

CIUDAD Y TERRITORIO ESTUDIOS TERRITORIALES **CyTET**



Vol. XLII. Cuarta época **Nº 163** primavera 2010

Ordenación del territorio
y protección del agua subterránea

Valoraciones urbanísticas
y valoraciones económico financieras

Impacto de los campos de Golf en Levante

Concentración espacial de la propiedad de la tierra

Estrategias de regeneración urbana
y segregación residencial

Evolución y crecimiento de barrios informales

Redes tecnológicas locales e innovación



Director

Rafael MATA OLMO

Subdirector

Jorge OLCINA CANTOS

Secretaria

Paloma POZUELO GUILLÓ

Comité de redacción

Rafael MATA OLMO

Jorge OLCINA CANTOS

Omar BOUAZZA ARIÑO

Graziella TROVATO

Luis Ángel COLLADO CUETO

Consejo asesor científico

Josefina GOMÉZ MENDOZA

Laureano LÁZARO ARAUJO

Jesús LEAL MALDONADO

Ángel MENÉNDEZ REXACH

Luis MOYA GONZÁLEZ

Luciano PAREJO ALFONSO

Fernando PARRA SUPERVÍA

Josep ROCA CLADERA

Fernando ROCH PEÑA

Fernando DE TERÁN TROYANO

Antonio VÁZQUEZ BARQUERO

Corresponsales

Sara LUZÓN

Nora CLICHEVSKY

Rubén PESCI

Fania FRIDMAN

Vincent RENARD

Federico OLIVA

Demetrio MUÑOZ

Willem KORTHALS

Vincent NADIN

Relación de bases de datos y de índices de impacto donde está incluida CYTET
IN-RECS, Latindex, DIALNET, RESH, Ulrichs

Índice

Presentación

Presentación Rafael MATA OLMO	5
--	---

Estudios

Ordenación del territorio y protección del agua subterránea: análisis de integración en la Sierra de Cañete (Málaga) A. JIMÉNEZ MADRID & C. MARTÍNEZ NAVARRETE & F. CARRASCO CANTOS	9
La valoración urbanística y la valoración económico-financiera: confluencia C. E. FALCÓN PÉREZ & F. SERRANO MORACHO	19
Impacto de los campos de Golf en Levante J. R. NAVARRO VERA & A. ORTUÑO PADILLA	35
Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz E. I. PRADA LLORENTE	49
Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades E. ANTOLÍN IRÍA & J. M. FERNÁNDEZ SOBRADO & E. LORENTE BILBAO	67
Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: evolución y crecimiento en las últimas décadas. M. C. CRAVINO & J. P. del Río & J. I. DUARTE	83
Redes locales y aprendizaje interactivo: el caso de la industria de apoyo exportador de la región del Bío-Bío, Chile F. GÁTICA NEIRA	97

ABSTRACTS

John POWNALL	113
--------------------	-----

Observatorio Inmobiliario

2009. La nueva construcción sufrió el ajuste Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ	117
---	-----

Internacional

Argentina: Rubén PESCI	139
Italia: Federico OLIVA	141
Brasil: Fania FRIDMAN	144

Índice

Documentación:

Crónica Jurídica	
Omar BOUAZZA	151
Normativa estatal y autonómica	
Francisca PICAZO	155

Libros y Revistas

Recensiones y reseñas de libros recibidos	165
Acuse de recibo	172

Presentación

Este número 163 inicia la “cuarta época” de *“CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales”*. El pasado mes de julio fui nombrado director de la Revista por la Ministra de Vivienda, D^a Beatriz Corredor Sierra. Vengo a ocupar el puesto que dejó inmensamente vacío, hace ahora cuatro años, Javier García-Bellido, tras su repentina desaparición. Acceder a la dirección de CyTET es, por ello, un honor y, sobre todo, una gran responsabilidad. La memoria viva de García-Bellido, su sobresaliente contribución al urbanismo y a la planificación territorial en España, su íntima convicción de la necesidad de convergencia de las ciencias del territorio plasmada en su “Coranomía”, y su honestidad y capacidad crítica permanentes, en los límites de la “heroicidad civil” a la que se refirió Ramón Menéndez de Lurca en estas páginas, recordando su figura, constituyen referencia y estímulo para quienes nos incorporamos ahora a la redacción de CyTET.

En lo que se refiere a la Revista, de la que Javier García-Bellido fue director desde 1993, su trabajo infatigable en pos de la calidad, su compromiso con la libertad e independencia de ideas y planteamientos, y la apertura de CyTET a todas las disciplinas relacionadas con la ciudad y el territorio, marcan claramente el camino que, dentro de nuestras posibilidades, queremos proseguir. Una nueva época —la cuarta—, que ahora iniciamos, es mas bien la denominación hiperbólica de una etapa más, de una fase en el desarrollo de un proyecto editorial de calidad, solidamente fundado en principios y objetivos claros y, también, en los logros científicos, intelectuales y técnicos alcanzados hasta ahora.

Para el desarrollo de esa tarea y, concretamente, para progresar en la calidad y apertura disciplinar de la Revista, se ha considerado de interés la constitución de un Comité de Redacción, que se ha incorporado ya con este número al trabajo cotidiano de CyTET. Está integrado por un pequeño grupo de jóvenes y prestigiosos académicos, pertenecientes a distintas profesiones de la ciudad y el territorio,

intentando cubrir en parte el amplio abanico de disciplinas que publican en la Revista. Forman parte del Comité, Jorge Olcina Cantos, geógrafo y Catedrático de Geografía de la Universidad de Alicante, que hará las veces de Subdirector; Graziella Trovato, arquitecta y profesora de la Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid; Omar Bouazza Ariño, jurista y profesor de Derecho Administrativo de la Universidad Complutense de Madrid; y Luis Ángel Collado Cueto, economista y profesor del Departamento de Estructura Económica y Economía del Desarrollo de la Universidad Autónoma de Madrid. A todos ellos quiero agradecerles su plena disponibilidad para formar parte del Comité y el trabajo desarrollado ya en estos últimos meses.

El Comité de Redacción no supe en modo alguno la importante tarea que viene desempeñando el Consejo asesor científico. Quiero como Director, pero también como lector habitual y como colaborador de CyTET, agradecer a cada uno de los miembros del Consejo su inestimable labor de asesoramiento y evaluación, a la que sin duda debe mucho la vitalidad y calidad de la Revista. Es nuestra intención que el Consejo pueda verse ampliado con nuevos miembros de la altura científica y profesional de quienes lo integran en este momento.

Importante es también la contribución en cada número de los corresponsales extranjeros. Desde Alemania y Suiza, Argentina, Brasil, Francia, Italia, Países Bajos y Reino Unido, los corresponsales, a quienes quiero agradecer también su magnífico trabajo, mantienen viva y llena de interés una sección dinámica y útil, que se ha convertido en seña de identidad de CyTET. Estamos trabajando ya para ampliar el número de corresponsales, abriéndolo a otros países europeos y de Latinoamérica.

Continúa como Secretaria de la Revista Paloma Pozuelo Guilló. Lectores y colaboradores, y yo ahora como Director, tenemos con Paloma Pozuelo una deuda de gratitud por su dilatado y valioso trabajo en la redacción de la

Presentación

Revista, y especialmente por él que ha debido desarrollar en estos últimos años tras la pérdida de su Director.

Todos cuantos participamos en la edición de CyTET estamos comprometidos con la mejora de su calidad y de su difusión en los ámbitos académicos, profesionales y de las administraciones públicas. En la actualidad “*CIUDAD Y TERRITORIO. Estudios Territoriales*” es una revista científica sólida y consolidada en nuestro país y en el espacio latinoamericano. Cumple la mayor parte de los requisitos formales de calidad editorial que exigen diferentes indicadores bibliométricos y ocupa los primeros lugares de impacto en los índices españoles de calidad de las revistas científicas en las áreas de temática urbanística y territorial.

Por ello, se inicia esta nueva etapa con el ánimo de mantener la excelente trayectoria editorial de CyTET y de aspirar a su incorporación a los indicadores europeos e internacionales de prestigio editorial. Es un objetivo difícil, pero se cuenta con la magnífica experiencia de edición rigurosa que ha practicado siempre la revista, y que ha tenido en la evaluación externa de los originales presentados y en la selección de temas de interés científico el principio básico de actuación.

Esta cuarta época de CyTET se inicia en un contexto de profunda crisis económica, social y ambiental. La ciudad y el territorio, su gobierno y su gestión, han estado estrechamente ligados al modelo productivo y al patrón de crecimiento de la actividad económica en España en la última fase alcista. El *boom* inmobiliario-financiero de 1997-2007, propiciado en parte por un incremento de la demanda de vivienda de nuevos hogares en un contexto general de bonanza económica, por la incorporación creciente de la mujer al mercado de trabajo y la llegada masiva de inmigrantes, ha tenido, sin embargo, un muy fuerte componente especulativo, fundado en la elevada disponibilidad de financiación privada al servicio del sector inmobiliario y de la construcción. Por eso mismo los desencadenantes de la crisis actual —lo sabemos bien— han sido esencialmente, aunque no sólo, financieros.

La intensidad y larga duración del *boom*, con incidencia muy significativa en un modelo de crecimiento altamente especializado, intensivo en generación de empleo de bajo contenido tecnológico y escasa productividad, de alta temporalidad y con fuerte presencia de trabajo inmigrante, se ha caracterizado al mismo tiempo por su elevado impacto ambiental y territorial.

La masiva ampliación del parque inmobiliario, que paradójicamente no ha logrado solventar el problema de acceso a la vivienda de una parte importante de la población, ha sido posible gracias a generosas declaraciones de nuevos suelos urbanos y urbanizables, en un contexto de desregulación urbanística. Además de generar suculentas plusvalías altamente concentradas, el proceso ha provocado en muchos casos la edificación del territorio a pedazos, fragmentando hábitats y paisajes, socavando la cultura de la ciudad compacta, propiciando patrones de movilidad crecientemente ineficientes, y desprestigiado la noble práctica del urbanismo y la ordenación del territorio. La crisis actual encierra ciertamente un grave problema financiero global, pero es también, aunque en esto se insista menos, acuciados por superar el ciclo depresivo, la expresión de una crisis ambiental de grandes proporciones. Rehabilitar el patrimonio construido, edificar con calidad y eficiencia para responder a necesidades reales, hacer barrio, generar ciudad, gobernar con prudencia los recursos y múltiples valores del territorio deben ser componentes definitorios de un nuevo modelo productivo —mucho más que un cambio sectorial de actividades—, socialmente más equitativo y ambientalmente más eficiente. En este contexto, la revista “*CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales*” quiere seguir siendo fuente de ideas y marco para el debate científico y técnico por una forma distinta de hacer las cosas, por una nueva cultura del territorio.

Este número misceláneo es buena muestra de la apertura disciplinar y temática de la Revista, de las diversas escalas de los asuntos analizados —del territorio al barrio—, y del compromiso con un tratamiento científico y crítico de las cuestiones objeto de cada artículo. El primero de ellos, titulado “Ordenación del territorio y protección del agua subterránea. Análisis de integración en la Sierra de Cañete (Málaga)”, firmado por A. Jiménez Madrid, C. Martínez Navarrete, del Instituto Geológico y Minero de España, y por F. Carrasco Santos, del Grupo de Hidrogeología de la Universidad de Málaga, subraya las estrechas relaciones entre la gestión de los recursos hidrogeológicos y el uso y la planificación del territorio, destacando en el caso aplicado a la Sierra de Cañete en Málaga, los avances producidos con la entrada en vigor de la Directiva Marco del Agua, y la necesidad de progresar en la gobernanza hídrica, en la coordinación de las diferentes Administraciones competentes (comunitaria, nacional, regional, municipal) y los distintos agentes sociales.

