente año de 2009, luego del período veraniego de enero y febrero. Lo que sí se ha producido es una disminución en las transacciones —en términos de cantidad de escrituras— dado que los inversores (que destinan el suelo a construcciones para sectores de ingresos altos y medio altos) están a las expectativas de la economía global. Y para la población de ingresos medios y bajos ya el mercado (legal) de suelo no existe desde hace décadas...

febrero de 2009

---

# Documentación

---

## Paisaje y paisanaje ¿quién es el protagonista?

José Ramón MENÉNDEZ DE LUARCA

Arquitecto.

*A Javier García Bellido en el recuerdo a los tres años de su fallecimiento.*

Algunos ejemplos profesionales recientes de práctica urbanística, Medina Azahara, Valle del Nansa, Antequera, nos conducen a la reflexión de que la destrucción de ciertos territorios o paisajes de gran valor proviene de su propia población, bien sea por extremo decaimiento de la misma, con el consiguiente proceso de abandono y ruina, o bien por el deseo de lucro mediante la expansión urbana. En tal caso, ¿qué derecho podemos arrogarnos para confrontar a los propios habitantes en la protección de dichos valores? ¿Es posible plantear desde afuera la conservación de un territorio frente a los deseos de sus habitantes? ¿Deben anteponerse los intereses de los habitantes del presente a los del conjunto de generaciones de seres vivientes que los han precedido o les han de suceder?

La cuestión revuelve una serie de problemas espinosos, referentes a la propia convivencia de los conceptos de democracia y protección del paisaje.

A este respecto, convendría aclarar si el protagonista de una posible política protectora es la población local, o más bien el conjunto que conforman la población humana y el entorno biológico y geológico en la que aquella habita. En el fondo, se trata de del viejo dilema de Antígona, la fidelidad a los dictados de los “dioses” puede conducir a la vulneración de las normas establecidas por la ciudad, un dilema irresoluble, cuyo desenlace es la tragedia. En este caso, entendemos por dictados de los dioses las normas éticas emanadas de la consideración de la gran escala temporal y territorial, frente a la estrechez de miras de lo local y del corto plazo.

La alternativa expuesta nos conduce a un planteamiento de más calado. Hoy resulta un lugar común la consideración de la imposibilidad de mantener la visión antropocéntrica que desde el pensamiento griego, pasando por el cristianismo y el humanismo a Kant, Hegel y Marx, consideraba la naturaleza como un mero medio

puesto al servicio del desarrollo humano. Por el contrario, la visión ecológica imperante, de raíz científica, llevada a su extremo, defiende la postura contraria, de la anomalía humana en el proceso natural. De ese modo, el desarrollo de la cultura humana, producido mediante la sucesión histórica de las distintas civilizaciones, habría ocasionado periódicamente la destrucción del medio que ocupaban (R. WRIGHT, *Breve historia del progreso*), por lo que, en la actualidad, la repetición del proceso a escala global conduciría inevitablemente hacia la aniquilación de la vida del planeta.

Con independencia de la ingenuidad que supone pasar del antropocentrismo a la pretensión de imponer una visión científica, a partir de una pretendida objetividad, supuestamente extrahumana, como si tal cosa fuese posible, sí parece razonable definir una alternativa a la caduca concepción del hombre como fin de lo natural.

La previsión de un proceso abocado a la aniquilación de la vida conduce a la conclusión de que la supervivencia de lo humano está ligada a la de su entorno. Desde ese punto de vista, el hombre deja de concebirse como un fin, un fondo de saco en el que se depositan los beneficios de la explotación de lo natural, para verse como un espejo. Así, la aparición humana supondría un punto de inflexión en el proceso evolutivo, el de la reflexión, por la que la naturaleza se percibe así misma. La evolución creadora, en palabras de BERGSON, adquiere un nuevo rumbo mediante la intervención consciente y reflexiva, en la que el libre arbitrio se mediatiza por los condicionantes éticos. La imagen del mundo reflejada en el paisaje interior se confronta con los modelos de lo que debiera ser, para adaptarse a las nuevas necesidades y esos modelos se proyectan hacia la intervención por medio de la técnica. Podíamos decir que, de este modo, la evolución se transforma y acelera en construcción.

La reflexión del medio, y la consecuente acción para modificarlo, implica un proceso circular, mediante el cual la construcción territorial se traduce en la organización mental o cultural y viceversa. En otro lugar hemos señalado la impronta del marco espacial y de su cultivo en el origen de los conceptos aparentemente más abstractos así: ente-predio rústico, concepto-cercado, cultura-cultivo, término-mojón, religión-cosecha, signo-seguir la huella, etc. Es decir, la construcción de lo humano resulta indisociable de la del medio en que habita o, en otras palabras, construyendo su medio el hombre se construye a sí mismo.

Esta visión nos lleva, sin querer, de la concepción de la naturaleza como recurso ofrecido a la explotación humana, a pensar al hombre como testigo, enjuiciador y responsable de la adecuada conservación y mejora del medio para la

preservación de la vida. Es decir, al papel del hombre como jardinero del mundo. En tal caso, el acento pasaría efectivamente del individuo humano al conjunto de la vida, llamémoslo entorno, medio, territorio o paisaje, y junto a los derechos del hombre habríamos de incluir los derechos del medio o, más bien, integrar ambos en un marco superior.

Las consecuencias de tal supuesto son tan ricas como variadas. En principio, considerar la intervención humana como inserta en el proceso de evolución del mundo destruye la autonomía de las intervenciones técnicas singulares y las introduce como parte de un proyecto conjunto, impulsado sobre el proceso del desarrollo histórico entroncado en la propia evolución natural. Tal visión supone pasar de la perspectiva de la duración humana singular a la contemplación de la amplitud de los tiempos geológicos, biológicos e históricos.

Por lo que respecta al espacio, tal concepción vital e integrada destruye la consideración de neutralidad homogénea para transformarlo en la personificación del lugar; si por lugar entendemos la propuesta de definición de Einstein como “fragmento de espacio que posee un nombre”, es decir un espacio con personalidad e identidad propia, y como tal, sujeto de derechos.

La imposición de un nuevo paradigma espacio temporal, oficialmente establecida en el Convenio Europeo del Paisaje, supone la definitiva formulación de un giro radical respecto a una de las principales bases de la modernidad. Se viene a cuestionar el principio, proclamado desde la Revolución Francesa, de que la liberación del hombre, entendido como ciudadano, de la servidumbre de la tierra, la gleba, y de sus particularismos, requiere el borrado de las identidades regionales históricas. Un principio cuya aplicación literal condujo al establecimiento de un espacio homogéneo definido por una retícula geométrica. Ideal llevado a cabo por Jefferson en la configuración de los nuevos Estados de la Unión, intentado en las divisiones provinciales reticulares napoleónicas, y establecido posteriormente en las colonizaciones europeas. Objetivo de la modernidad que podíamos resumir en la reconversión del lugar en espacio.

Los instrumentos diseñados a tal fin homogeneizador pasaron por la introducción de una reforma administrativa de carácter sectorial, frente a la anterior organización territorial. La instrumentación de la reforma se organizó a través de la creación de nuevos cuerpos técnicos, correspondientes a los distintos sectores administrativos, encuadrados en campos disciplinares excluyentes. Dicha organización, consolidada en la estructura del Estado Liberal, presenta una inercia de difícil modificación, tanto en el ejercicio administrativo como en la práctica



profesional. El vencer esa inercia, para adecuarse al reto territorial y paisajístico, constituye, por tanto, una de las mayores dificultades que es preciso afrontar.

La respuesta española a dicho reto en el campo administrativo apenas ha incidido en la distribución sectorial de la Administración Central, salvo la introducción de un ministerio específico, el de Medio Ambiente, con un intento de práctica transversal, por ello el nuevo marco constitucional parece transferir el tratamiento de la territorialidad al ámbito autonómico.

Sin embargo, tal intento ha quedado muy mitigado por el hecho de haber repetido la Administración Autonómica, a menor escala, la organización sectorial de raíz decimonónica mantenida en el Estado Central, si bien últimamente parecía buscarse una rectificación en algunas autonomías mediante la creación de superconsejerías de ordenación territorial en la que se aglutinaban diversas competencias.

Los últimos acontecimientos, total ausencia del problema de destrucción del paisaje en los debates electorales, como resultado de su escasa relevancia mostrada en las encuestas de opinión, Ministerio de Medio Ambiente engullido por el de Agricultura, desguace de las competencias de las consejerías de ordenación territorial en la escala autonómica, parecen indicar un retroceso en todos los campos de esos tímidos intentos de acercamiento a lo territorial y a lo transversal.

La inercia administrativa de lo sectorial frente a lo territorial se verifica de manera agravada en la práctica profesional con el mantenimiento de las estructuras corporativas y educativas de las distintas disciplinas técnicas, de forma que los intentos de una aproximación más transversal al paisaje quedan reducidos a algunos esfuerzos personales.

Quien ha experimentado el tormento de someter un proyecto de ordenación territorial al examen de alguna Comisión de Urbanismo y Territorio, conoce el proceso laberíntico en el que se incurre cuando los representantes de las múltiples ramas administrativas, de ámbito central, autonómico y local, tratan de imponer sus exigencias exclusivas frente a los otros sectores, en un proceso de disección que parece no tener fin. No es de extrañar que el resultado sea una inercia casi paralizante. Por poner un ejemplo, en una pequeña autonomía, como es la de Cantabria, seis años después de la aprobación de su legislación territorial sólo se habían conseguido aprobar tres planeamientos municipales.

Como resultado, se llega a la perversa conclusión de que, dado que la organización administrativa, en su estado actual, impide una ágil gestión de las propuestas territoriales acorde con la celeridad de las demandas sociales, para desbloquear la inercia administrativa es necesario

mantener la independencia sectorial en las grandes decisiones que afectan al territorio y el paisaje, grandes infraestructuras, o polígonos comerciales, industriales o residenciales.

