

Recensiones y reseñas de libros recibidos

Vuelve, ladrillo, vuelve: Qué hacer tras el tsunami inmobiliario: ¿vendo, compro o alquilo?, Susana BURGOS MAZÓN, José Luis RUIZ BARTOLOMÉ, Ediciones Oberón, Madrid, 2015; 16 x 23 cm; 256 pp; pvp: 14,90 €; ISBN.: 978-84-415-3684-5

Siete años después de la crisis inmobiliaria más profunda que se recuerda, de sus impactos y secuelas, este sector comienza tímidamente a dar señales de vida bajo las señas de la cautela y la prudencia.

La situación inmobiliaria acaecida entre 2000 y 2007 no va a volver a repetirse, todo ha cambiado y el sector no se va a volver a recuperar, pero es necesario tener una postura clara para seguir dando respuesta a los ciudadanos responsables para los que la vivienda es una necesidad inevitable, una inversión frecuente, y para la mayoría, la más importante de su vida, y casi una obligación.

En este trabajo, gracias a las fecundas experiencias de sus autores, un consultor inmobiliario y una periodista económica, su conocimiento y observación del sector, su postura neutral, imparcial y objetiva, seriedad, solidez y solvencia inconfundible, se explican a los españoles los pormenores del nuevo escenario inmobiliario y como aprovecharlo en su beneficio, desgranando las claves para entender la situación actual del mercado inmobiliario y ayudarle a éste a tomar posiciones en un momento clave.

Para enriquecer su visión, los autores se han entrevistado con catorce personalidades ineludibles de este apasionante y complejo mercado, representativas cada una de ellas de su ámbito de actuación (promotores, Registradores de la propiedad, comercializadores, tasadores, gestores, etc)

Índice de contenidos

- Introducción.
- Cómo se determina el precio de la vivienda.
- El suelo: una materia prima muy singular.
- De profesión promotor.
- Las hipotecas o la clave de bóveda inmobiliaria.
- La problemática de los desahucios.
- Vivienda protegida, personas desprotegidas.
- La hora del alquiler.

- La esperanza se llama SOCIMI.
- SAREB: nunca es tarde si la dicha es buena.
- Los nuevos actores.
- Por una construcción sostenible y eficiente.
- Rehenes de impuestos.
- Guía útil para no perderse en el laberinto de los datos.
- El anticiclón perfecto.

Susana BURGOS MAZÓN: Licenciada en Ciencias de la Información por la Universidad Complutense de Madrid, Máster de Radio y Experta titulada en Finanzas Avanzadas. Fue directora de informativos de Intereconomía TV y subdirectora de La Gaceta, y en la actualidad colabora como analista en TVE, EsRadio, Telemadrid, El Economista y RTV Castilla-La Mancha.

Es socia fundadora de Portavoces, consultora especializada en el entrenamiento de directivos en habilidades de comunicación, y profesora del Máster de Periodismo Audiovisual de CES-Escuela Superior de Imagen y Sonido, y de la Escuela Europea de Oratoria. Su vinculación con el mundo inmobiliario comienza hace más de una década de la mano del programa «Cartera Inmobiliaria» en Radio Intereconomía, Premio ASPRIMA 2004 al mejor Trabajo Periodístico.

José Luis RUIZ BARTOLOMÉ: Licenciado en Derecho por la Universidad de Navarra, es Experto en Valoración Inmobiliaria por ICADE, y Executive MBA por IESE. En el sector inmobiliario desde 1997, ha ocupado puestos de responsabilidad en empresas como Knight Frank, Savills y Nexity. Como consultor independiente ha colaborado con numerosas empresas de promoción inmobiliaria, fondos de inversión, bancos e instituciones públicas.

En 2010 publicó *Adiós, ladrillo, adiós* (Libros Libres), obra indispensable para conocer la España del boom inmobiliario. Ha participado en conferencias en el Instituto de Empresa, el Círculo inmobiliario, el Instituto Juan de Mariana, SIMA, y BMP. Publica con frecuencia artículos en los más importantes medios de comunicación, como Expansión, El Economista, El Mundo, La Vanguardia, Idealista, Fotocasa, y es colaborador del Foro Inmobiliario del programa Capital de Radio Intereconomía.