Esther Falcón Pérez, de la Universidad de Las Palmas de Gran Canaria, y Francisco Serrano Moracho, de la Universidad Rey Juan Carlos, en el artículo titulado “La valoración urbanística y la valoración económico-financiera: Confluencia”, abordan, en un nuevo marco normativo de suelo, mercantil y de contabilidad, el importante asunto de los criterios de valoración urbanísticos aplicables a las distintas situaciones básicas de suelo y los criterios de valoración de terrenos previstos para su incorporación en los estados económico-financieros de las empresas inmobiliarias, cuestionando si el valor calculado y suministrado por la normativa urbanística en el mercado del suelo podría ser utilizado como referente para el llamado “valor razonable” económico-financiero, y en qué situaciones se produciría dicho uso.

El artículo titulado “Impacto de los campos de Golf en Levante”, de José Ramón Navarro Vera y de Armando Ortuño Padilla, Catedrático y Colaborador, respectivamente del Área de Urbanística y Ordenación del Territorio de la Universidad de Alicante, se ocupa de otro proceso característico de construcción y transformación del territorio, el de los campos de golf, que como destacan los autores ha conocido un espectacular incremento en las Comunidades valenciana y murciana, con cerca de 200 proyectos y sus operaciones residenciales vinculadas. En el texto se analizan las distintas tipologías existentes según variables de localización, morfología y gestión, así como los impactos ambientales, territoriales y sociales de estas operaciones.

Isabel Prada Llorente, arquitecta del Departamento de Arquitectura de la Universidad de Alcalá, es autora del artículo “Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz”, en el que se ocupa de un buen ejemplo de gran proyecto urbanístico reciente en el espacio rural, asociado a la estación del AVE en Guadalajara, próximo al área metropolitana de Madrid. Se investiga para ello la sucesión histórica sobre la concentración y titularidad de la propiedad de la tierra como uno de los fundamentos para el surgimiento del proyecto, y sus implicaciones sobre las transformaciones del paisaje, del territorio, la organización del espacio y la generación de ciudad dispersa.

Los dos siguientes artículos se mueven en la escala de la ciudad y el barrio. El de Enrique Antolín Iria, José Manuel Fernández Sobrado y Eneko Lorente Bilbao, del Departamento de

Sociología 2 de la Universidad del País Vasco (UPV/EHU), lleva por título “Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades”. Desde una mirada sociológica, el texto aborda el estudio de los procesos de diferenciación residencial en la ciudad de Bilbao durante la década de los noventa y principios del 2000 derivados de la puesta en marcha de una política urbana basada en criterios de oportunidad, eminentemente económica y caracterizada por concentrar grandes proyectos urbanísticos, con un aumento de la desigualdad en el espacio urbano y de los procesos de segregación residencial.

Por su parte, los investigadores argentinos María Cristina Cravino, del Instituto del Conurbano de la Universidad Nacional de General Sarmiento, y Juan Pablo del Río y Juan Ignacio Duarte, de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Técnica, en su artículo “Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: evolución y crecimiento en las últimas décadas”, abordan, en un contexto de creciente pauperización y ante un Estado con baja capacidad de respuesta a las necesidades habitacionales, los problemas crecientes de acceso al suelo de los sectores populares y el re-direccionamiento del mercado inmobiliario a los sectores de ingresos medios-altos y altos, con la consecuencia del incremento de la informalidad urbana.

Desde Chile, Francisco Gatica Neira, de la Facultad de Ciencias Empresariales de la Universidad de Bío-Bío, se ocupa en su artículo “Redes locales y aprendizaje interactivo: el caso de apoyo exportador de la región del Bío-Bío, Chile”, de las relaciones entre la inserción en redes tecnológicas y comerciales locales y la capacidad de generar procesos de aprendizaje. La principal conclusión, tras aplicar diferentes elementos metodológicos del análisis longitudinal de redes y del estudio de diferentes bloques empresariales en el sector forestal y pesquero de la región del BíoBío, es que las empresas que más aprenden son aquellas que tienen una focalidad de sus ventas y que cuentan con socios tecnológicos en la Región.

Dentro de la sección habitual “Observatorio Inmobiliario”, resulta de particular interés en este número la documentada crónica y las apreciaciones del Dr. Julio Rodríguez López, a quien agradecemos, en el comienzo de esta nueva etapa, su permanente y sabia colaboración con CyTET. El texto lleva por título “2009. La nueva construcción sufrió el ajuste”. Efectivamente, el último ejercicio reflejó en su evolu-

Presentación

ción la profundidad de la crisis económica de 2007-2008, con un fuerte retroceso de las viviendas iniciadas (-59,7%) y de la inversión en vivienda (-25%), y con descenso de las ventas de 2008-2009 bastante más acusado que lo que cabía esperar del ajuste inicial. Los retrocesos del mercado de vivienda en dicho bienio reflejaron la intensa restricción crediticia derivada de la crisis financiera, que planteó serios problemas de liquidez y de solvencia a las entidades de crédito. Como bien señala Julio Rodríguez, el desastre experimentado en numerosos mercados de vivienda nacionales debe servir tanto para no repetir los errores de sobrefinanciación, como para introducir las necesarias reformas del sistema financiero, que, entre otras cosas, impidan que los bancos vuelvan a poner en peligro el conjunto de la economía a través de actuaciones demasiado arriesgadas. La crónica pone también de manifiesto, como prueba de la profundidad de la crisis, el descenso de las compraventas de viviendas protegidas en 2009 (un 16,9% en enero-noviembre), descenso que se habría producido, como señala el Dr. Rodríguez López, como consecuencia de la dificultad de encontrar financiación a comprador, al no resultar posible en muchos casos la subrogación del comprador en el crédito a promotor, y por la grave caída del empleo.

En la sección «Internacional», el corresponsal en Italia, Federico Oliva, da cuenta de la preocupación creciente por el consumo de suelo, que de seguir la tendencia de los últimos años puede llegar a ser una *emergencia* ambiental en aquel país. Ruben Pesci, por su parte, se hace eco de las estimulantes y renovadoras conclusiones del 1º Congreso Internacional de Arquitectura y Ambiente, celebrado el pasado

noviembre, con la asistencia de más de seiscientos participantes, y organizado por el Colegio de Arquitectos de Salta y la Fundación CEPA. Con otro carácter, la nota de Fania Fridman, desde Brasil, recupera el interés por los estudios históricos de la organización de la ciudad y el territorio en áreas de colonización (caso de Campos), con una perspectiva de larga duración que va de los primeros años de la dominación portuguesa hasta el siglo XIX en la naciente nación brasileña.

Por último, en “Documentación”, se inaugura en esta cuarta época de la Revista una nueva sección que correrá a cargo del profesor Omar Bouazza Ariño, miembro del Comité de Redacción. Se trata de la Crónica jurídica de las últimas leyes o reglamentos aprobados, de las sentencias dictadas por los tribunales y de otros instrumentos jurídicos como, por ejemplo, documentos de planificación urbanística y territorial que presenten un interés destacado.

Con este número cambia también, como se puede comprobar, el formato de CyTET y su libro de estilo. Esperamos que sea del gusto de los lectores. Confiamos también que en breve estén disponibles en la página web de la Revista los textos completos de los artículos en formato pdf. El Comité de Redacción de “CIUDAD y TERRITORIO. Estudios Territoriales” está desde este momento a disposición de los colaboradores y lectores, abierto a sus críticas, sugerencias y propuestas con el deseo de mantener y mejorar la calidad y difusión de la Revista.

Rafael Mata Olmo
Director de “CIUDAD y TERRITORIO.
Estudios Territoriales”

Ordenación del territorio y protección del agua subterránea: análisis de integración en la Sierra de Cañete (Málaga)

A. JIMÉNEZ MADRID (1) & C. MARTÍNEZ NAVARRETE (1)
& F. CARRASCO CANTOS (2)

(1) Instituto Geológico y Minero de España
(2) Grupo de Hidrogeología de la Universidad de Málaga

RESUMEN: El agua es un recurso que ha de estar disponible con garantía de suministro y calidad de acuerdo con las previsiones de la ordenación del territorio y así se contempla en la DMA (Directiva Marco del Agua) que culmina con la integración de las nuevas estrategias de gestión del agua en las políticas sectoriales y territoriales.

Se ha evaluado la vulnerabilidad a la contaminación, la peligrosidad de las presiones y la recarga de los acuíferos carbonatados de la Sierra de Cañete (Málaga), cuyos recursos subterráneos abastecen a ocho municipios, y se han integrado en las diferentes categorías urbanísticas del suelo según las normas de planeamiento urbanístico vigente en la zona de estudio.

Los resultados que aquí se presentan muestran los avances generados con la entrada en vigor de la DMA aunque queda un largo camino por recorrer siendo patente la necesidad de coordinación de las diferentes Administraciones competentes, los diferentes niveles de decisión (comunitario, nacional, regional, municipal), los distintos agentes sociales y sociedad en general que constituyen el nivel de usuario con objeto de aglutinar los intereses socioeconómicos y la protección, tanto en cantidad como en calidad, de los recursos destinados al abastecimiento de la población.

DESCRIPTORES: Ordenación del territorio. Urbanismo. Directivas europeas. Planificación hidráulica. Agua. Málaga.

1. Introducción

El agua es un recurso que ha de estar disponible con garantía de suministro y calidad además de integrado en las directrices de la ordenación del territorio y así se contempla en la DMA (Directiva Marco del Agua) que culmina con la integración de las nuevas estrategias de gestión del agua basadas en el desarrollo sostenible en las políticas

sectoriales y territoriales, y nuestra vigente Ley de Aguas ya que reconoce la incidencia de los Planes Hidrológicos respecto a otras planificaciones, entre ellas la territorial.

La ordenación del territorio, entendida como el elemento aglutinador que coordine las distintas políticas sectoriales con incidencia en el territorio, debe evaluar los recursos, prevenir la demanda para los diferentes usos, establecer

Recibido: 03.02.2009; Revisado: 10.03.2009
e-mail: a.jimenez@igme.es
Los autores agradecen a los dos revisores anónimos sus

comentarios para mejorar el presente trabajo. El trabajo es una contribución al Proyecto de I+D CGL 2008-04938 del Ministerio de Ciencia e Innovación

un orden de preferencias para asignar recursos, defensa y actuación frente a inundaciones, delimitar zonas sensibles y gestionar el uso del dominio público.

Por todo ello no tiene sentido una planificación de los recursos hidráulicos destinados a consumo humano sin tener en cuenta su integración en la ordenación del territorio. Esta labor no es fácil en un Estado descentralizado como España ya que hay que tener en cuenta las competencias de una pluralidad de niveles de gobierno que inciden sobre la ordenación territorial y la planificación hidrológica. Esta fragmentación de competencias hace que no se conozca bien la realidad de la ordenación del territorio de ahí la necesidad de una estrecha colaboración y coordinación entre los distintos órganos de gobierno a la hora de ejercer sus competencias.

2. Zona de estudio

2.1. Localización

La zona de estudio del presente trabajo se localiza en su mayor parte, en el borde noroccidental de la provincia de Málaga, aunque también se adentra (por el sur) en la provincia de Cádiz (Fig. 1). Desarrolla la mayor parte de su extensión en el término municipal de Cañete

te la Real, abarcando también una pequeña porción, en el extremo norte, del municipio de Almargen y en el límite occidental parte de los términos de Ronda, Cuevas del Becerro, Alcalá del Valle y Setenil de las Bodegas, estos dos últimos pertenecientes a la provincia de Cádiz.