En contraposición con esa tendencia administrativa, que rechaza cualquier intento de transversalidad, el nuevo énfasis propugnado por las instituciones europeas en la protección del carácter de los lugares, de los paisajes, al recoger el giro cultural predominante de la recuperación de lo específico del lugar frente a la anonimidad del espacio, no ha dejado de suscitar una polémica sobre el propio concepto de identidad territorial que remueve graves contradicciones, en las que se reflejan los trágicos acontecimientos de la reciente historia europea.

Por una parte, la caída del Estado Soviético ha sacado a luz los resultados demoledores, desde el punto de vista paisajístico, de una política homogeneizadora del espacio productivo, mediante la erradicación de todo residuo de identificación histórica. Una política que ha culminado de forma exacerbada el intento modernizador ilustrado. En el bando contrario, del mundo occidental, se producen similares críticas a la destrucción del lugar, es decir, la creación de no lugares, por la proliferación de grandes infraestructuras, *urban sprawl* y centros comerciales que caracterizan el modo de desarrollo de un mundo globalizado. Por último, una síntesis de ambas tendencias, con resultados doblemente alarmantes, parece verificarse en el acelerado proceso transformador de los emergentes estados asiáticos.

De forma contraria, la reivindicación de la identidad territorial, especialmente en el ámbito germánico, pero también en otros lugares, no deja de evocar otros trágicos sucesos. Se asiste, véase el éxito de "El Danubio" de C. MAGRIS, a la manifestación de una cierta nostalgia sobre la riqueza multicultural de la *Mittel Europa* anterior a la Gran Guerra, frente al conflicto permanente y al exclusivismo de un mundo fragmentado, ocasionado por la proliferación de las identidades nacionales, cuyo paradigma sería el proceso de balcanización. Pero aún más lacerante resulta el recuerdo del uso del concepto de identidad territorial utilizado por el régimen nazi. Por seguir usando referencias literarias de una sensibilidad frente a lo identitario, que, como decíamos, en el caso germánico encuentra una natural intensidad, podemos citar la prevención que P. SLOTERDIJK, en *Venir al mundo venir al lenguaje*, a la necesidad de superar la limitación que implica la asunción de la lengua materna como rasgo excluyente.

Creemos que la concepción que aquí propugnamos, en concordancia con las proclamas del Convenio Europeo del Paisaje, de la peculiaridad de los lugares, como producto de un largo proceso evolutivo e histórico, en nada se ven afectadas por esas reservas. Curiosamente, las

características que se derivan de la conformación histórica del lugar se oponen a la concepción simplista y de exclusión propia de ciertos excesos nacionalistas. Por el contrario, lo propio del proceso es la variación en la duración. Si en el tiempo geológico las llanuras se pliegan en formaciones montañosas y los valles se colman en llanuras, en el tiempo histórico las fronteras se transforman en lugares centrales y los caminos en límites, los pueblos y culturas se suceden en la ocupación del espacio, de forma que visto con suficiente escala temporal, por cada lugar discurre un amplio mundo.

Nada tan característico de este fenómeno como observar la variedad de lenguas que se superpone en la toponimia de los territorios que más se enorgullecen de su identidad cultural. Así como lo propio de una lengua es su capacidad comunicadora y no su carácter de exclusión para quienes no la conocen; lo propio de un lugar es su capacidad de comunicación de significados para quienes sepan descifrar su lenguaje, se trate de habitantes o visitantes. Además, en un mundo sujeto a grandes corrientes migratorias, se plantea frecuentemente una relación múltiple con los lugares de origen, de habitación y de preferencia, con los que se puede establecer una dependencia compartida. El mismo fenómeno ocurre con el plurilingüismo y el fomento de la traducción. De esta forma, podemos entender el fundamento de la identidad europea en la coexistencia de una multiplicidad de lenguas y lugares diversos dentro del proceso unificador continental.

Evidentemente, cuando las instrucciones europeas, normativas o no, pretenden dotar de una protección a lugares o paisajes caracterizados por la confluencia de lo natural y lo cultural, y constituirlos en objetos de derechos, no pueden pretender introducir la presencia directa de la naturaleza, ni de la población que ha sido, ni la que ha de venir, en el debate político. Resulta obvio que tal presencia se ha de realizar de forma especular a través de la reflexión humana de los habitantes del presente. Una nueva sensibilidad viene a extender el imperativo ético frente a la interpelación del rostro del otro humano, que para LEVINAS conforma la base histórica de la sociabilidad, para incluir en ese concepto de aceptación del "otro" al entorno natural cuyo rostro se revela en el paisaje. De esta forma, se verifica un una reivindicación de un antropocentrismo de nuevo cuño.

Lo peculiar de este proceso de establecimiento de un nuevo sujeto ampliado de derechos, humano y natural, es que se establezca primero por consenso en el ámbito universal, o en este caso del Convenio del Paisaje, en el europeo, y desde arriba se difunda hacia abajo, hacia los poderes nacionales y locales. Como resultado, se produce frecuentemente que el intento de defensa de los

valores del lugar, como norma aceptada universalmente, choque frontalmente con los intereses orientados hacia la explotación y el beneficio inmediato de sus propios habitantes. En este caso, se asiste a una confrontación del derecho frente a la ética o moral establecida, entendiendo estos últimos conceptos a partir del significado común de sus raíces griega, *etos*, y latina *mores*, costumbre.

En tal situación, a quienes toca aplicar la legislación protectora del paisaje, en un ambiente política y socialmente adverso, caben varias posibilidades, la más común es la dejadez del mirar para otro lado, pero también son posibles otras alternativas más extremas, de un lado la corrupción, el lucro con la conculcación la ley y la destrucción del paisaje, y del otro la defensa en solitario de un marco legal asumido como deber personal.

Como afirmaba recientemente el ingeniero Javier RUIWAMBA, en el último de los casos citados nos encontramos frente a una situación que se escapa del marco de la ética y de la estética para entrar en el de la épica. Aparece así un personaje al que es aplicable una cierta connotación de heroicidad, estrictamente civil. Una heroicidad que se basa en el sacrificio de los intereses personales en favor de un principio de ejemplaridad, como bandera de enganche para el establecimiento de una nueva ética del paisaje socialmente difundida.

La llamada de atención sobre la ejemplaridad civil entraría en consonancia con la reivindicación que hacía Hannag ARENDT (*La condición humana*) del sentido originario de la política, tal como era entendido en la Grecia clásica, como la esfera en que la ciudadanía honra con el reconocimiento público a aquellos cuyo comportamiento se había destacado de un modo singular en el servicio de la comunidad. ARENDT contraponía este sentido de la política con el actual de exaltación del ambicioso ansioso de poder o de recursos económicos, algo que, como su nombre indica (economía, gobierno de la casa) quedaba entonces relegado al ámbito de lo doméstico y lo servil. Por eso, es preciso encontrar hoy el ágora adecuada para que tales comportamientos encuentren la resonancia adecuada y sus esfuerzos salgan de la anonimidad, de modo que sea posible escucharlos por encima de la algarabía de la banalidad circundante.

A este respecto de reconocimiento de la heroicidad civil, a Javier GARCÍA-BELLIDO, uno de los más conspicuos representantes de esa heroica postura resistente dentro de la administración, y gran defensor de la corografía, le hubiera gustado conocer el artículo recientemente publicado por Karl SCHLÖGEL (*En el espacio leemos el tiempo*) en el que se da cuenta como la mayoría de los corógrafos soviéticos, que en los primeros años de la revolución se dedicaron a reivindicar las

peculiaridades de los lugares geográficos como homenaje al nuevo protagonismo popular, fueron conducidos a los campos de exterminio en la época estaliniana, como elementos obstaculizadores del despliegue indiscriminado de las grandes infraestructuras que habrían de lograr la homogeneización final del espacio.

El caso de Javier resulta ejemplar respecto al mito de Antígona, con cuya referencia se abría este escrito, por cuanto podíamos considerar que en él convivían las dos figuras contrapuestas de la tragedia: el Creonte guardián de la ley y la Antígona que denuncia la iniquidad de aquella. En efecto, su posición de resistencia permanente a las leyes injustas se simultaneaba con un interés sin desfallecimiento por el estudio del marco jurídico territorial y del derecho comparado. Como ejemplo

de esa actitud, su interés por adaptar el marco jurídico a unos principios éticos profundamente arraigados le condujo en sus últimos tiempos a abrirse a la participación en proyectos de legislación urbanística surgidos en ambientes radicalmente opuestos a sus convicciones, aún a sabiendas que su esfuerzo no pasaría de lo meramente testimonial. Por todo ello, a los tres años del fallecimiento de Javier nos queda la esperanza que esta revista, criatura suya, permanezca viva, y sirva de foro en el que se otorgue la debida resonancia a esos principios de integridad ética que guiaron su trayectoria personal y profesional, bruscamente interrumpida hace ahora tres años.

10 de marzo de 2009

---

## **Libros y Revistas**

---

## Recensiones y reseñas de libros recibidos

**La folie des hauters. Pourquoi s'obstiner à construire des tours?**; Thierry PAQUOT, 2008; Bourin Éditeur Paris; ISBN: 2849410985; pvp: 19,00 €

### REFLEXIONES ALREDEDOR DE UN LIBRO SOBRE RASCACIELOS

Recientemente se ha publicado en Francia el libro *La folie des hauters. Pourquoi s'obstiner à construire des tours? (La locura de las alturas. ¿Por qué obstinarse en construir torres?)*, de Thierry PAQUOT, filósofo especializado en temas de arquitectura y urbanismo, profesor del prestigioso Institut d'Urbanisme de París.

Por fin un libro que analiza con profundidad los motivos y consecuencias de construir en el mundo rascacielos, de los que más de 15.000 tienen una altura superior a 200 metros.

El autor desmonta los tres argumentos principales que sustentan la existencia de los rascacielos, a saber:

- Contribuyen a densificar la ciudad.
- Fomentan la mezcla social.
- Son ecológicos.

Con respecto al primer punto Paquot aporta los estudios realizados a lo largo del siglo XX que han puesto de manifiesto que la densidad no depende de la tipología pues incluso con viviendas unifamiliares puede ser bastante elevada. Por otra parte, los trabajos de proximística de E. T. HALL, nos recuerdan que la relación entre objetos, animales y personas depende en parte del entorno cultural; y tampoco hay que olvidar que la densidad no es el objetivo sino un medio para conseguir la deseada intensidad cívica.