Carolina SÁNCHEZ-PEDREÑO MANGLANO

Contemporary Perspectives on Jane Jacobs: Reassessing the Impacts of an Urban Visionary, Dirk SCHUBER (Ed.). Ashgate UK, 2015; 23 x 15 cm; 274 pp; pvp. £65.00; ISBN: 978-1-4724-1004-7

Dirk SHUBERT, coordinador y autor de una parte del texto, y profesor de Historia Comparada del Planeamiento Urbano, y de Vivienda y Regeneración Urbana de HafenCity University de Hamburgo, en el 2010 paseando por Greenwich Village en Nueva York, encontró un ramo de flores en Hudson Street 555, residencia de Jane Jacobs, con una dedicatoria que decía «From this house a woman changed the world». Su temperamento investigador le suscitó la idea de comprobar hasta qué punto esta aseveración era cierta. Como le pareció que comprobarlo solo para Alemania no era suficiente, les pregunto a sus amigos investigadores de otros países, si realmente la visión avanzada de Jane Jacobs, escrita fundamentalmente en su libro de 1961 «The death and life of great american cities» (título traducido al español suprimiendo *americanas* «Muerte y vida de las grandes ciudades», se supone para darle un carácter más internacional), seguía siendo vigente. O su segundo libro, no menos importante, publicado en 1969 «The economie of cities», (que también se tradujo en España en 1971 con el mismo título) podía ser útil para combatir la oleada de neoliberalismo económico que nos invade desde los años 1990.

Una primera conclusión que se extrae de este libro es que los argumentos de Jacobs a través de los 50 años pasados, han dado un nuevo punto de vista sobre la ordenación de las ciudades. Ya en su momento, cuando en EEUU y otros países estaban desarrollando teorías sobre las benéficas consecuencias de la dispersión de las ciudades y su baja densidad, posible por la popularización del automóvil, se atrevió a oponerse a las propuestas de los indiscutibles L. Mumford, C. Stein, H. Wright, o C. Bauer entre otros, y reivindicó la ciudad compacta de usos solapados y diversos, en una versión americana del *Derecho a la ciudad* de Lefébvre. Porque, en efecto, siempre defendió la ciudad vista y vivida por los usuarios, que ella conocía bien como socióloga urbana, frente a los intereses privados o los burócratas del planeamiento urbanístico.

El profesor Shubert, eligiendo la figura de Jane Jacobs manifiesta su profunda convicción de que el motor de las ideas es replantearse críticamente las verdades aparentemente indiscutibles convertidas en oficiales por el acuerdo de unos pocos con poder suficiente (Jacobs demostró su inconformismo, también en su vida privada cuando en 1968 se trasladó a vivir a Toronto para evitar que enrolaran a sus dos hijos en el ejército para ir a la guerra de Vietnam). En aquellos años 1960 comienza lo que luego se llamaría en el urbanismo inglés el *advocacy planning* o planeamiento de abajo arriba, y figuras tan influyentes de oposición al planeamiento oficial como Christopher Alexander, planteaban en su conocido libro «La ciudad no es un árbol» (1965) la ordena-

ción urbana desde las comunidades más elementales hacia las más complejas, del que más tarde escribiría un manual urbanístico publicado en 1977 con el nombre de «Un lenguaje de patrones».

Tras la Introducción de Shubert en la que expone los motivos del libro, su estructura y la pertinencia de sus autores y sus temas, la primera parte trata de las bases conceptuales y evaluación histórica del desarrollo de Jacobs, a través de tres especialistas. Le sigue una segunda parte destacando la relación de la autora con teorías fundamentales en el urbanismo, como la percepción individual de la forma de Kevin Lynch, el proceso de *gentrificación*, y la densidad urbana. La tercera parte tiene que ver con la repercusión de sus teorías interpretadas al otro lado del Atlántico, y en concreto en países europeos como Austria, España y Alemania. La última parte quiere contrastar las ideas formuladas por Jacobs con los nuevos paradigmas en un contexto de Globalización y Desregulación donde se olvida la intervención sobre lo ordinario a favor de las grandes operaciones extraordinarias.

José Luis SAINZ GUERRA, profesor de urbanismo de la Escuela de Arquitectura de Valladolid, hace una interesante narración de cómo se infiltran las ideas de Jacobs en España a través de sus primeros libros. Ambos recordamos a uno de sus principales difusores, el sociólogo Mario Gaviria, muy informado en los años 1960 de las corrientes extranjeras y generador de una cadena de transmisión de las teorías de Jacobs, a sus alumnos y más tarde profesores de urbanismo en la Escuela de Arquitectura de Madrid. Menciona a los autores que como Fernando de Terrán o Antonio Miranda mantenían posturas coherentes con Jacobs en su crítica a un planeamiento urbanístico oficial, que amparado en un vocabulario técnico y una normativa, va minando los valores de la ciudad mediterránea. También cita a Manuel de Solá Morales y José Luis Gomez Ordoñez por su especial dedicación al buen tratamiento del espacio público. Pero Sainz Guerra reconoce que, en un primer momento, estas corrientes críticas no podían vencer la enorme fuerza y prestigio de la Ciudad Moderna de Le Corbusier. Por ello donde las teorías de Jacobs tuvieron más eco fue en los urbanistas de la ciudad consolidada, donde sin llegar a la destrucción sistemática, y tan criticada por nuestra autora, de la ciudad americana, ya era significativa en las grandes ciudades, especialmente como Madrid.