2.2. Marco litológico

En la Sierra de Cañete y su entorno existen materiales pertenecientes a varios dominios geológicos de la Cordillera Bética (CRUZ-SANJULIÁN, 1974; BOURGOIS, 1978). En el sector central afloran dolomías y calizas jurásicas, margas cretácicas y materiales detrítico-arcillosos del Oligoceno-Mioceno, atribuidos al Penibético. Sobre los materiales anteriores y hacia los flancos de la sierra, especialmente el occidental, se encuentran arcillas triásicas, dolomías y calizas jurásicas del Subbético que constituyen la mayor parte de la sierra. Entre ambos dominios y también rodeando a la sierra se encuentran materiales del Flysch del Campo de Gibraltar. El Terciario postorogénico está constituido por calcarenitas, conglomerados y margas del Mioceno Superior que afloran en los bordes sur y occidental. Los depósitos cuaternarios (aluviales, formaciones de ladera y travertinos) ocupan también sectores marginales (LINARES & *al.*, 2007).

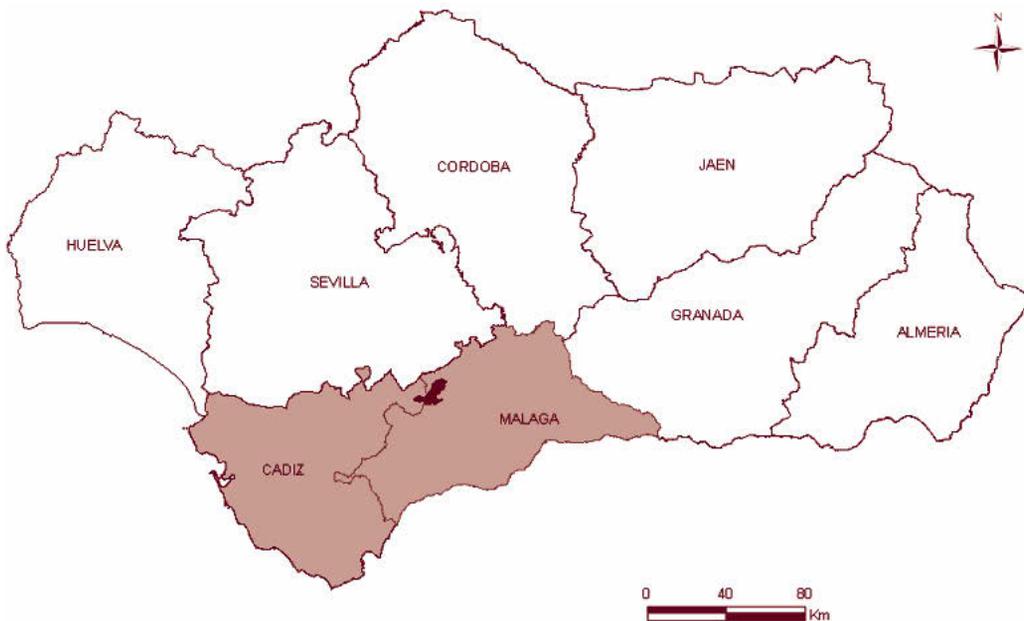


FIG. 1/ Localización de la Sierra de Cañete

Fuente: elaboración propia

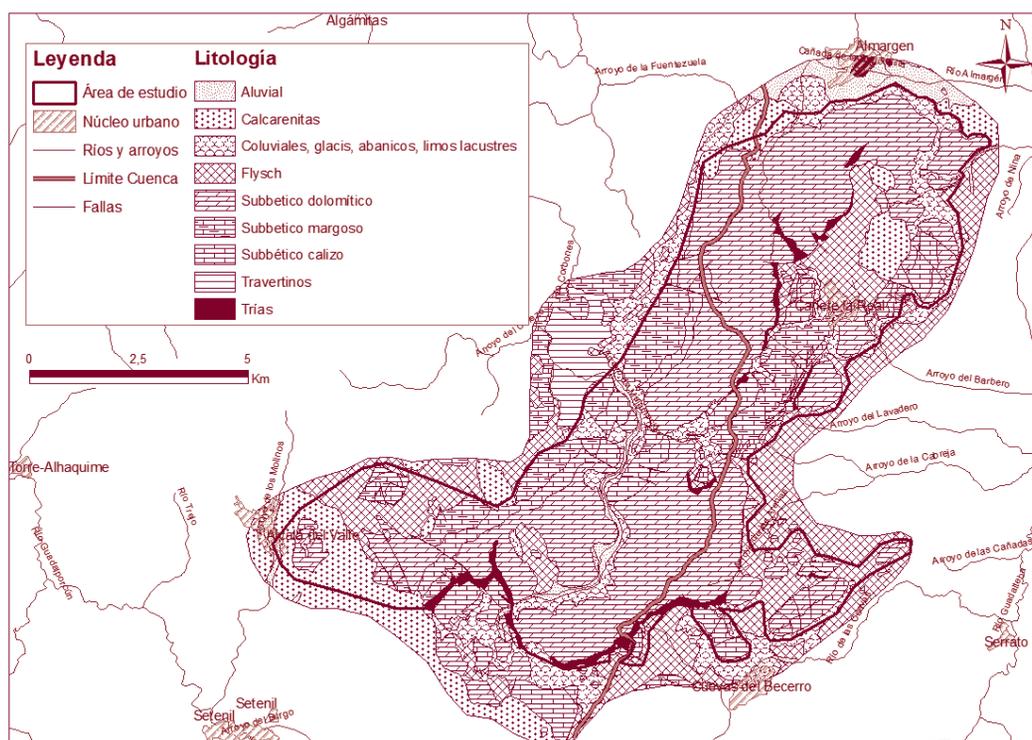


Fig. 2/ **Litología de la Sierra de Cañete (Modificado Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Málaga, 2007)**

Fuente: modificado Atlas hidrogeológico de la provincia de Málaga, 2007

La estructura geológica que presenta la Sierra de Cañete es un antiforame que integra dos unidades tectónicas separadas por materiales del Flysch del Campo de Gibraltar. La unidad inferior está formada por los materiales del Penibético, que afloran a modo de ventana tectónica, bajo la unidad superior, constituida por los materiales del Subbético.

El conjunto de rocas carbonatadas jurásicas que afloran en la Sierra de Cañete son permeables por fisuración y karstificación y constituyen diferentes acuíferos.

2.3. Marco hidrogeológico

La Sierra de Cañete constituye la divisoria hidrográfica entre las cuencas Atlántica y Mediterránea Andaluzas y aunque constituye una única unidad hidrogeológica está dividida en dos masas de agua subterránea, la m.a.s. de Setenil-Ronda al Oeste y la m.a.s. Sierra de Cañete Sur en su parte oriental. Su característica hidrogeológica fundamental es la fragmentación de los afloramientos de rocas

carbonatadas del Jurásico, debido a causas tectónicas, en varios compartimentos de complejas interrelaciones (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2002) (FIG. 3).

En total se han definido once compartimentos estando los más extensos situados en el flanco occidental de la Sierra: Almargen, La Atalaya y Alcalá del Valle (JUNTA DE ANDALUCÍA, 2002). Los recursos de seis de ellos son utilizados para abastecimiento de ocho municipios. Estos municipios son de pequeñas dimensiones contando la mayoría con menos de 5.000 habitantes.

2.4. Planeamiento urbanístico vigente

La Sierra de Cañete incluye varios términos municipales por lo que para analizar la ordenación del territorio en la misma se ha efectuado la revisión de las siguientes normas de planeamiento urbanístico:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Teba (1995).

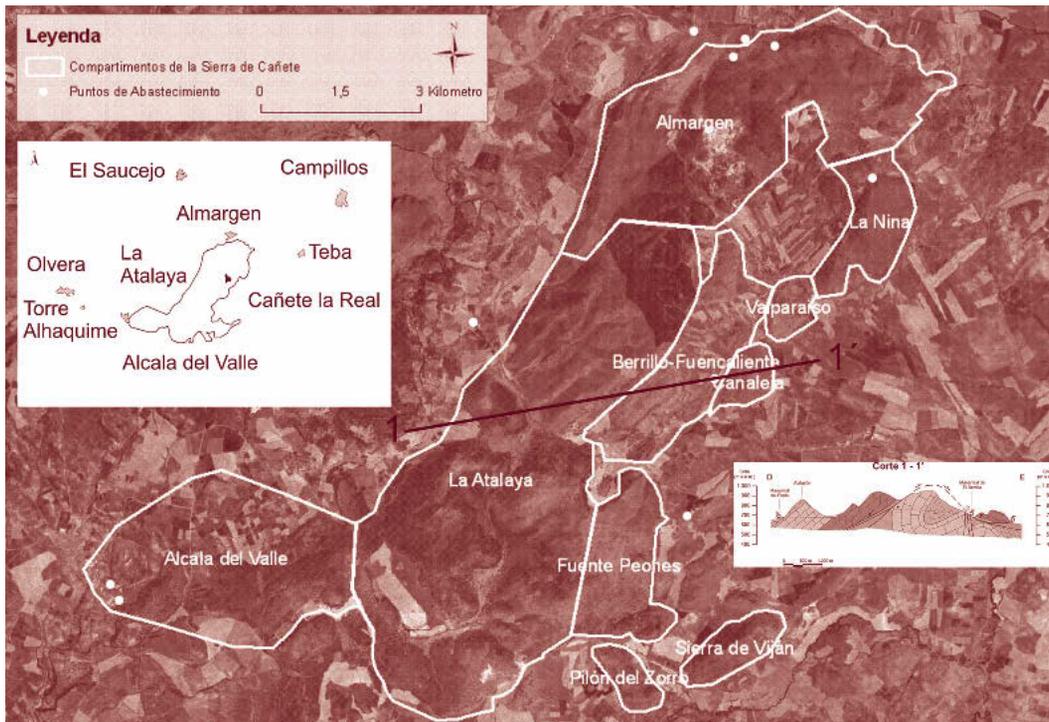


FIG. 3/ **Compartimentación hidrogeológica de la Sierra de Cañete**

Fuente: elaboración propia (Corte hidrogeológico tomado de Atlas Hidrogeológico de la Provincia de Málaga, 2007)

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Almargen (aprobación el 26/6/96).
- Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico del municipio de Cuevas del Becerro (aprobadas el 9/10/96).
- Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Cañete la Real (aprobación avance 29/9/04).
- Plan General de Ordenación Urbanística de Setenil de las Bodegas (junio 2005).
- Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Ronda (diciembre 2006).
- Avance del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Alcalá del Valle (2007).

Analizando todas las normas en su conjunto, se observa una diferencia clara en las normas aprobadas con anterioridad a la promulgación de la DMA de las que se han hecho posteriormente. En éstas últimas la protección de las aguas ocupa un lugar más importante y se mencionan algunas líneas de trabajo encaminadas hacia la integración de políticas hidráulicas y territoriales, aunque sin llegar a detalle.

En la FIG. 4 se muestran las distintas categorías urbanísticas del suelo presentes en toda la extensión de la zona de estudio.

Se ha realizado una leyenda común a todos los planes urbanísticos vigentes en de la Sierra de Cañete ya que debido al número de normas consultadas existían muchas categorías urbanísticas del suelo. Una vez unificada la leyenda nos encontramos con cinco clases ocupando la mayor extensión del territorio las parcelas destinadas a "suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica". El suelo urbano que aparece en la figura corresponde al núcleo completo de Cañete la Real y a una pequeña extensión de Alcalá del Valle. El suelo urbanizable se sitúa en las zonas de expansión de los municipios anteriormente mencionados.