Desde el punto de vista sociológico por otra parte, los rascacielos suelen representar espacialmente la jerarquía social, situando en su cima el apartamento más valorado o el despacho del jefe; su existencia gira además alrededor del ascensor (sobre el que el autor diserta ampliamente), que es uno de los elementos más secantes de las relaciones humanas.

Si miramos finalmente a los aspectos ecológicos, si bien es verdad que los rascacielos actuales responden a las características constructivas contemporáneas de poseer un buen aislamiento y un eficaz sistema de climatización, se ha calculado que su consumo energético

(350-400 kwh/m<sup>2</sup>) supera 7 veces el nivel recomendado, y además su construcción y mantenimiento son mucho más elevados que en un edificio convencional (este último, entre un 25-30%).

El libro sigue la trayectoria de los rascacielos desde su origen en Chicago en el siglo XIX para poner de manifiesto la absurda pretensión de modernidad utilizado como pretexto para su construcción. Ni siquiera son la "fórmula 1" de la edificación a juzgar por la escasa influencia que estos han tenido en el avance tecnológico de los proyectos ordinarios.

Pero el libro no sólo aporta un estado de la cuestión con una recogida de información y un análisis a escala mundial, sino su mejor aportación la hace componiendo un texto conceptual sobre la construcción de la ciudad para propiciar el desarrollo de una auténtica vida social y cívica, en la que las torres no tienen más cabida que la de ser referencias espaciales, cuando su singularidad y uso público las convierte en hitos del paisaje urbano.

La relación que establece PAQUOT entre la construcción de torres y la construcción de la ciudad es especialmente relevante en este momento que todos los modelos están en discusión. La torre como paradigma de la ciudad futura merece una reflexión.

En un artículo del periódico italiano *Corriere de la Sera*<sup>1</sup> que se titula "El crepúsculo de los rascacielos", se aportan datos sobre una polémica que parece muy pertinente, sin juzgar si estamos en el crepúsculo o en el inicio de una corriente constructiva incontenible.

Lo que sí nos confirma este artículo es que comienza a surgir una crítica al verticalismo que a veces viene asociada a los arquitectos de renombre internacional, puesto que es a ellos a quienes se les suele encargar estas obras extraordinarias fuera de normativa. De hecho con frecuencia es una manera de legitimar operaciones especulativas. Quizá esta crítica teórica empieza a tener consecuencias en los planes de construcción. Así en París se ha bloqueado el "desarrollo vertical" planeado por su alcalde Delanoë y de momento han quedado congelados algunos proyectos programados de torres de Piano, Fuksas y Foster entre otros. Se registra un cambio de tendencia hacia la horizontalidad en la realización de obras singulares, como es el caso de la sucesión

<sup>1</sup> Stefano BUCCI, "Il crepuscolo dei grattacieli", *Corriere della Sera*, 30.12.2008.

de cubos inferiores a los 50 metros que constituyen el nuevo Museo de Arte Islámico construido en Qatar por Pei, uno de los mayores proyectistas de rascacielos.

Entre las críticas más frecuentes a los edificios que superan una determinada altura están las que analizan los efectos que se producen sobre los habitantes a nivel físico y psíquico: con respecto a lo primero, su capacidad de crear micro climas con efectos desagradables como corrientes de aire en sus fachadas y en su entorno y, por otra parte, las enfermedades específicas que se producen debido a la altura y al ambiente cerrado ventilado artificialmente; y, con respecto a lo segundo, preocupan sobre todo los efectos en el entorno urbano debido al vacío que estos edificios crean en el nivel de la calle, el peso psicológico apabullante, y la ausencia de cualquier actividad que no sea de acceso. La torre es defensiva y poderosa, por tanto, se aísla, toma distancia de la ciudad y de sus ciudadanos. Su vida gira alrededor de elementos de comunicación como el ascensor que dificultan las relaciones interpersonales (pues en ausencia de un conocimiento previo no se establece comunicación en lugares sin escapatoria), a diferencia de lo que ocurre en el nivel de la calle que proporciona libertad de movimiento, y acontecimientos imprevistos y variados. Se podría decir simplificando que cuanto más altura de nivel menos comunicación.

La crítica a la construcción indiscriminada de torres es tan antigua como ellas mismas, como también nos señala PAQUOT, y ha sido formulada desde la construcción de la ciudad, la composición, el consumo de materiales y energía, el aprovechamiento de superficies, y últimamente desde la seguridad. Pertenecen a autores nada sospechosos de situarse contra el progreso de la arquitectura, como F. L. WRIGHT que las tacha de “proezas comerciales”, o R. UNWIN que en 1923, en su informe *Higher buildings in relation to town planning*, plantea cómo con la altura se van reduciendo la superficie aprovechable y la luz en el núcleo central, y van aumentando el coste, y la dificultad de evacuación de las personas, teniendo en cuenta la dimensión de la calle. En la misma dirección P. VIRILIO habla del “impasse en altitude”, es decir, el punto muerto o el callejón sin salida de la altura. Existen por otra parte muchos críticos de la ciudad de los rascacielos desde la defensa del espacio público sensorial. En este sentido podríamos incluso remontarnos al año 1890 cuando J. STÜBBEN redacta sus escritos sobre la legibilidad del espacio público, el buen soleamiento, el papel de la vegetación, y el atractivo cívico de la calle.

También encontramos entre los partidarios de los rascacielos grandes referentes teóricos como Le Corbusier que nunca demostró sin embargo mucha sensibilidad urbanística en sus propuestas sobre la ciudad. Recientemente Iñaki ÁBALOS aporta en un artículo publicado en el periódico *El País*<sup>2</sup> una interesante descripción de las experimentaciones tipológicas que alrededor del rascacielos se están realizando en el ámbito planetario frente a su utilización como simple elemento icónico y escultural. Si bien es un paso positivo no lo es su generalización aplicada a las ciudades del futuro, llegando a afirmar que existen posiciones sobre la ciudad e incluso la ciudad histórica “que sustituyen eficazmente la bidimensionalidad del urbanismo por un nuevo verticalismo”. Una visión quizás demasiado simplificadora del urbanismo en la que no tiene en cuenta factores como la relatividad de la altura con respecto al entorno y la topografía que juega un papel al menos tan importante como la edificación para generar una tercera dimensión.

Lo que sí parecen diferenciarse actualmente son las actitudes de los que defienden la ciudad de hasta cuatro plantas o su contrario la de los rascacielos, frente a aquellos que desean ciudades complejas, densas, con usos solapados, calidad de espacio público libre, diversidad morfológica y tipológica (con inclusión de torres) dentro de una ordenación urbanística.

Este último nos parece el reto a conseguir con edificios que contribuyan realmente a construir ciudades intensas, ecológicas y ricas en las relaciones humanas.

Recomendamos por último la bibliografía comentada que PAQUOT nos aporta, como guía imprescindible para aquellos que, desde diferentes posturas, quieran reflexionar, a través del rascacielos, sobre el futuro de las ciudades.

L. Moya

**Guía de arquitectura de Valencia:** Andreas FALUDI (ed.), 2007; ICARO - Instituto para la comunicación, asesoría, reciclaje y orientación profesional, Valencia; 24,5 x 12,5 cm; 288 pp.; rústica; ISBN: 978-84-86828-7; pvp: 35,00 €

La nueva *Guía de la arquitectura de Valencia* reúne en 288 pp y 352 fichas un viaje por la historia de la ciudad a través de sus edificios. Es la quinta publicación sobre la materia que edita el colegio. Las anteriores sólo llegaban hasta los años 40, pero en esta última edición, en la que han colaborado el Instituto Valenciano de la

<sup>2</sup> Iñaki ÁBALOS, “Verticalismo. El futuro de las ciudades se eleva hacia los rascacielos, un reto arquitectónico que gana adeptos”, *El País*, 17.01.2009.

Edificación, el Colegio de Arquitectos ha querido dar un paso más adelante y ha logrado llegar hasta la actualidad. El fomento y difusión de la arquitectura autóctona es una de las tareas que el Colegio Territorial de Arquitectos de Valencia viene realizando, desde su fundación. El patrimonio arquitectónico es una riqueza colectiva y un imprescindible elemento de identidad cultural, por ello la exposición a la luz pública de esta selección de edificios de la ciudad de Valencia, desde su fundación hasta el momento actual, ha de constituir un importante apoyo para su conocimiento y disfrute.

La elaboración de la guía ha sido una tarea ardua, laboriosa y ha supuesto un gran esfuerzo de investigación y síntesis que va a permitir tanto a especialistas como a neófitos, identificar edificios magníficos, muchos de ellos auténticos desconocidos, y valorar nuestro patrimonio construido en su diversidad de estilos funciones y procedimientos constructivos.

No es la primera vez que desde el Colegio de Arquitectos se acomete un estudio globalizado de la arquitectura de Valencia. En 1978 se editó el plano guía de arquitectura de la ciudad de Valencia, que suponía la primera aproximación de conjunto sobre la arquitectura más relevante de la ciudad.

Mucho más ambiciosa fue la edición en 1996 de Conocer Valencia a través de su arquitectura, guía de la ciudad y su entorno en la que se reseñaban más de 370 edificios y espacios urbanos con sus correspondientes fotografías. La guía fue un gran éxito y se realizó una 2.ª edición actualizada en 2001 y una reedición en 2005, ambas totalmente agotadas. También hay que reseñar algunas importantes aportaciones que para el estudio de esta arquitectura se han realizado estos últimos años, destacando de forma relevante los dos tomos de *La ciudad Moderna. Arquitectura Racionalista en Valencia*, fruto de una modélica exposición realizada en el IVAM en el año 1998, y el *Registro de arquitectura del siglo XX en la Comunidad Valenciana*, realizado en 2002 por la Generalitat Valenciana. La bibliografía consultada, de la que se han excluido en la reseña final los artículos de revistas por no hacerla innecesariamente extensa, recoge con precisión el estado actual de las investigaciones y permite constatar que aún queda un largo camino por recorrer. Son muchos los edificios de interés que no disponen de una adecuada monografía y hay importantes arquitectos de extensa y cualificada producción que carecen de la mínima publicación. En ese sentido ha sido de vital interés la publicación y reciente exposición de la obra de Fernando Moreno Barberá, a partir de la donación al Colegio Territorial de su extraordinario archivo profesional. Igualmente han sido relevantes las investigaciones y seguimiento del planeamiento

realizados sobre nuestra “Ciutat Vella” que han sido expuestas en sendas publicaciones.