La pertinencia del libro va de la mano de la relectura de Jane Jacobs a la que el mismo anima, o de su lectura para los más jóvenes, los cuales descubrirán un cúmulo de ideas, que aunque las tuvieran por nuevas y responden a la agitada situación actual en lo económico, social y por ende urbanística, muchas de ellas fueron formuladas en los años 1960. Desde la ciudad medieval concebida para su uso, a la del siglo XXI como un objeto inmobiliario, se han ido dando pasos paulatinos para su desmantelamiento y desregulación como tan clarivamente nos lo ex-

plica Bernardo Secchi en su último libro¹. Este autor razona sobre el origen del modelo americano que criticó Jacobs y de cómo se difunde con celeridad por Europa en la misma corriente neoliberal que trata de privatizar los pilares de la sociedad del bienestar, la enseñanza, la sanidad y las pensiones. Reivindicar el derecho de la ciudad, junto al derecho a la vivienda, que por cierto nunca fue incluido este último entre los pilares imprescindibles del estado de bienestar español desde su Guerra Civil, es un compromiso ineludible de la política a la que sin duda contribuirá el conocimiento y por tanto la lectura y difusión de libros como el que ahora se presenta.

Luis MOYA GONZÁLEZ

Gestión de recursos hídricos en España e Iberoamérica, J. MORA ALISEDA, (Dir.), Navarra, 2015; Editorial Aranzadi; 540 pp; ISBN 978-84-9059-910-5.

Esta obra colectiva recoge las aportaciones que diversos autores presentaron con motivo de las jornadas organizadas en el marco del proyecto de investigación del que es responsable el director de la publicación, titulado «*Planificación estratégica y gestión compartida de los recursos hídricos hispano-lusos*», que pretende analizar la situación de las cuencas transfronterizas desde una perspectiva territorial. El libro, sin embargo, trasciende este origen, tanto temática como geográficamente, tratando de ofrecer una perspectiva comparada, en una búsqueda de analogías, que permita extraer algunas lecciones aprendidas, sobre las que asentar las posibles recomendaciones.

Respecto del ámbito, mantiene el interés por la perspectiva internacional; tanto a nivel doméstico, de estado-nación, como también de ejemplos de cuencas transfronterizas. Respecto de las cuestiones que aborda, predomina el enfoque político y de gestión de los recursos hídricos, fiel reflejo de la trascendencia que la gestión del agua dulce ha alcanzado tanto en el marco de los organismos internacionales como en el seno de los propios estados. Así se explica el origen disciplinar de los autores participantes, muy diversa, incluyendo geógrafos, arquitectos, ecólogos y ambientalistas, ingenieros, economistas... pero muy especialmente profesionales provenientes de las ciencias jurídicas y de la administración.

El análisis y evaluación de los modelos de gestión del agua se plantea desde distintas perspectivas: usos consuntivos (suministro a la población y a la producción —agraria e industrial—) y no consuntivos (mantenimiento de los ecosistemas, producción de energía, usos recreativos y turísticos...), como resorte para la planificación y ordenación de espacios y sistemas territoriales. Dicha planificación puede rea-

lizarse con un enfoque sectorial o, de forma más innovadora, transversal, combinando valores sociales, ambientales, económicos y culturales. La obra apunta claramente en lo segundo, abundando en la Gestión Integrada de los Recursos Hídricos como el enfoque más pertinente para su uso sostenible, preservando tanto el recurso como los ecosistemas, mientras se facilitan unos adecuados niveles de calidad de vida y de desarrollo a las poblaciones.

Ello requiere, aunque no resulta nada fácil, de forma similar a lo que sucede con la gestión integrada de zonas costeras, medidas de ajuste, si no directamente de reforma, de las instituciones encargadas de la administración y gestión del agua. Estas dificultades se manifiestan, más claramente que en el seno de cada estado, a la hora de realizar una gestión compartida de cuencas, ecosistemas transfronterizos y, muy especialmente, de los recursos subterráneos. Aparece entonces como necesario un nuevo enfoque y prácticas de gobernanza multinivel y de cooperación territorial transfronteriza. Y todo ello en un contexto de incertidumbre y riesgo, donde la oferta es limitada mientras las demandas crecen; y la disponibilidad (en cantidad y calidad) es las más de las veces variable y sometida a contingencia. Mejor resuelta en el caso de los países desarrollados, que a pesar del riesgo tienen mejor capacidad de respuesta, tanto técnica (de administración y gestión) como política (de normativa y capacidad de acuerdo que otorgue seguridades); con una situación de mayor vulnerabilidad en el caso de los en vías, aquejados incluso por la amenaza de pérdida de soberanía sobre sus propios recursos.