3. Consideraciones sobre la protección de los recursos subterráneos

La protección del agua es un objetivo prioritario en la política medioambiental europea, reflejado específicamente en la Directiva Marco del Agua, DMA, Directiva 2000/60/CE del Parlamento Eu-

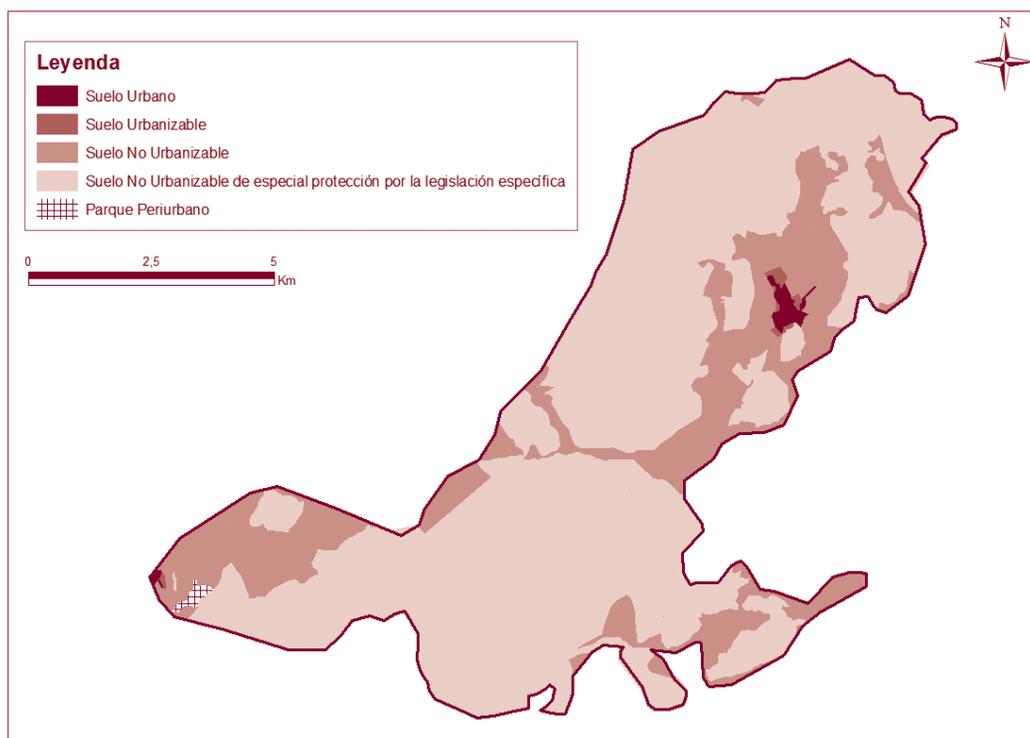


FIG. 4/ Tipos de categorías urbanísticas del suelo en la Sierra de Cañete

Fuente: elaboración propia

ropeo y del Consejo (Unión Europea, 2000), la cual establece un marco comunitario de actuación para garantizar la protección de sus aguas (superficiales, subterráneas, de transición y costeras). La DMA se encuentra transpuesta al derecho interno español a través de la Ley 62/2003 por la cual se modifica el texto refundido de la Ley de Aguas.

La Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo (Unión Europea, 2006), relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro, establece medidas específicas para prevenir y controlar la contaminación de las aguas subterráneas. Destaca, entre otros aspectos, la importancia de las aguas subterráneas como fuente principal del suministro de agua potable y la necesidad de proteger éstas en las masas de agua utilizadas para la extracción de agua potable.

3.1. Zonas de salvaguarda

Las zonas de salvaguarda (*safeguard zones*, "Perímetros de protección" en la versión en

español del artículo 7.3 de la DMA) son áreas (que la DMA contempla establecer opcionalmente) en cuyo ámbito se centran las medidas para proteger las aguas subterráneas con el objetivo de limitar el deterioro de su calidad y reducir el nivel de tratamiento de purificación requerido en el agua de consumo humano, opción muy recomendable especialmente dado el tamaño con que han sido delimitadas numerosas masas de agua en diversos Estados.

Equivalen por tanto a "perímetros de protección" de masas de agua subterránea destinada al consumo humano según el artículo 7.3. de la DMA (JIMÉNEZ MADRID & *al.*, 2008a). Esta figura de protección no ha sido aún objeto de transposición a la legislación española de ahí la importancia de desarrollar una metodología para su definición y delimitación. Esta metodología debe considerar específicamente el riesgo de contaminación por lo que debe contemplar, entre otros aspectos, la evaluación de la vulnerabilidad intrínseca a la contaminación de los acuíferos, sus zonas de recarga y la peligrosidad de las presiones existentes.

4. Análisis de integración

Con objeto de analizar la protección de las aguas subterráneas empleadas para consumo humano en la Sierra de Cañete se han identificado las presiones puntuales, lineales y difusas existentes y se ha evaluado su peligrosidad según la metodología propuesta en el marco de la Acción COST 620 (DE KETELEARE & *al.*, 2004). También se ha calculado la vulnerabilidad intrínseca a la contaminación de los acuíferos carbonatados de la Sierra de Cañete mediante el método EPIK (DOERFLIGER, 1996), así como su tasa de recarga y la distribución espacial de la misma estimada por el método APLIS (JIMÉNEZ MADRID & *al.*, 2008b). A continuación se muestran los diferentes mapas resultantes de la integración de éstos métodos con la normativa urbanística vigente.

4.1. Integración vulnerabilidad/normativa urbanística

En la FIG. 5 se muestran las diferentes clases de vulnerabilidad obtenidas tras la aplicación del método EPIK y los tipos de categorías urbanísticas del suelo que encon-

tramos en las normativas urbanísticas de la Sierra de Cañete.

En el FIG. 6 se muestran los porcentajes del terreno ocupados por cada uno de los tipos de categorías urbanísticas del suelo dentro de las diferentes clases de vulnerabilidad definidas. Se deduce que toda la extensión de suelo urbanizable y del destinado a parque periurbano que encontramos en la Sierra de Cañete se corresponde con la clase de vulnerabilidad moderada.

Para una correcta protección de los recursos subterráneos destinados al abastecimiento de la población y una adecuada integración en las políticas territoriales con jurisprudencia en la zona se debería revisar la situación donde confluyen los intereses socio-económicos de la población y la necesidad de proteger las aguas subterráneas. Existe un porcentaje elevado (9.3 %) de zona con vulnerabilidad alta ocupado por suelo no urbanizable sin protección especial lo cual debería motivar a las autoridades competentes a tramitar las gestiones necesarias para que las mismas sean objeto de protección para reservar la cantidad y la calidad de las aguas subterráneas.

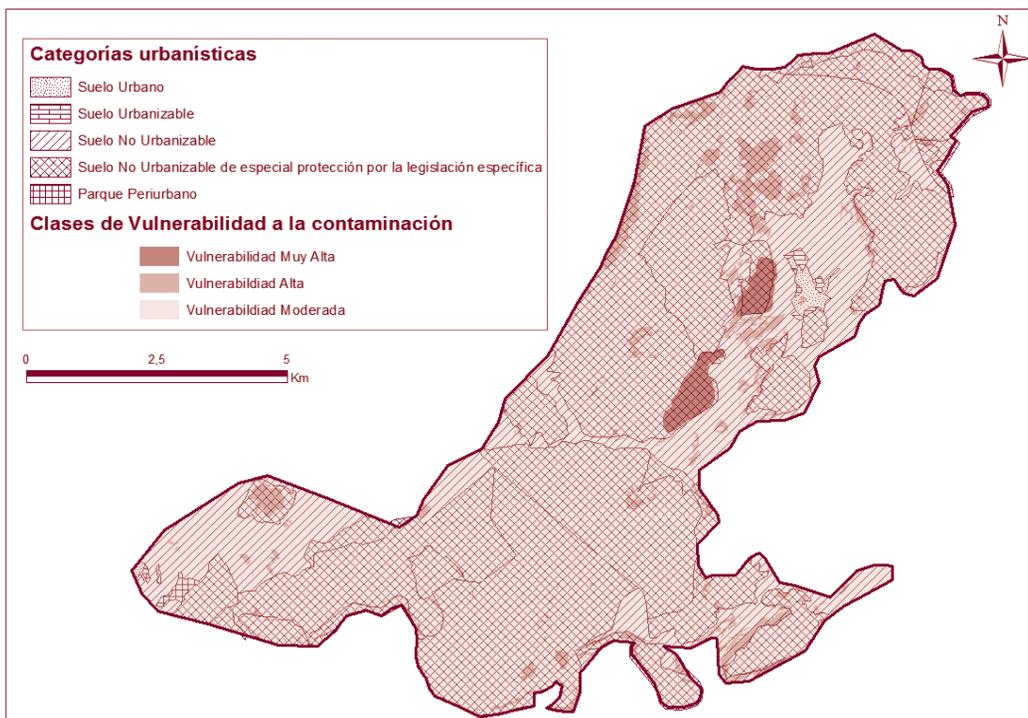


FIG. 5/ Clases de vulnerabilidad y tipos de categorías urbanísticas del suelo

Fuente: elaboración propia

Fig. 6/ Tipos de categorías urbanísticas del suelo y sus clases de vulnerabilidad expresado en % de ocupación del territorio

Tipos de categorías urbanísticas del suelo	Vulnerabilidad Muy alta	Vulnerabilidad Alta	Vulnerabilidad Moderada
Suelo urbano		4,2	95,8
Suelo urbanizable			100
Suelo no urbanizable	0,6	9,3	90,1
Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica	2	5,7	92,3
Parque periurbano			100

Fuente: elaboración propia

Existen zonas urbanas y urbanizables donde encontramos una vulnerabilidad moderada a la contaminación por lo que sería conveniente aglutinar intereses socio-económicos y de protección de las aguas subterráneas destinadas a consumo humano en propuestas futuras con objeto de realizar una gestión sostenible del territorio.

4.2. Integración peligrosidad/normativa urbanística

En la Sierra de Cañete las presiones que tienen mayor presencia son las relacionadas con el sector agropecuario, destacando las numerosas granjas de cerdos. Estas efectúan un almacenamiento del purín en balsas, lo usan como fertilizante y en algunos casos efectúan vertidos furtivos del mismo. Merece especial mención también la gran extensión de terreno existente en el compartimento de Almargen destinada a la extracción minera. Constituyen también fuentes de peligrosidad las distintas presiones relacionadas con la ubicación de los núcleos urbanos aunque la ausencia de actividades industriales en la Sierra de Cañete es notoria en comparación a la importancia en la economía de la zona de la agricultura y la ganadería.

En la FIG. 7 se observa cómo la gran mayoría de las fuentes difusas de contaminación evaluadas según el método con una peligrosidad baja se sitúan en “suelos no urbanizables” o “suelos no urbanizables de especial protección por la legislación específica”. Los peligros puntuales se encuentran, la mayoría, relacionados con los núcleos urbanos existentes en la zona de estudio. Los peligros puntuales con una peligrosidad baja se localizan en las inmediaciones de las localidades de Alcalá del Valle, Almargen, Cañete la Real y la pedanía de La Atalaya. Por ello muchos

de los mismos se sitúan en “suelo urbano” o “suelo no urbanizable”.

Sería recomendable que la normativa urbanística, en futuras revisiones, contemplara restricciones, según la categoría urbanística del suelo, para las distintas presiones en función de su peligrosidad con el fin de lograr una adecuada protección de los recursos subterráneos utilizados para el abastecimiento de la población sin dejar de lado el desarrollo socioeconómico de las poblaciones rurales mencionadas anteriormente.

4.3. Integración recarga/normativa urbanística

El método APLIS permite determinar la tasa media de recarga anual y su distribución espacial. En la FIG. 8 se muestran las diferentes clases de recarga obtenidas con el método APLIS y las distintas categorías urbanísticas del suelo que encontramos en las normativas de la Sierra de Cañete.