Por último también hay que destacar el esfuerzo realizado por el Colegio Territorial de Valencia con la realización de seminarios de historia urbana de la ciudad de Valencia, donde se recogen casi un centenar de investigaciones de estudiosos y expertos sobre distintos aspectos de la ciudad y su arquitectura, que ha dado origen a unas interesantes y ya imprescindibles publicaciones. Pero la ciudad se ha ido transformando con gran rapidez en las últimas décadas y son muchos los edificios de interés aparecidos desde los años cuarenta, límite cronológico de la guía anterior, por lo que han creído conveniente realizar una nueva selección que llegue hasta nuestros días recogiendo la arquitectura más reciente.

Esto ha supuesto una mayor exigencia en la selección al no parecer oportuno que en una publicación destinada a servir de guía de viaje se sobrepasaran los cuatrocientos edificios. La selección final se ha realizado por un comité científico integrado por Cristina ALCALDE, Amando LLOPIS, José Luis MERLO, Ana ROS y Francisco TABERNER, atendiendo a criterios estilísticos, cronológicos y tipológicos, de forma que la selección adoptada permita una visión lo más completa posible de la producción arquitectónica de cada período.

La ordenación cronológica de las fichas facilitará esa visión y permitirá establecer con facilidad múltiples semejanzas o contradicciones que se generan de forma sincrónica en el mismo ámbito urbano. Cada ficha contiene un texto que relata la historia y características del edificio, y trata de incidir de forma pormenorizada en la comprensión de la arquitectura actual. La numeración de las fichas se refleja en el correspondiente plano lo que permite la fácil consulta en nuestros paseos por cualquier parte de la ciudad, obteniendo en todos los casos una imagen del edificio, su cronología, reflejando las diversas intervenciones realizadas sobre el edificio, la autoría, y en muchos casos, planos que ayuden a comprender la configuración interna del edificio.

Con todo ello se ha conseguido una visión panorámica sumamente atractiva de la ciudad desde la época de su fundación, reflejada en los vestigios romanos de la plaza de la Almoina, hasta el edificio Veles e Vents, de audaces líneas vanguardistas, punto de inflexión para la revalorización del frente marítimo, magnífica obra con la que concluye la selección, que sin duda ha de ser de gran utilidad para todos los que deseen acercarse al patrimonio arquitectónico de Valencia.

El equipo responsable de la guía lo forman Francisco Taberner Pastor, Amando Llopis Alonso; VtiM arqtes., Cristina Alcalde Blanquer, José Luis

Merlo Fuertes, Ana Ros Pastor: en la coordinación general Noel Arraiz García, Ana Andujar Alba: los textos son de Cristina Alcalde Blanquer, Miguel Arraiz García, José Ignacio Casar Pinazo, Miguel del Rey Aynat, José Manuel Despiau Orriach, Carlos Ferrandis Guillén, Luis Francisco Herrero García, Federico Iborra Bernad, Amando Llopis Alonso; VTiM arqtes., Luis López Silgo, Concepción López González, José Luis Merlo Fuertes, Malek Murad Mateu, Ana Ros Pastor, M.<sup>a</sup> Teresa Santamaría Villagrasa, Pilar Soler Cruz, Francisco Taberner Pastor, Jorge Torres Cuelco, Arturo Zaragoza Catalán: las fotografías son de Paco Alcántara Benavent, Noel Arraiz García, Pepa Balaguer Dezcallar, Archivo VtiM, Archivo Levante, y el plano guía es de González Méndez, Daniel.

PPG

#### **Destrucción y construcción del territorio.**

#### **Memoria de lugares españoles, v. I Galicia y**

**Madrid:** Aurora FERNÁNDEZ POLANCO, Magdalena MORA y Cristina PEÑAMARÍN (eds.), 2008; Editorial Complutense; 23 x 23 cm; 91 pp.: fot.; ISBN: 978-84-7491-929-5; pvp 20,00 €

Este libro parte del malestar ante el grave deterioro del territorio que se produce en demasiados lugares de España y quiere contribuir, desde el ámbito universitario, a una corriente de opinión hoy emergente atenta a afrontar este problema. En la línea de procurar una percepción pública más informada y sensible se aportan en el libro ejemplos de análisis, reflexión y visualización.

El territorio se ve como el recurso, soporte material y paisaje de nuestra vida, es el resultado de los modos de concebir y vivir el espacio común. No se puede observar un territorio sin ver en él el transcurso del tiempo, las huellas de la acción del hombre. Cada territorio hace visible la gestión de las vidas particulares y de los asuntos y valores comunes en la trama de la construcción colectiva de la localidad, del lugar sentido como familiar y compartido cotidianamente.

Esta es la primera entrega de una serie de cuatro volúmenes de idéntico formato y enfoque, centrada en ocho Comunidades Autónomas. Para cuya realización se han seleccionado las Comunidades donde se han consultado a asociaciones, organismos y personas especializadas, elaborando una documentación sobre las actuaciones que los agentes consultados han considerado más relevantes. Partiendo de esta documentación se han seleccionado dos actuaciones en cada Comunidad Autónoma, una de buena gestión del territorio y otra en que haya resultado un deterioro importante del mismo en cualquier o en varios de sus aspectos: ambiental, paisajístico,

ecológico, habitacional, etc. Se propusieron estos lugares a un artista visual para visitar y trabajar sobre ellos. A su obra se suman los puntos de vista de un especialista o estudioso del territorio y de un escritor, que aportan dos textos, otras dos perspectivas diferentes sobre la cuestión del territorio en la Comunidad correspondiente.

La publicación consiste en cuatro volúmenes de igual formato y estructura, cada uno de los cuales incluirá los textos e imágenes relativos a dos comunidades. El primer volumen está dedicado a Galicia y Madrid.

Los autores de este volumen son Mireia SENTIS (Barcelona, 1947), es fotógrafa y crítica de arte. Ha trabajado en diversos medios de comunicación (TVE, COPE, SER, Radio Nacional, *El País*, *La Vanguardia*, *El Europeo*, Lápiz, Cuadernos Hispanoamericanos...). Es autora de los libros *Al límite del juego* (1994), dedicado a siete creadores de la vanguardia norteamericana más heterodoxa, y *En el pico del águila. Una introducción a la cultura afroamericana* (1998). Y Rogelio LÓPEZ CUENCA (Nerja, 1959), artista visual, licenciado en Filosofía y Letras, en 1985 en la década de los 80 se da a conocer con sus actuaciones en diversos medios: la música, el performance o el vídeo soporte en el que realiza en 1986 *Poesie pour le poivre*, concebido en el Centro de Estudios de la Generación del 27, de Málaga, y sobre todo, con las piezas realizadas como miembro integrante del grupo "Agustín Parejo School" cuyos intereses apuntan hacia las teorías desarrolladas por las vanguardias rusas cubofuturista y el constructivismo. Ha realizado participado en numerosas exposiciones y ha realizado intervenciones en espacios públicos urbanos y participado en diversas bienales de arte contemporáneo.

PPG

#### **International Manual of Planning Practice (IMPP);**

Judith RYSER & Teresa FRANCHINI (eds.), 2008; International Society of City and Regional Planners (ISOCARP), The Hague, The Netherlands; 5.<sup>a</sup> ed. ampliada; 24 x 17 cm; 304 pp.; ISBN: 978-90-75524-56-7

El sistema de planeamiento es el instrumento clave para compensar los derechos de propiedad con el interés público trasladando los procesos de desarrollo espacial a una forma física. En un mundo globalizado, las ciudades han ganado importancia como conductoras de la economía y se han convertido en las protagonistas principales de la sostenibilidad mientras que el desarrollo tiene lugar incluso a mayor escala. Dicha evolución tan dinámica exige que la planificación se adapte e innove implacablemente.

El IMPP recoge la experiencia de cerca de 150 autores expertos urbanistas, para los principales



actores del medio ambiente construido. El libro es de interés tanto para los urbanistas del sector público como del privado, así como para otros profesionales del medio ambiente construido. El IMPP proporciona también, un compendio de referencias comparables para profesores y estudiantes del ámbito universitario en el campo del desarrollo espacial, así como una guía inicial para los planificadores, urbanistas e inversores con una perspectiva internacional. El IMPP se está usando ya en todo el mundo para consultoría internacional, propósitos educativos y como referencia para la cooperación internacional.

¿Qué es el IMPP? El primer manual que se publicó en 1992, actualizado en 1995, 1998 y 2001, ilustró el proceso, que constituye la base de esta nueva y más extensa edición de 2008 ofrece una nueva visión de las estructuras administrativas, sistemas de planeamiento y procesos de desarrollo físico de las ciudades y regiones en el siglo XXI desde una nueva perspectiva. El aspecto innovador de esta especial fuente de información es resaltar la relación entre los sistemas de planeamiento y su aplicación práctica.

Gracias a la generosa contribución de unos 150 autores internacionales, las editoras Judith Ryser y Teresa Franchini pudieron presentar un compendio con 101 nuevas fichas de los cinco continentes. Juntas, reflejan la complejidad de los sistemas de planeamiento en los respectivos países de los autores, como se aplica en la práctica y como se relacionan con la dinámica del mundo real.

El libro contiene síntesis concisas comparativas en 101 países de todo el mundo y un estudio del estado de la cuestión y perspectivas futuras del planeamiento. Dado acompaña al libro un CD interactivo que contiene la información por países, autores y descriptores, que constituye una parte integral del libro. Incluye los artículos completos con ilustraciones realizados por urbanistas especializados de los respectivos países, junto con las entradas más recientes se incluyen una completa lista de autores una amplia base de datos de contactos de ministerios de planificación, asociaciones de urbanistas y departamentos universitarios relacionados con el desarrollo espacial en estos países.