En conjunto, la publicación recoge un total de treinta y cuatro aportaciones, de las que son autores un total de cincuenta profesionales e investigadores, de 16 nacionalidades. Un inventario, el de los capítulos, muy amplio, pero de naturaleza sintética, que los mantiene en una ajustada extensión, lo que hace más cómodo su abordaje para el lector. Su organización no resulta fácil, aunque con esfuerzo cabe alinearlos en bloques de contenidos que se acierta a vislumbrar a partir de una revisión del índice. De acuerdo con la combinación de dos criterios, el geográfico/escalar y el temático/de enfoque, el lector se encontrará con los siguientes contenidos. Los diez primeros capítulos centran el discurso de la obra desde un enfoque generalista e internacional: derechos (con especial atención al derecho internacional), agua, ambiente y sostenibilidad (con particular referencia a la huella hídrica motivada por el urbanismo y por los efectos de transformaciones agrarias y por el uso turístico) y gestión de recursos/cuencas compartidos (transfronterizos) a nivel latino-americano e ibérico. De los capítulos 10 al 28 el lector encontrará los análisis nacionales; junto con algunas aportaciones particulares, como la de los capítulos 13, sobre el papel de los actores en la gestión de los

¹ «La città dei ricchi e la città dei poveri» Ed. Laterza 2013; puede verse una reseña del mismo en su Ne-

crología, de L. Moya, publicada en CyTET (2014), nº 182, 2014.

Libros y Revistas

ríos en la cuenca amazónica, el 21, sobre gestión transfronteriza entre México y EE.UU, y el 27, sobre el acuífero subterráneo Guaraní. Bien hubieran podido ser ubicados junto a los del primer bloque o incluso, en el caso del capítulo 13, al tercer bloque. El lector encontrará referencias al marco legal, situación de la gestión y administración de los recursos para un total de catorce países de Iberoamérica (Argentina, Brasil, Chile, Costa Rica, Cuba, Ecuador —por partida doble—, El Salvador, México, Nicaragua, Perú, Portugal, República Dominicana, Uruguay y Venezuela). El resto de los capítulos que completan la obra, del 29 al 34, resultan más misceláneos, si bien comparten mayoritariamente entre ellos el carácter Ibérico (transfronterizo, desde el punto de vista de las infraestructuras —también las históricas en el caso de Mérida— y actores presentes en el territorio) y más específicamente español (extremeño y mediterráneo), para abordar temas como la depuración (estaciones EDAR en entornos rurales), la desalación y su consumo energético, como también uno dedicado los recursos subterráneos de la cuenca alta del Guadiana.

Siendo deseable el haber podido contar con un último capítulo de síntesis y principales conclusiones de las jornadas y de los materiales presentados, el director de la obra ha optado por hacerlo al inicio de la misma, en un breve sumario ejecutivo a modo de introducción, concentrándose en el tema transfron-

terizo, con cuatro cuestiones que a su juicio resultan clave: uso compartido de los ríos internacionales con enfoque de gestión integrada; incorporar en esta nueva forma de gestión los recursos subterráneos; indicadores y mecanismos de seguimiento de la gestión compartida; nuevas formas de gobernanza, cooperativa y global, para la prevención y gestión de conflictos por los recursos ante situaciones de escasez y/o insuficiente calidad de los mismos.

En suma, una interesante obra de referencia para todo lector interesado sobre la forma en que poder acercarse de forma efectiva a la gestión integrada de los recursos hídricos, y a los posibles avances y propuestas de solución a los problemas a los que se enfrenta su puesta en práctica; mediante el estudio de casos y el análisis comparado a nivel internacional. Una publicación que pretende aunar tanto la reflexión desde el ámbito académico y científico sobre la forma de actuar sobre el agua dulce (la teoría), como las propuestas y respuestas a muchos de los problemas a los que deben hacer frente los gestores y decisores de las cuencas fluviales de la Península Ibérica, Latinoamérica y el Caribe (la práctica).

J. FARINÓS

Catedrático de AGR Dpto. de Geografía / IIDL de la
Universitat de València