En la FIG. 9 se muestran los porcentajes del terreno ocupados por cada uno de los tipos de categorías urbanísticas del suelo dentro de las diferentes clases de recarga definidas. En este caso las distintas clases de recarga están más distribuidas por todo el territorio que es el caso de las clases de vulnerabilidad definidas por el método EPIK.

Las zonas de recarga moderada y alta deberían estar protegidas por la legislación específica y ser declaradas como suelo no urbanizable ya que el agua es un bien de utilidad pública y debe protegerse tanto en cantidad como en calidad para que los recursos destinados al abastecimiento de la población no se vean afectados por eventos de contaminación o sobreexplotación de acuíferos.

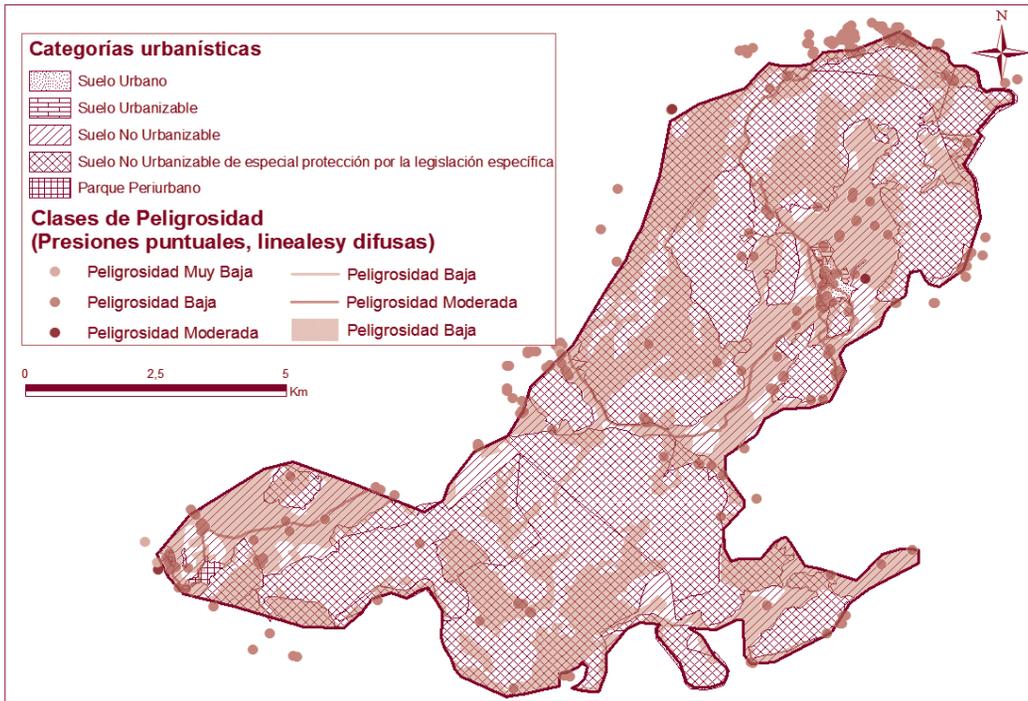


FIG. 7/ Clases de peligrosidad y tipos de categorías urbanísticas del suelo

Fuente: elaboración propia

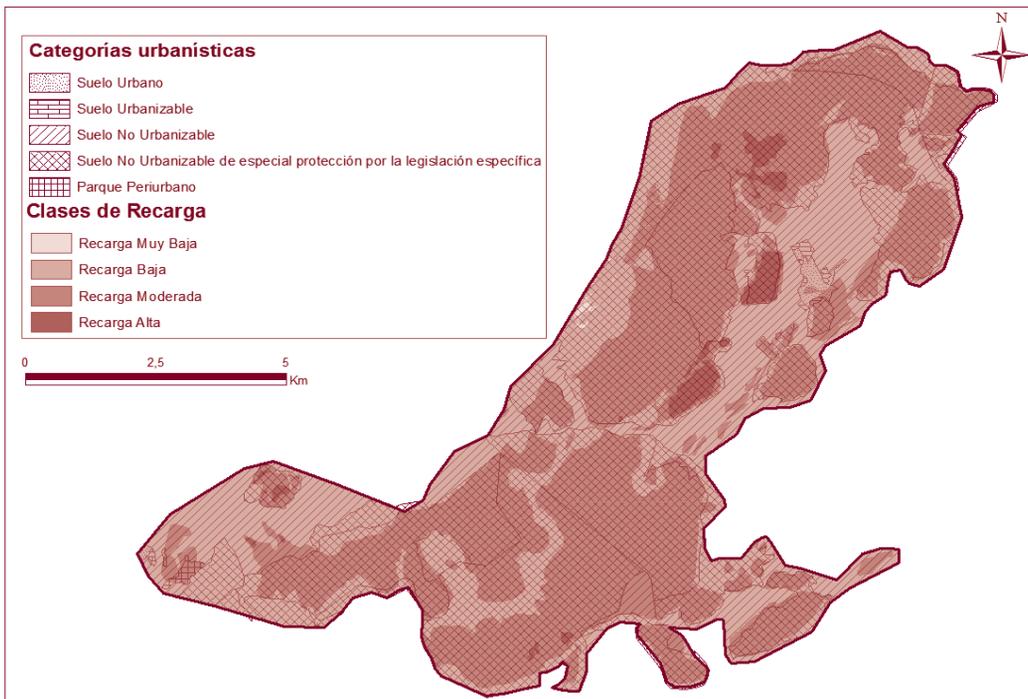


FIG. 8/ Clases de recarga y tipos de categorías urbanísticas del suelo

Fuente: elaboración propia

Fig. 9/ Tipos de categorías urbanísticas del suelo y sus clases de recarga expresado en % de ocupación del territorio

Tipos de categorías urbanísticas del suelo	Recarga muy baja	Recarga baja	Recarga moderada	Recarga alta
Suelo urbano	0,02	83,3	16,7	
Suelo urbanizable		90,8	9,2	
Suelo no urbanizable	0,01	82,1	17,2	0,7
Suelo no urbanizable de especial protección por la legislación específica	0,14	27,8	69,2	2,9
Parque periurbano		13,6	86,4	

Fuente: elaboración propia

5. De la teoría a la práctica. Necesidad de la transposición urbanística de las zonas de protección y de las limitaciones impuestas

El agua, como un bien de utilidad pública, tanto en términos de cantidad como de calidad, debe estar protegida y contemplada en todas las políticas que tienen una repercusión en el territorio ya que se trata de un recurso cada vez más imprescindible así como más escaso.

Según la guía para la delimitación e implantación de perímetros elaborada por el Ministerio de Medio Ambiente en 2002 en la Fase III sobre el régimen de protección se redacta el documento técnico justificativo de la propuesta de delimitación. Debe trasladarse la delimitación del perímetro o de la zona de protección al documento urbanístico apropiado.

Una vez delimitado la zona de protección adecuada a las características del medio, bien el Organismo de cuenca o los órganos autonómicos competentes, podrán promover los instrumentos de ordenación del territorio que, según la legislación vigente, resulten adecuados para establecer conjuntamente las normas de protección (MIMAN, 2002).

La figura de ordenación que se seleccione deberá tener previsto en su contenido la posibilidad de ordenar usos y actividades así como de establecer limitaciones y prohibiciones sobre los mismos. También deberá poder ordenar todo tipo de suelo así como tener un efecto vinculante sobre el planeamiento urbanístico municipal (MIMAN, 2002).

Es necesario que en las memorias informativas de cada Plan General se incluyan los pe-

rímetros o zonas de protección y aparezcan inventariados como se encuentran otras unidades paisajísticas, geomorfológicas, flora o fauna de la zona. La zona de protección de aguas subterráneas es algo que no se ve, pero se encuentra en el territorio por lo debe contemplarse en los inventarios de espacios protegidos y cartografía.

Una vez establecida la zona de protección también sería conveniente dotarla de un carácter material, así cualquier obra o actuación, de carácter temporal o permanente, que invada alguna de las zonas protegidas debería estar sujeta a indemnizaciones a la autoridad competente, siempre y cuando las limitaciones impuestas no prohiban dicha actividad.

Los instrumentos de ordenación del territorio de carácter sectorial (por ejemplo, Planes de ordenación del territorio subregionales) abarcan una amplitud de territorio mayor, siendo su ámbito de aplicación supramunicipal, lo cual favorece la regulación y protección conjunta siempre y cuando sean vinculantes para el planeamiento urbanístico municipal.

6. Conclusiones

La ordenación del territorio pretende coordinar y armonizar las políticas con incidencia en el territorio. El agua, como recurso imprescindible para el desarrollo de la vida y la evolución de la población debe convertirse en unos de los pilares básicos de gestión de las diversas políticas territoriales. Por tanto, no tiene sentido una planificación de los recursos hídricos sin tener en cuenta las previsiones de la ordenación del territorio. Es necesaria una ordenación del territorio basada en principios de sostenibilidad que acabe con el modelo de

desarrollo impuesto en España basado en el consumo ilimitado de recursos, para ello cobra una vital importancia la interconexión entre Administraciones Públicas de distintas escalas con objeto de que el resultado final sea fruto de una sinergia de intereses.

De acuerdo con la Directiva Marco del Agua el empleo con garantías suficientes del agua subterránea para consumo humano es una necesidad ineludible, que obliga a disponer de sistemas de protección adecuados. La definición de zonas de salvaguarda para alcanzar los requerimientos de las aguas de consumo humano es una medida muy recomendable ya que permite centrar las medidas de protección, especialmente necesarias en masas de agua de gran tamaño. Todo ello con objeto de que la protección de las aguas sea uno de los pilares sobre los que debe basarse la ordenación del territorio de una región.

Las zonas de salvaguarda son áreas donde se focalizan las medidas necesarias para proteger las aguas destinadas a consumo humano. Para su delimitación es necesario analizar diversos factores entre los que se encuentra la vulnerabilidad, la recarga o la peligrosidad de las presiones.

En nuestra zona de estudio, la Sierra de Cañete, existen zonas de elevada vulnerabilidad sobre suelo no urbanizable sin ninguna protección específica por lo que sería recomendable en futuras revisiones de la legislación dotar a dichas zonas de una figura de protección relacionada con la calidad y la cantidad de las aguas subterráneas de acuerdo con los objetivos de la DMA. La normativa urbanística debería incluir restricciones para los diferentes presiones en función de la peligrosidad según la categoría urbanística del suelo. Las zonas de recarga moderada y alta deberían estar reconocidas y protegidas por la legislación específica que la regule como suelo no urbanizable de especial protección.

Es imprescindible que las zonas de salvaguarda delimitadas se transpongan a la normativa urbanística vigente. Para ello es necesario que sean inventariadas en las memorias informativas de los diferentes planes de ordenación urbana. A la hora de una integración mayor y más efectiva de la protección de las aguas subterráneas destinadas a consumo humano en la ordenación del territorio es mejor hacerlo en una norma sectorial que sea vinculante a las normas municipales ya que una protección conjunta es más fácil de integrar en el territorio.