El contenido de las contribuciones de los países de los 101 estudios de caso en África, América, Asia, Australia y Europa muestran un panorama muy completo de la regulación de los procesos de desarrollo y lo pone bajo la perspectiva de las experiencias del mundo real. Está estructurado como sigue:

- *Información general del país:* Principales aspectos; medio físico, sistema de ciudades, dinámica geográfica, condiciones sociales, evolución histórica, etc.
- *Parte I. El marco de la planificación:*

Características del sistema de planeamiento: estructura administrativa del país, competencias administrativas para la planificación física, estratégica, estructural, social, económica o ambiental, marco legal del planeamiento, instrumentos de implementación y mecanismos de controles del desarrollo físico.

- *Parte II. El proceso de planificación:* Descripción de los aspectos procedimentales aplicados a distintos aspectos de la planificación: redacción de los planes, medidas de control de las actividades, participación pública, apelaciones y otras iniciativas en planificación distintas a las oficialmente establecidas.
- *Parte III. Evaluación:* Comentarios críticos sobre el sistema de planificación, en la práctica, centrado en la distancia existente entre las regulaciones oficialmente establecidas y el desarrollo físico de las ciudades y regiones en la práctica, junto con otros comentarios sobre las perspectivas futuras del sistema de planeamiento.

Judith RYSER arquitecto urbanista, con un Máster en Ciencias Sociales, ha dedicado su vida profesional al medio ambiente construido sostenible. Su investigación y escritos se centran en ciudades en la sociedad del conocimiento, pertenece a diferentes y prestigiosas asociaciones de urbanistas y ha escrito y editado diversas publicaciones.

Teresa FRANCHINI arquitecto urbanista tiene mucha experiencia como profesora e investigadora en cuestiones regionales y urbanas, ha escrito diversas publicaciones. También trabaja como consultora para estamentos públicos y privados.

PPG

**Ordenación del territorio urbanismo y protección del paisaje: adaptado al Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo;** Jorge HERVÁS MAS, 2009; BOSCH, S.A.; 22 x 16 cm; 424 pp.; ISBN: 978-84-9790-390-5; pvp: 70,00 €

El importante desarrollo económico y urbanístico, acompañado de un fuerte crecimiento demográfico de los años iniciales del siglo XXI, han generado, en las últimas décadas, una ocupación excepcional del territorio y un proceso de ocupación del suelo, en muchas ocasiones de imposible reversión. Desgraciadamente, los paisajes españoles y especialmente los del litoral, han conocido con excesiva frecuencia estos procesos de degradación y banalización de difícil vuelta atrás. En este sentido, la extensión desmesurada y poco ordenada de la urbanización, el impacto de determinadas infraestructuras en el medio ambiente, el abandono

de la agricultura, de la silvicultura y de la ganadería, la degradación de algunas áreas urbanas y la sobrefrecuentación de algunos parajes, han contribuido a dichos procesos, que ponen en peligro los valores ambientales, culturales e históricos que el territorio y particularmente el paisaje, han representado para la sociedad. Esta falta de sensibilidad hacia los referentes paisajísticos más básicos de un territorio, repercute directamente en la identidad simbólica y real de los hechos presentes en cualquier ciudad y región e impide el máximo aprovechamiento y disfrute de sus recursos paisajísticos, todo ello sin perjuicio de la inevitable tendencia a diluir los rasgos específicos del paisaje, generando una cierta ruptura entre las sociedades locales respecto de sus referentes territoriales. La crisis del paisaje, no es más que uno de los síntomas de la crisis contemporánea que aqueja la relación entre sociedad y naturaleza y frente a esta situación, la importancia del reconocimiento, la ordenación y la protección del paisaje como bien de interés público, se constituye como una responsabilidad, no sólo de los poderes públicos, sino de todos los ciudadanos y del resto de los agentes que actúan sobre el territorio. En este sentido, el aumento del interés del ciudadano por el paisaje, hay que incardinarlo en el avance general de la conciencia ambiental y, por tanto, no es azar que la cuestión paisajística emerja con fuerza coincidiendo con el debate abierto sobre el gobierno del territorio. Expuesto esto, desde el punto de vista de la acción, el emergente entendimiento territorial del paisaje por parte de los ciudadanos exige una compromiso firme y decidido de estos en las nuevas políticas públicas de gestión, ordenación y protección del paisaje tanto de la ciudad histórica, del paisaje singular o exótico y en el última instancia del territorio en sí mismo.

Jorge HERVÁS MÁS es técnico jurídico de Administración General del Ayuntamiento de Gandía (Valencia) y profesor asociado del Departamento de Urbanismo de la Universidad Politécnica de Valencia.

PPG

**Guía metodológica para la elaboración de cartografías de riesgos naturales en España;**

Manuel REGUEIRO & GONZÁLEZ BARRROS (ed.), 2008; Ilustre Colegio Oficial de Geólogos; 22 x 29 cm; 187 pp.; il. col.; DL: 55.286-2008

La vulnerabilidad a los riesgos naturales, principalmente inundaciones, deslizamientos, movimientos sísmicos, etc., ha producido en los últimos años numerosas víctimas, así como pérdidas económicas de enorme cuantía.

La Ley de Suelo 8/2007 y el Nuevo Texto

Refundido aprobado el 20 de junio de 2008 han planteado, por primera vez, la exigencia de realizar estudios de riesgos naturales previos a la planificación del territorio, lo que es, sin duda, un primer paso para mitigar o incluso evitar que estas incidencias naturales causen problemas económicos y sociales tan gravosos para la sociedad.

La inclusión de estos estudios de riesgos en los planes de urbanismo implica el conocimiento de la técnica de ejecución de los correspondientes mapas, que delimitan especialmente las áreas más vulnerables, este ha sido el motivo por el que el Ministerio de Vivienda ha impulsado la elaboración de la Guía realizada en colaboración con el Colegio de Geólogos cuyo objetivo es poner a disposición de todos los ciudadanos y, en particular, de los planificadores las técnicas de elaboración de mapas de riesgos, de modo que, una vez conocidas las zonas vulnerables a un determinado tipo de riesgos, los responsables de la planificación territorial, a todos los niveles, con conocimiento de causa una zonificación más racional y segura para los ciudadanos, de los potenciales usos a desarrollar en las distintas áreas del suelo.

La Guía es un antecedente de un próximo y detallado Manual para la elaboración de riesgos naturales, en el que se abarcarán más detalladamente y en número mayor, los diferentes tipos de riesgos que se esbozan en la Guía.

En su primera parte describe y clasifica los tipos de peligros que existen en la naturaleza y afectan o pueden afectar al hombre, explicando sus técnicas de estudio y mitigación. Incluye, además un amplio resumen sobre los tipos de mapas de riesgos que existen ilustrando tal descripción con ejemplos gráficos representativos.

La segunda parte e la cartografía de riesgos naturales, dentro del marco legislativo nacional de la planificación territorial, para lo que repasa el marco normativo y los instrumentos de planeamiento vigentes en nuestro país.

Describe, también, los procedimientos de evaluación ambiental estratégica y su incardinación en los planes y programas de planificación del territorio, con especial énfasis en el informe de sostenibilidad ambiental, que es donde los mapas de peligros encuentran su espacio en la nueva legislación de suelo.

Adicionalmente se incluye una lista seleccionada de referencias bibliográficas tanto generales como referidas a la elaboración de mapas o a los diferentes tipos de riesgos que en ella se describen.

La Guía se completa con un amplio número de anexos técnicos y legislativos de gran utilidad para cualquier tipo de lector.

PPG

- Kañina Revista de Artes y Letras de la Universidad de Costa Rica*: XXXI, 1, 2007. Universidad de Costa Rica San José
- Kañina Revista de Artes y Letras de la Universidad de Costa Rica*: XXXI, 2, 2007. Universidad de Costa Rica San José
- Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*: 307, mayo-agosto 2008. INAP MAP Madrid
- Revista de Filosofía de la Universidad de Costa Rica*: XLIV/113, septiembre-diciembre 2006. Escuela de Filosofía Universidad de Costa Rica
- Revista de Filología y Lingüística de la Universidad de Costa Rica*: XXXIII/1, enero-junio, 2007 Universidad de Costa Rica
- Signos Universitarios*: año XXVI, 42 2007. Universidad del Salvador Buenos Aires
- Situación y perspectivas económicas de la Ciudad de Madrid*: 6, 2.º semestre 2008. Área de Gobierno de Economía y Empleo. Ayuntamiento de Madrid, Madrid
- Situación y perspectivas económicas de la Ciudad de Madrid*: 7, 1.º semestre 2009. Área de Gobierno de Economía y Empleo. Ayuntamiento de Madrid, Madrid
- PERIS SÁNCHEZ Diego (coord.) (2008): *La Universidad de Castilla-La Mancha en Toledo*. Universidad de Castilla-La Mancha. Madrid
- MONTERDE GARCÍA, Juan Carlos (2009): *Génesis de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861*, Colegio Registradores, Madrid

# Índices de CIUDAD Y TERRITORIO

## Estudios Territoriales.

### Vol. XL Año 2008, núms. 155 a 158 (tercera época)

1. **Índice cronológico:** con los 47 artículos publicados en los cuatro números aparecidos, siguiendo su **orden de inserción** en la Revista, incorporando:
  - numérico correlativo que se les ha atribuido en el conjunto de ÍNDICES CRONOLÓGICOS de la tercera época (desde 1993)
  - el n.º de *CyTET*
  - el título del trabajo
  - el nombre y apellidos de sus respectivos autores
  - su paginación dentro del volumen (año)
  - descriptores que se han utilizado para remitir a ellos en el correspondiente **índice de materias**.
2. **Índice onomástico de autores:** recoge la ordenación alfabética por apellidos de los colaboradores de estos volúmenes de la Revista, remitiéndose a su respectivo trabajo mediante la referencia del mismo Índice cronológico.
3. **Índice de materias/descriptores:** mediante las referencias numéricas se remite a los correspondientes artículos del Índice cronológico.

