

Recensiones y reseñas de libros recibidos

Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina:

Martim O. SMOLKA & Laura MULLAHY (eds.)
Lincoln Institute of land policy, Cambridge, 2007;
416 pages; ISBN 978-1-55844-163-7

Es un libro recientemente editado por el Instituto Lincoln para políticas de suelo y que presenta una mirada crítica de los temas de políticas de suelo basados en la experiencia del Instituto en la región.

Este volumen reúne 63 artículos originalmente publicados en la revista institucional del *Lincoln Institute of Land Policy*, *Land Lines* a lo largo de 13 años sobre temas relacionados a América Latina. La colección, traducida al español para los lectores latinoamericanos, presenta un panorama de materias críticas de política de suelo sobre la base de la experiencia del Instituto en la región

Cada uno de seis capítulos temáticos incluye un ensayo introductorio que resalta los artículos sobre el tema respectivo: tendencias y perspectivas de las políticas de suelo; informalidad, regularización y derecho de propiedad; impuestos a la propiedad; recuperación de plusvalías; uso del suelo y desarrollo urbano; y participación y gestión pública. Juntos, los capítulos presentan una oportunidad de explorar las similitudes y diferencias que coexisten en políticas de uso de suelo y fiscales en el continente latinoamericano.

Los editores reconocen que no todos los temas son igualmente pertinentes en todos los países, y no todos los países están igualmente representados en cada uno de los temas cubiertos. Sin embargo el libro ofrece un espectro de pensamiento crítico y original en importantes temas de políticas de suelo en el núcleo del Programa de América Latina del Instituto.

Martim Smolka: *Senior Fellow* Director del Programa para América Latina y el Caribe y Cochairman del Departamento de Estudios Internacionales. Economista (Universidad Católica de Río de Janeiro) y Ph.D. de la Universidad de Pennsylvania. Autor de muchas publicaciones sobre dinámicas del mercado inmobiliario y mejoras en el sistema fiscal a la propiedad en las ciudades latinoamericanas. También es profesor adjunto (temporalmente fuera de ejercicio) del Instituto de Investigaciones y Planeamiento Urbano Regional (IPPUR) de la Universidad Federal de Río de Janeiro.

Laura Mullahy Gerente del Programa para América Latina y el Caribe. Licenciada en

Ciencias Políticas y Magíster en Relaciones Internacionales de la Universidad de Georgetown. Su experiencia laboral incluye 8 años de trabajo en Chile con diversos organismos no gubernamentales y municipios, donde se especializó en temas de gestión ambiental, administración municipal y descentralización. Ha gestionado diversos proyectos especiales del Instituto Lincoln, incluyendo cursos de educación a distancia y un documental educativo sobre crecimiento urbano en ciudades norteamericanas.

PPG

Comentarios a la Ley de Suelo (Ley 8/2007, de 28 de mayo):

Luciano PAREJO ALFONSO & Gerardo Roger FERNÁNDEZ
Estudio Preliminar: Marcos VAQUER CABALLERÍA
Iustel, 2007; 448 págs.; 22 x 15 cm, pvp. 39,5€;
ISBN 978-84-96717-53-4

La aprobación y entrada en vigor de la Ley 8/2007 de Suelo, de 28 de mayo (B.O.E. 29 mayo 2007), ha generado una alta expectación en el ámbito urbanístico español, tanto en el sector académico y administrativo, como en el profesional.

El elevado precio de la vivienda, la especulación desbocada, la arbitrariedad urbanística en determinados casos junto con una concienciación cada vez mayor por el medio ambiente, ha llevado a convertir la ordenación territorial y urbanística en una preocupación ciudadana de primer orden.

El nuevo texto legal plantea como principios esenciales, el reforzamiento de la función pública del urbanismo desde la garantía de la satisfacción de los derechos constitucionales de la ciudadanía, disponiendo las medidas básicas que posibiliten el uso racional del suelo desde el interés general y adoptando las disposiciones normativas que impidan la especulación y aseguren la transparencia y el control democrático de los procesos urbanos.

Son numerosas las reformas de diversa consideración que se habían sucedido en los últimos años en el marco de la legislación estatal en materia de suelo, que junto las Sentencias del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo y 164/2001, de 11 de julio, hacían necesario un cambio de perspectiva y un ajuste competencial pleno en el ámbito de las disposiciones estatales que garantizaran las manifestaciones más

elementales de la función social de la propiedad urbana y los deberes básicos de todos los españoles.