7. Bibliografía

- BOURGOIS, J. (1978). *La transversale de Ronda (Cordillères Bétiques, Espagne). Données géologiques pour un modèle d'évolution de l'arc de Gibraltar*. Tesis doctoral Univ. Besançon. 445 p.
- CRUZ-SANJULIÁN, J. (1974). *Estudio geológico del sector Cañete la Real-Teba-Osuna*. Tesis doctoral Univ. Granada, 431 p.
- DE KETELAERE, D. & H. HÖTZL & C. NEUKUM & M. CIVITTA & G. SAPPÀ (2004). "Hazard análisis and mapping". En F. ZWAHLEN (ed.), *Vulnerability and risk mapping for the protection of carbonate (karst) aquifers*. Informe final de la Acción COST 620: 86-105.
- DOERFLIGER, N. (1996). *Advances in karst groundwater protection strategy using artificial tracer test analysis on a multiattribute vulnerability mapping (EPIK method)*. Tesis doctoral Univ. de Neuchâtel (Suiza), 308 p.
- JIMÉNEZ MADRID, A. & C. MARTÍNEZ NAVARRETE, & F. CARRASCO CANTOS (2008a). "Comparative analysis of analytical methods for wellhead protection areas implementation. Application to different types of aquifers in the south of Spain". *GroPro - Groundwater Protection, ATV Jord og Grundvand*, 67-74.
- (2008b). "Estimación de la recarga mediante el método APLIS en los acuíferos de la Sierra de Cañete (Málaga)". *VII Simposio del Agua en Andalucía. Agua y Cultura*, Tomo I: 293-303.
- JUNTA DE ANDALUCÍA. CONSEJERÍA DE OBRAS Y TRANSPORTES (2002). *Estudio hidrogeológico de la Sierra de Cañete (Málaga)*, 271 p.
- LINARES, L. & A. CARRASCO (2007). "Sierra de Cañete". En J. J. DURÁN (ed.), *Atlas hidrogeológico de la provincia de Málaga*, IGME-DPM. Volumen 2: 60-64.
- MIMAM (2002): *Guía para la delimitación e implantación de perímetros de protección de captaciones de aguas subterráneas para abastecimiento público*, 112 p, MIMAN, centro de publicaciones, Madrid.
- UNIÓN EUROPEA (2000). "Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 23 de Octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas". DO L 327, de 22-12-2000.
- (2006). "Directiva 2006/118/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro". DO L 372 de 27-12-20.

La valoración urbanística y la valoración económico-financiera: confluencia

C. E. FALCÓN PÉREZ (1) & F. SERRANO MORACHO (2)

(1) Departamento de Economía Financiera y Contabilidad. Universidad de Las Palmas de Gran Canaria

(2) Departamento de Economía Financiera y Contabilidad I. Universidad Rey Juan Carlos

RESUMEN: Según el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, las valoraciones urbanísticas se han modificado y habrá que poner en relación las clasificaciones de suelo que, actualmente, existen en cada Comunidad Autónoma con las nuevas tipologías de suelo aprobadas, denominadas situaciones básicas, así como ajustar los criterios de valoración que, con la nueva ley, son de aplicación. Por otro lado, en el contexto de la globalización, se ha modificado el marco legislativo de las valoraciones económico-financieras que deben utilizar tanto las empresas inmobiliarias como las empresas en general, concretamente, la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea y el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad.

En este trabajo analizamos cuáles son los criterios de valoración urbanísticos aplicables a las distintas situaciones básicas de suelo y los criterios de valoración de terrenos previstos para su incorporación en los estados económico-financieros de las empresas inmobiliarias, cuestionándonos si el valor calculado y suministrado por la normativa urbanística en el mercado del suelo podría ser utilizado como referente para el llamado “valor razonable” económico-financiero, y en qué situaciones se produciría dicho uso.

DESCRIPTORES: Valoraciones urbanísticas. Valoraciones económico-financieras.

1. Introducción

Recientemente se ha dictado el Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (TRLRS'08) que, entre otras cuestiones, intenta resolver el problema planteado en la normativa urbanística anterior, según la cual, simplemente con la aprobación de una determinada clasificación urbanística modificaba, normalmente al alza, el valor de los terrenos a efectos de expropiación, reparcelación y de

responsabilidad patrimonial de las Administraciones Públicas.

Asimismo, el legislador estatal pretende garantizar las “condiciones básicas de igualdad del status de ciudadanía en la sociedad actual”. En definitiva, se intenta con esta Ley agilizar la urbanización, no haciendo una reclasificación indiscriminada de terrenos sino todo lo contrario, con una actuación responsable sobre el suelo urbanizable necesario que responda a todas las necesidades sociales y económicas

Recibido: 13.01.2009; Revisado: 23.04.2009
e-mail: efalcon@defc.ulpg.es; francisco.serrano@urjc.es

Los autores agradecen a los evaluadores anónimos sus comentarios para la mejora del presente trabajo.

de la ciudadanía, y en el que los procedimientos de aprobación de instrumentos urbanísticos asegure unos estándares mínimos de transparencia de participación de la ciudadanía real, y no como venía siendo común hasta ahora, que era una participación meramente formal.

Las valoraciones urbanísticas tras la nueva legislación urbanística también han cambiado y habrá que poner en relación las clasificaciones de suelo que actualmente existen en cada Comunidad Autónoma con las tipologías de suelo actuales, denominadas situaciones básicas, así como ajustar los criterios de valoración que, con la nueva ley, son de aplicación.

Por otro lado, en el contexto de la globalización, se ha modificado el marco legislativo de las valoraciones económico-financieras que deben utilizar tanto las empresas inmobiliarias como las empresas en general, concretamente, la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional con base en la normativa de la Unión Europea (UE) y el Real Decreto 1514/2007 por el que se aprueba el nuevo Plan General de Contabilidad.

La cuestión a dilucidar es la armonización de los criterios de valoración urbanística aplicables a las distintas situaciones básicas de suelo con los criterios de valoración de terrenos previstos para su incorporación en los estados económico-financieros de las empresas inmobiliarias, propietarias mayoritariamente de dichos terrenos, dedicando las siguientes páginas a este objetivo.

Para ello, estructuraremos este trabajo analizando, en primer lugar, cuáles han sido las implicaciones contables en la valoración económico-financiera del suelo tras la reforma mercantil; y en segundo lugar, nos centraremos en el ámbito urbanístico, analizando las situaciones básicas de suelo, introducidas por el TRLS'08, y los criterios de valoración urbanísticos aplicables a cada una de ellas. Finalmente, y habiendo ya estudiado las reformas legislativas acontecidas en dos ámbitos diferentes, económico-financiero y urbanístico, analizamos la posible confluencia de los valores económicos y urbanísticos en determinados casos.

2. La reforma mercantil-contable: implicaciones en la valoración económico-financiera del suelo

2.1. Los motivos y los efectos de la reforma

La regulación contable española ha experimentado profundos cambios en el contexto de una amplia reforma mercantil, al hilo de la creación de un marco europeo común que pretende una mayor integración como respuesta a los problemas derivados de la globalización. La causa hay que buscarla hace más de veinte años, de un lado la necesidad de conseguir cada vez mayores capitales por parte de las multinacionales europeas que las obligó durante toda la década de los ochenta a salir de la Bolsa de su país, pasando a cotizar en los grandes mercados: Nueva York, Tokio, Londres, etc., y, por otro lado, la desregulación financiera iniciada en Estados Unidos en la época del presidente norteamericano Reagan, que se extendió en el transcurso de una década por la totalidad de las economías desarrolladas. Todo ello permitió a los inversores la adquisición de títulos cotizados de cualquier empresa en Bolsas de valores de todo el mundo, bien por sí solo, bien de manera dirigida por la banca a través de fondos de inversión.

Sin embargo, cuando las compañías emisoras de títulos cotizados comunicaban a cada una de las Bolsas en las que participaba sus resultados, positivos o negativos, la valoración de sus propiedades y de otros activos o de su endeudamiento, debían ser medidos conforme a la normativa contable del país de destino y surgían diferencias inexplicables, hasta el punto de que compañías con beneficios declarados en la Bolsa de Frankfurt, con la aplicación de las normas alemanas, reconocían pérdidas en la de Nueva York al aplicar la normativa norteamericana.

La IOSCO, Federación Internacional de Bolsas de Valores denunció esta situación hasta que la Unión Europea, en su Consejo de Ministros de 2001 en Lisboa¹ decidió unificar la normativa contable de los grupos de empresas europeos cotizados a partir de 2005², e iniciar procesos de acercamiento y mutuo reconocimiento de

¹ Materializado en la Directiva 2001/65/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 27 de septiembre de 2001 por la que se modifican las Directivas 78/660/CEE, 83/349/CEE y 86/635/CEE (DOCE n.º 283, de 27 de octubre de 2001) en lo que se refiere a normas de valoración aplicables en las cuentas anuales consolidadas de determina-

das formas de sociedad, así como de los bancos y otras entidades financieras.

² Reglamento (CE) n.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de julio de 2002 (DOCE n.º 243 de 11 de septiembre de 2002) relativo a la aplicación de las normas internacionales de contabilidad.

dicha normativa con las autoridades norteamericanas³. El éxito del proceso ha llevado a que existan ya contactos internacionales con Estados Unidos, Japón, Canadá, Australia o Rusia, para acercar la normativa de todos ellos con un horizonte de 2015 (SERRANO, 2005).

La normativa adoptada por la UE en materia económico-financiera se basa en cuatro criterios básicos⁴:

- El concepto de probabilidad para medir los resultados.
- El valor razonable de los activos (básicamente propiedades).
- El valor actual o coste amortizado de los pasivos (básicamente deudas).
- El concepto de patrimonio contable.

Con respecto a los resultados, los ingresos y los gastos empresariales se reconocerán cuando sean probables, es decir, no es necesario que sean “ciertos” sino que basta que haya más de un 50% de posibilidades de que ocurran para su reconocimiento. Así, cuando una empresa adquirió un título, una acción de Fomento Construcción y Contratas (FCC) por ejemplo, con un coste de 1.000 €, pero el precio de cotización ha subido a 1.200 €, la empresa debe reconocer un beneficio de 200 € de forma inmediata, aunque éste no se materialice realmente hasta que el citado título se venda, de forma que si al año siguiente, el valor de cotización ha caído hasta 1.100 €, en dicho año la empresa registrará una pérdida de 100 €, aunque siga conservando el título. En definitiva, la nueva normativa ha girado hacia posiciones de mayor preponderancia del mercado.

Por su lado, se define el “valor razonable” de un activo o pasivo, como aquel importe por el que dos sujetos, adecuadamente informados y sin limitaciones de ningún tipo, acordarían libremente para llevar a cabo una transacción de compraventa. En definitiva, en la mayor parte de las transacciones para las que existe un mercado organizado o activo⁵, el valor razonable puede identificarse con el de mercado.

El valor actual de una deuda o coste amortizado es el importe que habría que pagar en un

momento determinado para proceder a su cancelación.

Por lo que se refiere al concepto de patrimonio que tradicionalmente venía definido como el importe de las aportaciones de los accionistas de una empresa a la misma, más los beneficios no distribuidos (reservas), pasa a ser considerado simplemente como el resultado de una operación aritmética: el patrimonio contable de la empresa será igual a la diferencia entre el valor de los activos y de los pasivos, es decir, sería una aproximación al valor total de la empresa.

Si por algo se distingue la nueva normativa es el abandono de los cánones del derecho europeo continental de origen napoleónico para los que la empresa es un patrimonio, es decir, una organización en funcionamiento que produce y acumula riqueza para sus accionistas. Con el nuevo enfoque, debemos sustituirlos por la visión anglosajona, que considera a la empresa como un objeto más del mercado, susceptible de ser comprado y vendido.

La primera orientación, la europea clásica, hacía hincapié en unas valoraciones conservadoras, puesto que el valor del patrimonio de la empresa, considerado como sumatoria de las aportaciones de los accionistas y los beneficios no repartidos, es la cifra última de la capacidad de la misma para hacer frente a sus compromisos con sus acreedores, y de ahí las normas sobre valoración de:

- Los activos, a su valor de compra o producción (coste histórico), que en el caso de los activos inmobiliarios suele ser —salvo situaciones de crisis como la actual, cuya repercusión analizaremos más adelante— sensiblemente inferior a su valor real.
- Los pasivos a largo plazo, a su valor de reembolso, es decir, el importe a devolver el día del vencimiento de la deuda, siempre superior al valor de liquidación al momento actual por el cómputo de intereses.
- El reconocimiento de los gastos, cuando se conocía que iban a ser posibles.
- El reconocimiento de los ingresos, sólo cuando se habían materializado.