*La Secretaria de Redacción de CyTET  
Madrid, diciembre de 2008*

#### I. ÍNDICE CRONOLÓGICO DE NÚMEROS Y ARTÍCULOS

N.º 155, VOL. XL, PRIMAVERA 2008

- |  |  |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• PRESENTACIÓN</li> </ul> <p>849 “Presentación”.<br/>155: 5-6. Descript.: Presentaciones.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ESTUDIOS</li> </ul> <p>850 “Una política de vivienda alternativa”.<br/>Javier BURÓN CUADRADO<br/>155: 09-40. Descript.: Políticas autonómicas de vivienda. Servicio público de vivienda. Derecho a la vivienda. País Vasco</p> <p>851 “Indicadores de desarrollo humano sostenible”.<br/>Itziar AGUADO MORALEJO &amp; José María BARRUTIA LEGARRETA &amp; Carmen ECHEBARRÍA MIGUEL<br/>155: 41-57. Descript.: Desarrollo humano sostenible. Indicadores de sostenibilidad. Agenda21 Local.</p> | <p>852 “El irrefrenable declive de las cuencas mineras”.<br/>Jesús SÁNCHEZ MELADO<br/>155: 59-76. Descript.: Crisis industrial. Minería del carbón. Desarrollo. Territorios atrasados.</p> <p>853 “La globalización de los mercados inmobiliarios: su impacto sobre la Costa Blanca”.<br/>Fernando DÍAZ ORUETA &amp; María Luisa LOURÉS SEOANE<br/>155: 77-92. Descript.: Globalización. Vivienda. Segunda residencia. Desequilibrios.</p> <p>854 “La elaboración del mapa de valores ambientales para la planificación territorial de la comarca granadina”.<br/>Luis Miguel VALENZUELA MONTES &amp; Alberto MATARÁN RUIZ<br/>155: 93-108. Descript.: Ordenación del territorio. Ordenación del litoral. Medio ambiente. Metodología ambiental. Sistemas de información geográfica.</p> |
|--|--|

- 855 **“Parias urbanos: segregación residencial de africanos y gitanos en Almería”.**  
**Juan Carlos CHECA OLMOS & Ángeles ARJONA GARRIDO**  
 155: 109-1205. Descript.: Segregación residencial. Inmigrantes. Gitanos. Almería.
- 856 **“La transición del espacio zapatero mexicano hacia el *milieu* innovador”**  
**Esther IGLESIAS LESAGA & Ángel Luis ROCHA ACEBES**  
 155: 127-146 Descript.: Localización industrial. Economía regional. México.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 857 **“El debilitamiento del mercado de vivienda y la economía española”.**  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
 155: 155-176. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- 858 **“Demanda de vivienda frente al tipo de interés: un análisis de sensibilidad”.**  
**Magdalena FERRÁN ARANAZ**  
 155: 177-186. Descript.: Mercado de vivienda. Demanda de viviendas. Crédito a la vivienda. Tipos de interés.
- INTERNACIONAL
- 859 **Italia. “Nuevas transformaciones territoriales y compromisos de la planificación en Italia”.**  
**Federico OLIVA**  
 155: 189-193. Descript.: Legislación urbanística. Italia.
- 860 **Argentina. “¡Finalmente fue aprobado el Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires-PUABA!!!!”.**  
**Nora CLICHEVSKY**  
 155: 193-195. Descript.: Planificación urbanística. Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires. Buenos Aires (Argentina).
- DOCUMENTACIÓN
- 861 **Normativa estatal y autonómica.**  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
 155: 205-206. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2008. España.
- N.º 156, VOL. XL, VERANO 2008
- PRESENTACIÓN
- 862 **“Presentación”.**  
 156: 231-232. Descript.: Presentaciones.
- ESTUDIOS
- 863 **“Cambios de ocupación del suelo en España: implicaciones para la sostenibilidad”.**  
**Noelia GUAITA & Isidro LÓPEZ & Fernando PRIETO**  
 156: 235-259. Descript.: Consumo sostenible de suelo. Crecimiento urbano. Desarrollo sostenible. Medio ambiente. Mercado inmobiliario. Recursos naturales.
- 864 **“Participación Ciudadana y territorio: exploraciones para el caso español”.**  
**Clemente J. NAVARRO YÁÑEZ**  
 156: 261-271. Descript.: Áreas metropolitanas. Participación ciudadana. Sociedad urbana. España.
- 865 **“Sostenibilidad y revitalización urbanas: nuevas propuestas para la regulación de la implantación de los grandes establecimientos comerciales”.**  
**Helena VILLAREJO GALENDE**  
 156: 273-296. Descript.: Desarrollo sostenible. Grandes superficies. Planificación territorial. Renovación urbana. Urbanismo.
- 866 **“Recursos patrimoniales y organización territorial: el caso de Andalucía”.**  
**GRUPO DE GEOGRAFÍA Y DESARROLLO REGIONAL Y URBANO (GDRU)**  
 156: 297-311. Descript.: Gestión de recursos. Planificación territorial. Políticas de desarrollo. Andalucía.
- 867 **“La difícil inserción de redes de autobuses rápidos en medios urbanos densos: el caso de París”.**  
**Antonio GONZÁLEZ ÁLVAREZ**  
 156: 313-319. Descript.: Análisis urbano Ordenación urbana. Transporte urbano. París (Francia).
- 868 **“Visión de largo plazo a interacciones ‘transporte-urbanismo’, los excluidos en el éxito del SBR Transmilenio de Bogotá”.**  
**Benoit LEFÈVRE**  
 156: 321-343. Descript.: Movilidad urbana Usos del suelo. Precios del suelo. Transmilenio. Bogotá (Colombia).
- 869 **“Precio del suelo, actividad inmobiliaria y acceso a la vivienda: el caso de la ciudad de Buenos Aires luego de la crisis de 2001/2002”.**  
**Luis BAER**  
 156: 345-359. Descript.: Precios del suelo. Mercado inmobiliario Demanda de viviendas. Buenos Aires (Argentina).
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 870 **“2008. El mercado de vivienda sufre el ajuste”.**  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
 156: 369-388. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
- 871 **Argentina. “Proyectos con nuevos Aires”.**

- Nora CLICHEVSKY**  
156: 391-393. Descript.: Legislación urbanística. Argentina.
- 872 **Argentina. "La realidad argentina de hoy. Humo por todas partes".**  
**Rubén PESCI**  
156: 394-395. Descript.: Medio ambiente Argentina.
- 873 **Italia. "El porqué es indispensable la Ley sobre los principios generales en materia del gobierno del territorio".**  
**Federico OLIVA**  
156: 395-398. Descript.: Legislación urbanística. Italia.
- DOCUMENTACIÓN
- 874 **Normativa estatal y autonómica.**  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
156: 401-406. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2008. España
- N.º 157, VOL. XL, OTOÑO 2008**
- PRESENTACIÓN
- 875 **"Introducción"**  
157: 435-436. Descript.: Presentaciones.
- ESTUDIOS
- 876 **"El tratamiento del territorio como sistema: criterios ecológicos y metodologías paramétricas de análisis".**  
**Joan MARULL & Joan PINO & Enric TELLO & Josep M. MALLARACH**  
157: 439-453. Descript.: Modelos territoriales. Ecología. Planeamiento. Metodología ambiental.
- 877 **"La residencia múltiple en la población urbana española: análisis sociodemográfico de la posesión de vivienda secundaria".**  
**Julián LÓPEZ COLÁS & Juan Antonio MÓDENES CABRERIZO & Brenda YÉPEZ MARTÍNEZ**  
157: 455-471. Descript.: Tipos de vivienda. Población urbana. Ciudades grandes. España.
- 878 **"Estrategias de ordenación y gestión urbana del patrimonio industrial en España".**  
**Carlos J. PARDO ABAD**  
157: 473-498. Descript.: Geografía urbana. Patrimonio industrial. Ordenación urbana. España.
- 879 **"Percepciones de la movilidad y participación ciudadana en la región metropolitana de Barcelona".**  
**Josep ESPLUGA TRENC & Àngel CEBOLLADA FRONTERA & Carme MIRALLES-GUASH**  
157: 499-510. Descript.: Movilidad urbana. Participación ciudadana. Gobernanza. Barcelona.
- 880 **"Mejora 'caso a caso y casa a casa' de cuatrocientas viviendas precarias en Ciudad Sandino (Nicaragua): selección de beneficiarios".**  
**Julián SALAS**  
157: 511-534. Descript.: Rehabilitación de viviendas. Tipos de vivienda. Tugurios. Nicaragua.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 881 **"2008. El año de los abundantes peligros económicos y de la crisis del mercado de vivienda".**  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
157: 543-563. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
- 882 **Argentina. "Prevención de la Informalidad Urbana: Algunos instrumentos. Parte II".**  
**Nora CLICHEVSKY**  
157: 565-567. Descript.: Crecimiento urbano. Desurbanización. Argentina.
- 883 **Países Bajos. "Nueva Ley de Urbanismo y Ordenación Territorial en los Países Bajos".**  
**Demetrio MUÑOZ GIELEN**  
157: 567-569. Descript.: Legislación urbanística. Países Bajos.
- 884 **Italia. "La Expo 2015 en Milán".**  
**Federico OLIVA**  
157: 569-573. Descript.: Exposiciones. Italia.
- DOCUMENTACIÓN
- 885 **"Nuevos instrumentos de cooperación territorial europea. Las Agencias Europeas de Cooperación Territorial (AECT) en el contexto español".**  
**Eduardo DE SANTIAGO RODRÍGUEZ**  
157: 577-584. Descript.: Instrumentos de cooperación territorial. Agencias Europeas de Cooperación Territorial.
- 886 **"Normativa estatal y autonómica".**  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
157: 587-592. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2008. España.
- N.º 158, VOL. XL, INVIERNO 2008**  
**MONOGRÁFICO «ESPACIO SOCIAL Y SEGREGACIÓN EN NUEVE CIUDADES DE EUROPA Y LATINOAMÉRICA**
- PRESENTACIÓN
- 887 **"Presentación".**  
**Jesús LEAL MALDONADO & Danilo VEIGA**  
158: 613-614. Descript.: Presentaciones.