Obviamente, el contenido jurídico de la nueva Ley y las innovaciones instrumentales que comporta, exigen un estudio sosegado y profundo para poder dominar, con solvencia, todas sus virtualidades. Por ello, esta publicación analiza pormenorizadamente el contenido de cada uno de los artículos de la Ley, planteando su justificación técnica y constitucional así como su funcionalidad aplicativa, acudiendo a cuantos ejemplos y argumentos prácticos se han considerado necesarios para alcanzar su comprensión.

Los objetivos perseguidos por la Ley 8/2007, de 28 de mayo, se pueden resumir en cuatro: ampliar la transparencia del sector y la participación de los ciudadanos en la toma y control de las decisiones urbanísticas; asentar las políticas urbanas sobre las bases de un desarrollo territorial y urbano sostenible; asegurar una mayor oferta efectiva de suelo para viviendas protegidas y aumentar la eficiencia de los mercados de suelo, desincentivando la especulación con este bien, siguiendo el mandato constitucional.

El objetivo de ampliación de la transparencia del sector inmobiliario y la participación de los ciudadanos en la toma y control de las decisiones urbanísticas, trata de atacar de manera directa la especulación, a través de una de las mayores novedades de la ley como es la apertura a la competencia a la iniciativa privada en la gestión del suelo, sin perjuicio de las particularidades de las Comunidades Autónomas en cuanto a las reservas que estimen oportunas relativas a la iniciativa reservada a los propietarios del suelo. Asimismo, y en este sentido, el texto de la ley que se analiza establece un decálogo mínimo de derechos y deberes de los ciudadanos en relación con el suelo y el urbanismo, estableciendo reglas precisas que suponen un incremento del control ciudadano en las decisiones urbanísticas.

Respecto al segundo objetivo aludido de asentamiento de políticas urbanas sobre las bases de un desarrollo sostenible, se configura otra de las novedades de la Ley. El aspecto ambiental cobra una importancia que hasta este momento no tenía antecedentes, recogiendo el mandato que desde el derecho europeo se venía estableciendo a través de las diferentes Directivas aprobadas al respecto.

Con el objeto de asegurar una mayor oferta efectiva de suelo para viviendas protegidas, la Ley establece su tercera prioridad instaurando una medida clara y concreta a través de una reserva mínima del 30% del nuevo suelo residencial para este tipo de viviendas, si bien con las excepciones por la propia Ley establecidas, que junto al establecimiento de la nueva horquilla de rescate de plusvalías urbanísticas a favor de la comunidad, permite la ampliación de los patrimonios públicos de suelo como medidas indirectas que contribuirán a la consecución de este tercer objetivo.

Por último, con el propósito de aumentar la eficiencia de los mercados del suelo, desincentivando la especulación, se establece un nuevo régimen de valoraciones, que partiendo de la situación real del suelo, ya sea rural o urbanizado, no permite en ningún caso la valoración de las meras expectativas urbanísticas generadas por la ordenación urbanística que tantos y tan graves problemas han provocado hasta nuestros días.

Como dice uno de los autores de esta publicación, *en esta ley luce el cambio de perspectiva y su pleno ajuste competencial. El fin tradicional de la ordenación territorial y urbanística, el bienestar de la población, debe descansar en la optimización, en la dimensión espacial, del estatuto constitucional de derechos y deberes de todos a partir del soporte mínimo común integrado por las condiciones básicas garantes de la igualdad en el ejercicio y el cumplimiento de unos y otros garantizado por el legislador general. Y para ello, éste ha de fijar, además, el correspondiente régimen jurídico básico, armonizador de los requerimientos de la economía y el medio ambiente, del recurso natural del suelo, junto con las reglas de valoración de los derechos sobre éste y las de la responsabilidad patrimonial que pueda resultar de la acción urbanística de los entes públicos.*

La elaboración de esta publicación por dos reconocidos expertos del Derecho y de la práctica urbanística, Luciano Parejo Alfonso y Gerardo Roger Fernández, y su profundo conocimiento del contenido de la Ley son suficiente garantía de la cualificación académica de sus consideraciones y del elevado nivel pedagógico que esta publicación comporta que, sin duda, no defraudará a cuantos estudiosos del urbanismo se acerquen a ella.

PPG