³ Al respecto puede consultarse Giner Inchausti, B. (2008): “Recientes desarrollos en relación con la adopción de las NIIF en la UE (y en los EE.UU.)” *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, n.º 83: 42-43.

⁴ Véase Marco Conceptual (Real Decreto 1416/2007).

⁵ El mercado activo, según el Marco Conceptual (Real Decreto 1416/2007), se define como aquel en el que se den las siguientes condiciones:

- a) Los bienes o servicios intercambiados en el mercado son homogéneos;
- b) Pueden encontrarse en todo momento compradores o vendedores para un determinado bien o servicio, y
- c) Los precios son conocidos y fácilmente accesibles para el público. Estos precios, además, reflejan transacciones de mercado reales, actuales y producidas con regularidad.

Los estados financieros valoraban así un patrimonio empresarial con carácter de mínimo, sobre una posición pesimista o “prudente”, lo que implicaba que la cifra de fondos propios, es decir, la solvencia declarada por la empresa en sus cuentas anuales, siempre debía ser contemplada con carácter de mínimo.

La empresa, en la perspectiva anglosajona, es una organización, un ser vivo que debe ser mantenido. Lo importante es su actividad, su inversión, los puestos de trabajo creados, etc. y todo ello independientemente de los actuales accionistas o propietarios de la misma. Las valoraciones patrimoniales deben ir enfocadas a reflejar, en la medida de lo posible, el valor de la entidad de cara a facilitar y acelerar posibles transmisiones de la misma, en definitiva a dar información para fijar fácilmente un precio de mercado que permita la entrada y salida de accionistas y acreedores con el menor coste transaccional posible. Este punto de vista trastoca las valoraciones tradicionales:

- Los activos valen sólo en cuanto pueden ser capaces de generar beneficios, y se registran por el valor actual de los mismos; ni siquiera se exige el requisito de propiedad jurídica de la entidad que los registra en sus estados financieros. Los activos afectos a la actividad ordinaria de la empresa expondrán su valor a través de su incorporación a los productos terminados y la generación de márgenes positivos. Los activos no afectos a la actividad ordinaria, manifestarán su valor a través de los posibles resultados puestos de manifiesto a través de un valor razonable o de las rentas, por ejemplo vía arrendamientos, que sean capaces de generar.
- Los pasivos se reconocerán, por lo general, a valor actual de liquidación.
- Los ingresos y gastos, en situación de igualdad cuando sean probables, entendiéndose por tal, una probabilidad superior al 50% de que lleguen a ser reales, lo que implica reconocer determinadas expectativas de resultados aún no producidos.

Puede comprobarse como esta nueva orientación de la valoración empresarial tiene un carácter netamente financiero, al preconfigurar posibles valores de mercado de la empresa, que condicionarán las decisiones de accionistas actuales y potenciales, inversores, prestamistas, proveedores, clientes y trabajadores (y sus representantes sindicales).

2.2. Grupos cotizados y no cotizados y compañías individuales

El cambio de orientación citado no es común a todas las empresas, lo que introduce un factor de incertidumbre importante:

- Los grupos cotizados europeos deben seguir la normativa internacional de contabilidad⁶, y dentro de ellos, los grupos inmobiliarios españoles más significativos. La normativa internacional recoge directamente la valoración de las inversiones inmobiliarias a valor razonable, por tanto muy próximo al de mercado. La Norma Internacional de Contabilidad n.º 40 (Inversiones Inmobiliarias) propone para estas inversiones la aplicación, para la valoración posterior, del valor razonable. En tal caso, estaríamos hablando de aplicar el criterio de valor razonable a los terrenos, sabiendo que:

“se recomienda a las entidades, pero no se les obliga, a determinar el valor razonable de sus inversiones inmobiliarias a partir de una tasación practicada por un experto independiente cualificado profesionalmente y una experiencia reciente en la localidad y en el tipo de inversión inmobiliaria que está siendo valorado” (NIC 40, párrafo 32).

- Los grupos no cotizados y las empresas individuales deben seguir la normativa española, recogida en el actual Plan de Contabilidad, (RD 1514/2007), en vigor desde el 1 de enero de 2008. La valoración de las inversiones inmobiliarias de estas empresas sólo puede realizarse a valor de adquisición o producción (coste histórico) en el ámbito de nuestro marco normativo contable.

Como vemos, las diferencias en lo relativo a inversiones entre uno y otro son muy significativas. ¿Por qué este tratamiento diferenciado? Se entiende que los grandes grupos europeos, de cualquier sector, y también el inmobiliario, son accesibles para cualquier inversor, tanto de la UE como extracomunitario, por lo que deben seguir unos criterios de valoración comunes, habiéndose impuesto a escala europea la valoración razonable. Sin embargo, en el ámbito “doméstico”, es la normativa nacional la que obliga, y en este caso, el legislador ha sido remiso a permitir excesivas diferencias en los valores de las inversiones inmobiliarias, ya que podrían dar lugar a grandes subidas en épocas de alza, y a grandes caídas en épocas de crisis como la actual, dando lugar a lo que se ha venido denominado “volatilidad de los resultados”.

⁶ En aplicación del Reglamento (CE) N.º 1606/2002 del Parlamento Europeo y del Consejo de julio de 2002 (DOCE

n.º 243 de 11 de septiembre de 2002) relativo a la aplicación de las normas internacionales de contabilidad.

La consecuencia de lo anterior, en ambos casos, es la pérdida de la hegemonía del coste histórico, introduciendo criterios de valoración hasta ahora impensables en nuestro marco legal, tales como: valor razonable, valor actual, valor en uso, etc. Es cierto que a pesar de estos cambios, importantes en el ámbito nacional, los grupos no cotizados y las sociedades individuales también siguen teniendo una resistencia considerable a abandonar nuestra filosofía anterior.

Centrándonos en el elemento objeto de estudio, la normativa contable española no pormenoriza en exceso la determinación del valor de los terrenos, debido a su carácter general para todo tipo de empresas y activos, pero admite su tratamiento como:

- Inmovilizado material, en la empresa no inmobiliaria que compra un terreno para construirlo y utilizarlo en su actividad como fábrica, almacén, oficinas, etc.
- Existencias, en la empresa inmobiliaria que compra el terreno para construirlo y vender el inmueble construido.
- Inversión inmobiliaria, distinción introducida en el nuevo plan general contable, para diferenciar aquellos terrenos y edificaciones cuya finalidad sea la de obtener rentas o plusvalías, bien por alquileres o bien por enajenación.

La normativa nacional para las empresas individuales y grupos no cotizados sólo contempla la valoración de terrenos a su precio de adquisición o producción (por ejemplo, incorporando la urbanización), al considerar que, en cualquier caso, el terreno tiene una finalidad única, su urbanización, construcción y venta, lo que constituye precisamente el objeto social de las promotoras inmobiliarias, por lo que su tratamiento es similar al de cualquier otro activo afecto a la explotación.

Cuestión distinta sería la de la empresa que considera el terreno, no como bien transformable, sino como objeto de negocio en sí mismo, centrando su actividad principal en la compra-venta continuada de terrenos en un mismo estado urbanístico, lo que nos llevaría a que el valor patrimonial de dicha empresa sería exactamente igual al valor de mercado de los terre-

nos que posea menos el importe de la financiación ajena de los mismos, situación no prevista en el Plan —por su generalidad— pero que quizá permitiría una valoración de activos en la línea señalada para el valor razonable.

Sin embargo, nuestra normativa contable a nivel nacional contiene varias excepciones, alguna de las cuales señalamos a continuación, en las que también las empresas españolas tienen que acudir al valor razonable de cualquier bien, y por lo tanto, también de los terrenos:

a) Las permutas comerciales

La reforma mercantil determina que las permutas de bienes de carácter comercial⁷ precisa la aplicación del valor razonable. En consecuencia, si un terreno está actuando en una operación de permuta, se debería determinar cuál podría ser su valor de realización, por tanto su valor razonable.

La aplicación del criterio del valor razonable implica, en primer lugar, discernir si el elemento patrimonial objeto de valoración opera en un mercado activo o fiable (mercado de precios transparente, periodicidad en las operaciones, etc.), puesto que en tal caso, no habría ningún problema en determinar dicho valor; lo cierto es que, en nuestro marco contable, los elementos patrimoniales que cumplen los requisitos establecidos son los instrumentos financieros, siendo el mercado activo por excelencia la Bolsa de valores. Para el resto de elementos patrimoniales les será de aplicación las técnicas y procedimientos que se consideren más adecuadas al elemento objeto de valoración. Ciertamente, el terreno como tal no cumple los requisitos exigidos para que sea considerado como un elemento que opera en un mercado activo o fiable, sino más bien justo todo lo contrario, pues los bienes intercambiados no son homogéneos (distintas clasificaciones urbanísticas de terrenos con peculiaridades propias de la zona, Comunidad Autónoma, etc.), es difícil encontrar compradores y vendedores de forma habitual, no existe transparencia en el precio, etc. En consecuencia, la valoración del terreno debería ser determinada por expertos en la materia que conozcan perfectamente las peculiaridades del bien a valorar.

⁷ Se considerará que una permuta tiene carácter comercial cuando (Norma de Registro y Valoración 2.^a Inmovilizado Material. Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad):

a) La configuración (riesgo, calendario e importe) de los flujos

de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o

b) El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

b) Las aportaciones en especie

Son las aportaciones de activos, y entre ellos terrenos, que un inversor cede a una empresa a cambio de acciones de la misma, bien en su momento de creación o bien en una ampliación de capital. La empresa que recibe los terrenos los ha de valorar por su valor razonable, puesto que el inversor no aceptará, en términos de racionalidad, una cantidad de acciones por un valor inferior a aquél.

c) Las fusiones, absorciones o aportaciones de rama de actividad. Las escisiones

De nuevo son operaciones societarias en las que dos empresas se unen, una absorbe a la otra o a una división o a una actividad completa de otra. En estos casos, los activos y entre ellos los terrenos de la menor de las entidades anteriores, se valorarán a valor razonable. En la escisión, por el contrario, una empresa se divide en dos o más sociedades; pues bien, las partes escindidas deberán valorarse a valor razonable.

d) Los deterioros de valor

Una cuestión adicional, común a la normativa española e internacional en materia contable es la necesidad de registrar un deterioro del valor, y por tanto una pérdida, cuando el valor contable resulte superior al valor de recuperación que se obtendría, en épocas de crisis, a través del proceso urbanístico de transformación del suelo en solar y su posterior venta, o de la venta del inmueble construido sobre el mismo, o incluso al nuevo precio de mercado del mismo menos los costes de venta, aun sin ningún tipo de transformación.

Este planteamiento contable internacional y nacional nos lleva a realizar una serie de cuestiones: ¿tienen alguna vinculación las valoraciones urbanísticas y las valoraciones a efectos contables? ¿tiene el mismo valor el suelo urbanizado que el suelo rural? ¿el suelo urbanizable, tradicionalmente susceptible de urbanización, con la reciente legislación urbanística, qué tipología y valoración económica tendría? ¿el terreno como inversión inmobiliaria opera en un mercado activo? ¿es la valoración urbanística una referencia clave en el valor razonable de los terrenos? ¿sólo es necesario la determinación del valor razonable para estas inversiones inmobiliarias siguiendo la normativa internacional?