- ESTUDIOS
- 888 **“Río de Janeiro y São Paulo: ¿ciudades duales? Comparación con París”.**  
**Edmond PRÉTECELLE, & Adalberto CARDOSO**  
158: 617-640. Descript.: Segregación social. Segregación residencial. París (Francia). Río de Janeiro (Brasil), São Paulo (Brasil).
- 889 **“Buenos Aires tras la crisis: ¿Hacia una metrópolis más integradora o más excluyente?”.**  
**Pablo CICOLELLA & Luis BAER**  
158: 641-660. Descript.: Reestructuración metropolitana. Desequilibrios territoriales. Segregación social. Crisis económica. Buenos Aires (Argentina).
- 890 **“Fragmentación socioeconómica y segregación urbana en Montevideo”.**  
**Danilo VEIGA & Ana Laura RIVOIR**  
158: 661-679. Descript.: Segregación social. Sociología urbana. Montevideo (Uruguay).
- 891 **“La segregación residencial y los cambios en la morfología socio-espacial de Porto Alegre y Córdoba”.**  
**Estela Graciela VALDÉS & Mirian Regina KOCH**  
158: 681-701. Descript.: Segregación social. Sociología urbana. Porto Alegre (Brasil).
- 892 **“Transformaciones económicas y segregación social en Madrid”.**  
**Jesús LEAL MALDONADO & Marta DOMÍNGUEZ PÉREZ**  
158: 703-726. Descript.: Sociología urbana. Desequilibrios territoriales. Madrid.
- 893 **“Inmigración y ciudad. El caso del Área Metropolitana de Barcelona”.**  
**Pilar GARCÍA-ALMIRALL & Arkaitz FULLAONDO & Agustín FRIZZERA**  
158: 727-742. Descript.: Emigraciones. Segregación social. Segregación residencial. Barcelona.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 894 **“De la crisis inmobiliaria a la crisis financiera. el duro otoño de 2008”.**  
**Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ**  
158: 751-772. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- DOCUMENTACIÓN
- 865 **Normativa estatal y autonómica**  
**Ángela DE LA CRUZ MERA**  
154: 780-789 Descript.: Índices de legislación urbanística de 2008. España.
- 896 **Planeamiento General de los Municipios mayores de 20.000 habitantes adaptado a TRLS/07.**  
158: 781-789. Descript.: Estado del planeamiento municipal. España.

## 2. ÍNDICE ONOMÁSTICO DE AUTORES

(Los números indicados se refieren al nº del artículo del Índice cronológico anterior)

AGUADO MORALEJO, Itziar: 851  
 ARJONA GARRIDO, Ángeles: 855  
 BAER, Luis: 869, 889  
 BARRUTIA LEGARRETA, José María: 851  
 BURÓN CUADRADO, Javier: 850  
 CARDOSO, Adalberto: 888  
 CEBOLLADA FRONTERA, Ángel: 879  
 CHECA OLMOS, Juan Carlos: 855  
 CICOLELLA, Pablo: 889  
 CLICHESVKY, Nora: 860, 871, 882  
 CRUZ MERA, Ángela de la: 861, 874, 886, 895  
 DÍAZ ORUETA Fernando: 853  
 DOMÍNGUEZ PÉREZ, Marta: 892  
 ECHEBARRÍA MIGUEL, Carmen: 851  
 ESPLUGA TRENC, Josep: 879  
 FERRÁN ARANAZ, Magdalena: 858  
 FRIZZERA Agustín: 893  
 FULLAONDO PÉREZ, Arkaitz: 893  
 GARCÍA-ALMIRALL, Pilar: 893  
 GRUPO DE GEOGRAFÍA Y DESARROLLO REGIONAL Y URBANO (GDRU): 866  
 GONZÁLEZ ÁLVAREZ, Antonio: 867  
 GUAITA, Noelia: 863  
 KOCH, Mirian Regina: 891  
 LEAL, Jesús: 887, 892  
 LEFÈVRE, Benoit: 868  
 LÓPEZ, Isidro: 863  
 LÓPEZ COLÁS, Julián: 877  
 LOURÉS SEOANE, María Luisa: 853  
 MALLARACH, Josep M.: 876  
 MARULL, Joan: 876  
 MATARÁN RUIZ, Alberto: 854  
 MIRALLES GUASCH, Carmen: 879  
 MÓDENES CABRERIZO, Juan Antonio: 877  
 MUÑOZ GIELEN, Demetrio: 883  
 NAVARRO YÁÑEZ, Clemente J.: 864  
 OLIVA, Federico: 859, 873, 884  
 PARDO ABAD, Carlos J.: 878  
 PESCI, Rubén: 872  
 PINO, Joan: 876  
 PRÉTECELLE, Edmond: 888  
 PRIETO, Fernando: 863  
 RIVOIR, Ana Laura: 890  
 RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio: 857, 870, 881, 894  
 SALAS, Julián: 880  
 SÁNCHEZ MELADO, Jesús: 852  
 SANTIAGO RODRÍGUEZ, Eduardo de: 885  
 TELLO, Enric: 876  
 VALDÉS, Estela Graciela: 891  
 VALENZUELA MONTES, Luis Miguel: 854  
 VEIGA, Danilo: 887, 890  
 VILLAREJO GALENDE, Helena: 865  
 YÉPEZ MARTÍNEZ, Brenda: 877

### 3. ÍNDICE DE DESCRIPTORES DE MATERIAS

- Agencias Europeas de Cooperación Territorial: 885.  
 Agenda21 Local: 851.  
 Almería: 855.  
 Análisis urbano: 867.  
 Andalucía: 866.  
 Áreas metropolitanas: 864.  
 Argentina: 871, 872, 882.  
 Barcelona: 879, 893.  
 Bogotá (Colombia): 868.  
 Buenos Aires (Argentina): 860, 869, 889.  
 Ciudades grandes: 877.  
 Consumo sostenible de suelo: 863.  
 Córdoba (Argentina): 891.  
 Crecimiento urbano: 882, 863.  
 Crédito a la vivienda: 858.  
 Crisis económica: 889.  
 Crisis industrial: 852.  
 Demanda de viviendas: 858, 869.  
 Derecho a la vivienda: 850.  
 Desarrollo: 852.  
 Desarrollo humano sostenible: 851.  
 Desarrollo sostenible: 863, 865.  
 Desequilibrios: 853.  
 Desequilibrios territoriales: 889, 892.  
 Desurbanización: 882.  
 Ecología: 876.  
 Economía regional: 856.  
 Emigraciones: 893.  
 España: 864, 878, 895, 894.  
 Estado del planeamiento municipal: 896.  
 Exposiciones: 884.  
 Geografía urbana: 878.  
 Gestión de recursos: 866.  
 Gitanos: 855.  
 Globalización: 853.  
 Gobernanza: 879.  
 Grandes superficies: 865.  
 Indicadores de sostenibilidad: 851.  
 Índices legislación urbanística 2008: 861, 874, 886, 895.  
 Inmigrantes: 855.  
 Instrumentos de cooperación territorial: 885.  
 Italia: 859, 873, 884.  
 Legislación urbanística: 859, 871, 873, 883.  
 Localización industrial: 856.  
 Madrid: 892.  
 Medio ambiente: 854, 863, 872.  
 Mercado de vivienda: 858.  
 Mercado inmobiliario: 863, 869.  
 Mercado inmobiliario español: 857, 872, 881, 894.  
 Metodología ambiental: 854, 876.  
 México: 856.  
 Minería del carbón: 852.  
 Modelos territoriales: 876.  
 Montevideo (Uruguay): 890.  
 Movilidad urbana: 868, 879.  
 Nicaragua: 880.  
 Ordenación del litoral: 854.  
 Ordenación del territorio: 854.  
 Ordenación urbana: 867, 878.  
 País Vasco: 850.  
 Países Bajos: 883.  
 París (Francia): 867, 888.  
 Participación ciudadana: 864, 879.  
 Patrimonio industrial: 878.  
 Plan Urbano Ambiental de Buenos Aires: 860.  
 Planeamiento: 876.  
 Planificación territorial: 865, 866.  
 Planificación urbanística: 860.  
 Población urbana: 877.  
 Políticas autonómicas de vivienda: 850.  
 Políticas de desarrollo: 866.  
 Porto Alegre (Brasil): 891.  
 Presentaciones: 849, 862, 875, 887.  
 Precios del suelo: 868, 869.  
 Recursos naturales: 863.  
 Reestructuración metropolitana: 889.  
 Rehabilitación de viviendas: 880.  
 Renovación urbana: 865.  
 Río de Janeiro (Brasil): 888.  
 São Paulo (Brasil): 888.  
 Segregación residencial: 855, 888, 893.  
 Segregación social: 888, 889, 890, 891, 893.  
 Segunda residencia: 853.  
 Servicio público de vivienda: 850.  
 Sistemas de información geográfica: 854.  
 Sociedad urbana: 864.  
 Sociología urbana: 890, 891, 892.  
 Territorios atrasados: 852.  
 Tipos de interés: 858.  
 Tipos de vivienda: 877, 880.  
 Tugurios: 880.  
 Transporte urbano: 867.  
 Transmilenio: 868.  
 Urbanismo: 865.  
 Usos del suelo: 868.  
 Vivienda: 853.



## Normas para la presentación de originales

1. **Originales:** los trabajos serán necesariamente originales e inéditos en ninguna otra publicación ni lengua. La presentación del manuscrito original a CyTET implica el compromiso ético formal por parte del autor de no haberlo enviado antes o simultáneamente a ningún otro editor para su publicación. Una vez acusada puntualmente su recepción por la Revista y antes de notificar el resultado del arbitraje de su evaluación científica tampoco podrá ser remitido a otros editores, salvo que el autor solicite por escrito retirarlo sin esperar el resultado de la evaluación. Otro proceder anómalo por parte del autor será éticamente reprobado en los círculos editoriales.
2. **Extensión:** no sobrepasará 18 páginas formato UNE A-4 (DIN A4) mecanografiadas en TNR cuerpo 12 a un espacio y numeradas, incluidas en su caso las ilustraciones.
3. **Título del trabajo:** será breve, como máximo ocho palabras, pudiéndose añadir un subtítulo complementario de menor extensión. No contendrá abreviaturas, ni notas o llamadas a notas al pie en el mismo. Las referencias sobre su procedencia, origen o agradecimientos irán en nota al pie.
4. **Descriptorios:** se incluirán cuatro o cinco descriptorios de las referencias temáticas por los que se pueda clasificar el artículo, a juicio del autor. No obstante, la editorial se reserva su homologación con el tesoro y descriptorios propios para confeccionar los índices anuales de la Revista.
5. **Autores:** bajo el título irá el nombre de cada uno de los autores (con el sistema del nombre propio en caja baja y los dos APELLIDOS en versalitas, para poder discernirlos) incluyéndose debajo la profesión o cargo principal con el que desean ser presentados y, si lo señalan expresamente, indicando su número de fax y e-mail en la red (además de los datos solicitados en §14).
6. **Resumen obligatorio:** al comienzo del texto deberá escribirse obligatoriamente un resumen o abstract de su contenido (no un índice), inferior a 200 palabras sobre el objeto, metodología y conclusiones del artículo, sin notas al pie, redactado en español y en inglés (la versión inglesa, en todo caso, será revisada por cuenta de la propia editorial). Lo que supere esta extensión podrá ser suprimido por estrictas razones de composición.
7. **Apartados:** la numeración de los apartados se hará sólo con caracteres arábigos de hasta tres dígitos (*i.e.*: 3., 3.1., 3.1.1). Las restantes subdivisiones inferiores llevarán letras mayúsculas y minúsculas o números [A), b), 1), i), ...].
8. **Bibliografía:** solamente de las obras citadas en el texto que se recopilarán al final del trabajo en un listado de "Bibliografía citada" y en orden alfabético de apellidos (siempre en VERSALITAS y sangrando la segunda línea), con los siguientes caracteres y secuencias:
  - (1) **De libros:**  
AUTOR, nombre (año 1ª ed.): *Título del libro*, editorial, lugar, año de la edición consultada (versión, TRADUCTOR: *Título español*, editor, lugar, año)
  - (2) **De artículos:**  
AUTOR, nombre (año): "Título del artículo", en: *Título del libro o nombre de la Revista*, volumen: número: paginación, editorial y lugar.

Cuando las referencias de cada autor(es) sean varias se ordenarán cronológicamente, y las del mismo año se ordenarán añadiéndoles una letra [(1996a; 1996b; etc.)].

Los segundos y siguientes coautores irán siempre precedidos del signo & (*et latino*) para diferenciar los apellidos compuestos [RAMÓN Y CAJAL], pudiendo colocar su nombre o inicial seguido del apellido [GARCÍA, José & Luis ÁLVAREZ & José PÉREZ]. Para una sistematización de referencias bibliográficas más complejas se facilitará a quien lo solicite un breviario de apoyo.
9. **Citas:** (textuales o referencias bibliográficas): deberán insertarse en *el propio texto* entre paréntesis con un solo apellido, remitiendo a la bibliografía final (de §8), indicando solamente: (*cfr.* o *vide* AUTOR, año: pp. interesadas) [*i.e.*: «cita textual» (PÉREZ, 1985: 213-8)].
10. **Notas a pie de página:** irán numeradas correlativamente por todo el texto; serán publicadas siempre al pie de la página, pero el autor también las entregará al final del manuscrito en *una hoja aparte*. Las notas al pie contendrán exclusivamente comentarios ad hoc, mas *nunca* se utilizarán sólo para citar referencias bibliográficas, las cuales deben ir *siempre* en el texto (ver §9) y recopiladas al final (ver §8).
11. **Abreviaturas:** acrónimos o siglas (organismos, revistas, etc.): se incluirá su listado detrás de la bibliografía.
12. **Ilustraciones:** (1) Los planos, gráficos, tablas, cuadros, fotos, etc., se identificarán todos ellos por

igual con el nombre convencional de *figura* poniendo en su título la abreviatura FIG. xx. (2) Irán correlativamente numeradas por su orden de aparición y convenientemente referenciadas en su contexto mediante la indicación (ver FIG. xx). (3) Irán acompañadas en hoja aparte de un listado con su número, pie o leyenda e inequívocamente identificadas en su borde, marco o soporte. (4) *Se indicará siempre su procedencia o fuente de referencia de autor y, en caso de comportar reproducción de gráficos ajenos, deberán contar con la pertinente autorización respectiva de la editora y autor.*

13. **Número y soporte de las figuras:** serán, como máximo, 10 figuras. Siempre que sea posible las figuras se entregarán digitalizadas en un CD-Rom (señalando bien claro el sistema operativo, nombre y número de la versión del programa) o en fotografía en color y/o blanco/negro, tanto en diapositivas como en reproducción fotográfica de papel. En otro caso irán en soporte original (máx. UNE A-3), en impreso o en reproducción fotográfica; *en ningún caso fotocopia*, ni en b/n ni en color. Por limitaciones técnicas, la editorial se reserva el derecho de seleccionar la calidad, cantidad y formato de las ilustraciones publicables.
14. **Datos académicos:** al final del trabajo o en hoja aparte deberá incluirse una breve referencia sobre su respectivo autor o autores, con extensión máxima de 10 líneas, en la que se reflejen los datos de su nombre y dos APELLIDOS, lugar y año de nacimiento, título académico, experiencia profesional más destacable, actual posición profesional y principales publicaciones realizadas, dirección postal, teléfono, fax, e-mail, página en la red, etc., del centro de trabajo, para uso exclusivo en las referencias internas de la Revista.
15. **Original y copias:** los trabajos completos se enviarán en tres copias: una original completa y otras dos fotocopias (incluidas las figuras en color, en su caso) en las que se *habrán suprimido nombre y señales identificadoras del autor* (para poder enviarlas a evaluar anónimamente). El trabajo, una vez notificada su aceptación para publicarlo, se deberá presentar siempre en un soporte informático adecuado adjuntado en un e-mail o en CD-Rom, señalando siempre expresamente el sistema operativo (Mac, Windows, Linus) y la aplicación de textos o/y tablas utilizado (ver §13).
16. **Evaluación y arbitraje de excelencia:** todos los trabajos recibidos en la Redacción serán sometidos (sin el nombre del autor) a evaluación sobre su calidad científica y técnica ante sendos expertos anónimos o *referees* especialistas en la o las materias tratadas, tanto miembros asesores editoriales de la Redacción como externos a ésta, quienes emitirán un informe de evaluación. En caso de notoria divergencia entre ellos se someterá a informe de un tercer árbitro. Si los árbitros sugirieran al Consejo de Redacción observaciones, correcciones o enmiendas puntuales, incluso su rechazo, se transmitirán textualmente al autor quien, con ello, recupera plena libertad para introducir las y reenviarlo para nueva evaluación o desistir de publicarlo. Al publicarse se hará constar al pie del artículo las fechas de su primera recepción y las de sus correcciones sucesivas, en su caso. Se espera que los autores sepan agradecer expresamente dichas correcciones y sugerencias a los árbitros anónimos hechas en beneficio de la calidad científica de los trabajos publicados en CyTET.
17. **Datos personales:** cuando el o los autores reciban la notificación (que se hará siempre al primer firmante) de haberse decidido la publicación de su artículo, deberán comunicar a la Secretaría de la Revista el número de sus respectivos NIF, así como los datos de las cuentas bancarias a la que se deba transferir el importe de la colaboración. En caso de coautoría, salvo expresa indicación en contrario, se entenderá que el importe de la colaboración se distribuye entre sus coautores a partes iguales.
18. **Corrección pruebas:** los autores se comprometen a corregir las primeras pruebas de imprenta en un plazo de *cinco días* desde su recepción, entendiéndose que, de no tener respuesta, se otorga la conformidad con el texto que aparece en ellas. No se podrá modificar sustancialmente el texto original a través de esta corrección de pruebas, limitándose a corrección de erratas y subsanación de errores u omisiones.
19. **Separatas:** una vez publicado un artículo, se entregarán a su autor o autores, a título gratuito, separatas del mismo, así como un ejemplar del correspondiente número de la Revista y, se enviará por correo electrónico una copia en formato pdf del mismo.
20. **Cláusula de responsabilidad:** los trabajos firmados expresan únicamente la opinión de sus autores y son de su exclusiva responsabilidad, a todos los efectos legales.
21. **Dirección:** toda la correspondencia y demás actuaciones referentes a los contenidos y confección editorial con la Revista, deberán dirigirse a la siguiente dirección:

CIUDAD Y TERRITORIO **Estudios Territoriales**  
Ministerio de Vivienda  
Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas  
Subdirección General de Urbanismo

Pº de la Castellana, 112 - 28071 MADRID (España)  
Teléfono: (34) 91 728 4893 (Paloma Pozuelo)  
Fax: (34) 91 728 4862  
correo electrónico: CyTET@vivienda.es

# REVISTA CIUDAD Y TERRITORIO - ESTUDIOS TERRITORIALES

## BOLETÍN DE SUSCRIPCIÓN

SUSCRIPCIÓN ANUAL (4 números): España: 30 € (IVA incluido) Extranjero: 42 € (Precio sin IVA)

NÚMERO SENCILLO: España: 9 € (IVA incluido) Extranjero: 12 € (Precio sin IVA)

correo electrónico: CyTET@vivienda.es

Por favor, escriba a máquina o con letras mayúsculas y claras.

Haga un círculo en la respuesta que corresponda, de las alternativas presentadas.

Institución/Apellidos  
y nombre:

NIF:

Tel.:

Domicilio  
Fiscal:

C. P. Localidad:

País:

• Activ. instituc./  
Profesión/cargo

Experiencia  
profes. (años)

• ¿Desea recibir puntual información complementaria sobre actividades  
(seminarios, conferencias) que organice la revista?

NO

SI

Envío  
cheque  
adjunto

núm.:

del Banco/Caja

por la suscripción anual

Giro postal

núm.:

por la suscripción de un año.