Estas cuestiones y otras serán contestadas en este trabajo argumentando las conclusiones ob-

tenidas. Por ello, y con el fin de estudiar los criterios de valoración que establece el TRLS'08, conviene analizar aquellos conceptos que nos servirán de apoyo para poder comprender los métodos de valoración, estudiando las distintas tipologías de suelo y los criterios de valoración aplicables a cada una de ellas.

3. Situaciones básicas de suelo en el texto refundido de 2008

La clasificación del suelo, dispuesta por la precedente Ley de Suelo de 1998, al igual que las anteriores ha contribuido, en cierta medida, a la especulación del terreno, puesto que permitía incrementar el valor del bien mucho antes de que las operaciones urbanísticas se hubieran realizado, tal y como ocurría con el suelo urbanizable que se valoraba por unos aprovechamientos urbanísticos dispuestos en el planeamiento, aunque todavía no se hubiese ejecutado la urbanización y, por lo tanto, los aprovechamientos no fuesen más que una posibilidad futura.

De hecho, el legislador, con la nueva Ley de Suelo, pretende eliminar la mención a toda técnica urbanística, no incidiendo de esta forma en las competencias autonómicas y evitando además posibles revalorizaciones de suelo pues:

“la clasificación ha contribuido históricamente a la inflación de los valores de suelo [...] y, por ende, ha fomentado también las prácticas especulativas, contra las que deberíamos luchar por imperativo legal” (Exposición de Motivos TRLS'08).

En esta misma línea se manifiesta la Constitución Española (1978) en su artículo 47 cuando expone:

“todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.”

Por tanto, cada Comunidad Autónoma podrá establecer criterios de clasificación de suelo y el régimen de utilización para cada una de dichas clasificaciones, pero siempre deberán valorarse conforme a las dos situaciones básicas que dispone el legislador estatal, pues son determinantes para la aplicación de los criterios de valoración.

El urbanismo español deja claro, en la exposición de motivos de la actual Ley de suelo, que no abandona el desarrollo de nuevas ciudades, puesto que el crecimiento urbano sigue siendo necesario; sin embargo, y siguiendo los parámetros establecidos por la Unión Europea con el fin de responder a los requerimientos de un desarrollo sostenible propone minimizar un crecimiento disperso de la ciudad y apostar por la regeneración de la ciudad ya existente. De tal forma que en el régimen urbanístico del suelo se diferencian dos situaciones básicas: rural y urbanizado.

La propia legislación expone que:

“el suelo, además de un recurso económico, es también un recurso natural, escaso y no renovable. Desde esta perspectiva, todo el suelo rural tiene un valor ambiental digno de ser ponderado y la liberalización del suelo no puede fundarse en una clasificación indiscriminada, sino, supuesta una clasificación responsable del suelo urbanizable necesario para atender las necesidades económicas y sociales, en la apertura a la libre competencia de la iniciativa privada para su urbanización y en el arbitrio de medidas efectivas contra las prácticas especulativas, obstructivas y retenedoras de suelo, de manera que el suelo con destino urbano se ponga en uso ágil y efectivamente. Y el suelo urbano —la ciudad ya hecha— tiene, asimismo, un valor ambiental, como creación cultural colectiva que es objeto de una permanente recreación, por lo que sus características deben ser expresión de su naturaleza y su ordenación debe favorecer su rehabilitación y fomentar su uso. (Exposición de Motivos de TRLS’08).

De tal forma que la nueva legislación, al distinguir entre situación básica de suelo rural y de urbanizado, propicia que se pueden llevar en cada una de ellas actuaciones de transformación, y por tanto, de urbanización de los mismos, si bien debemos precisar que en el caso de la situación de suelo rural, será una urbanización nueva y en la situación de suelo urbanizado, será una actuación de renovación.

En consecuencia, las situaciones básicas de suelo:

“atienden a las características reales de los terrenos, es decir, a su *facticidad*, como le gusta decir al Tribunal Supremo en relación con el suelo urbano. Ya no se mezclan *situación* del suelo con su *destino*, como ocurriría en la trilogía clasificatoria tradicional. El destino incide sobre las posibilidades de utilización del terreno, pero no determina su situación básica. Este planteamiento tiene una consecuencia muy destacable: el actual

suelo urbanizable estará en la situación básica de suelo rural, aunque su destino sea la transformación. Cuando esa transformación se haya hecho efectiva, estará en la situación de suelo urbanizado, pero no antes” (MENÉNDEZ, 2007:75).

Dado que la valoración urbanística se fundamenta en dos estados básicos de suelo, comenzamos definiendo qué se entiende por suelo rural y suelo urbanizado, basándonos en lo dispuesto en el artículo 12.2 del TRLS’08.

3.1. Nueva tipología de suelo

En la situación básica de suelo rural debemos agrupar:

- Suelo preservado de la urbanización, que deberá incluir, como mínimo, los terrenos excluidos de dicha transformación por razones de protección de dominio público, de naturaleza, cultural, agrícola, etc.
- El suelo para el que los instrumentos de ordenación urbanística prevean o permitan su paso a la situación de suelo urbanizado hasta que termine la urbanización.
- Y cualquier otro que no se considere suelo urbanizado.

El legislador estatal diferencia tres posibilidades a la hora de agrupar a los terrenos dentro de la situación básica de suelo rural, considerando en el primer apartado el suelo que tradicionalmente hemos clasificado como suelo no urbanizable, señalando que el legislador estatal dispone unos mínimos, pudiendo ser ampliables por el legislador autonómico.

En el segundo apartado incluye aquellos terrenos en que es previsible y, por tanto, está permitida la actuación urbanística; claro ejemplo es la clasificación de suelo urbanizable, con lo cual el destino de este terreno será el de urbanizado, pero con la actual legislación estará encuadrado en la situación de suelo rural. Por último, el tercer apartado se destina a aquellos terrenos que no reúnan los requisitos anteriores y no sean suelo urbanizado, por lo que, se considerarán también suelo rural, es decir, el suelo residual estará en esta situación, a diferencia de la legislación anterior, que al suelo residual lo clasificaba como urbanizable.

De todo ello se deduce que los terrenos en situación de suelo rural pueden sufrir modificaciones y, por tanto, llevarse a cabo actuaciones de transformación urbanística, analizando posteriormente qué criterio de valoración urbanística le es de aplicación a dicha situación básica.

En aplicación del artículo 12.3 del TRLS'08 el suelo urbanizado está integrado de forma legal y efectiva en la red de dotación y servicios propios de los núcleos de población, es decir, que cuenta con las dotaciones requeridas por la legislación urbanística o, simplemente, la conexión a las instalaciones ya en funcionamiento.

La situación de suelo urbanizado está reservada, por tanto, para aquellos terrenos que estén integrados en los núcleos de población, aunque también considera las peculiaridades de los núcleos rurales tradicionales, como los asentamientos rurales.

Ahora bien, en esta situación básica habría que incluir las clasificaciones de suelo actualmente existentes y vigentes en las distintas Comunidades Autónomas, que provienen de la legislación urbanística anterior. Así, la legislación autonómica debería encajar la categoría de suelo urbano consolidado por la urbanización y suelo urbano no consolidado por la urbanización; es cierto que el legislador autonómico puede prescindir de estas categorizaciones pero, probablemente, sucederá a largo plazo, pues a corto plazo ya está definido en el planeamiento urbanístico a desarrollar en los próximos años, y más en la situación de un mercado completamente paralizado como en la coyuntura actual.

En opinión de PAREJO (2007: 27-28), la situación de suelo rural comprende:

“primero y en negativo, todos los terrenos en los que no se cumpla aquel dato, incluso si está prevista o permitida su transformación y mientras ésta no concluya colocando los terrenos en la anterior situación en la de suelo urbanizado (esto último es la lógica consecuencia de la diferenciación entre ordenación-policía y ordenación-actuación urbanizadora, pues ésta no altera por sí misma el régimen urbanístico objetivo de la propiedad del suelo); y segundo, como mínimo y en positivo, están preservados por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, la cual debe incluir obligatoriamente, a su vez,

- i) Los excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural;
- ii) Los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística o por los valores en ellos concurrentes (incluso los ecológicos, agrícola-

- las, ganaderos, forestales y paisajísticos);
- iii) Los que padezcan riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves; y
- iv) Cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística”.

Si los terrenos en aplicación de la legislación de 1998 fueron clasificados como suelo urbano es obvio que debería encajar en la situación básica de suelo urbanizado con la vigente legislación urbanística, no debiendo ser incluido en la situación de suelo rural.

No obstante, la actual ley es clara en su exposición, los terrenos que estén urbanizados son los únicos que se pueden identificar a la situación básica de suelo urbanizado, es decir, parcelas que cuenten con las dotaciones y los servicios requeridos por la legislación urbanística, o bien que puedan llegar a estarlo sin más obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones que ya estén en funcionamiento, que podemos identificar con el suelo urbano consolidado por la urbanización, excluyendo, en principio, al suelo urbano no consolidado por la urbanización, y dándose la paradoja de que con la ley anterior estos terrenos tenían la clasificación de suelo urbano y con la legislación vigente entran de lleno en la situación de suelo rural, con las importantes repercusiones que acarrea en la valoración de los mismos. No obstante, en el suelo urbano no consolidado por la urbanización no deberíamos señalar de forma tajante que esté incluido en situación de suelo rural o en situación de suelo urbanizado, debiendo ser corroborada por la situación real del suelo a valorar. En este sentido, coincidimos con GARCÍA (2007a:34) cuando expone que:

“podría identificarse con la situación de suelo rural, en principio, los terrenos clasificados como urbanos no consolidados, siempre que, estuvieran o no destinados a la reforma o renovación urbana de acuerdo con el artículo 12.3 requirieran de obras que excedan de las de conexión a las instalaciones existentes.”

Por tanto, los suelos urbanos no consolidados por la urbanización se incluirían en la situación de suelo urbanizado si tales terrenos hubieran sido delimitados con la finalidad de reformar o renovar la urbanización, y siempre que no sea preciso llevar a cabo otras obras que las de conexión de las parcelas a las instalaciones ya existentes. En consecuencia podemos incluir al suelo urbano no consolidado por la urbanización, clasificado como en situación de suelo rural, para aquel suelo en el que se realicen obras de nueva urbanización.

4. El nuevo marco normativo urbanístico: efectos en la valoración legal del suelo

La normativa estatal determina las causas legales básicas en las que usualmente se procede a la valoración a efectos administrativos, constituyendo habitualmente en (artículo 21 del TRLS'08):

- Verificar las operaciones de reparto de cargas y beneficios propios de la ejecución de la ordenación territorial y urbanística.
- Fijar el justiprecio en la expropiación.
- Fijar el precio a sufragar al propietario en la venta o sustitución forzosa.
- Determinar la responsabilidad patrimonial de la Administración pública.

Sin embargo y en términos de mercado, todo valor del suelo se seguirá incrementando —fuera de épocas de crisis— conforme su situación se acerque a la categoría de urbano: aprobación del planeamiento general, planes parciales, junta de compensación, etc., hasta su conversión en solar, y por tanto de transacciones reales entre sujetos económicos privados. O lo que es lo mismo, en condiciones normales, el valor urbanístico de un terreno en expectativa o proceso de urbanización es diferente de su valor de mercado, en la mayor parte de las ocasiones, y por lo tanto de su valor económico-financiero.

La nueva legislación estatal, en materia de valoraciones legales, se estructura en dos partes (artículo 21 de TRLS'08):

- En primer lugar, expone, con carácter general, cómo se han de valorar los terrenos y las edificaciones, es decir, suelo y vuelo, en los terrenos en situación de rural y en situación de suelo urbanizado.
- En segundo lugar, concreta qué método se debe aplicar a cada una de dichas situaciones.

En consecuencia, al valorar las edificaciones y construcciones debemos diferenciar que las realizadas sobre suelo en situación de rural se deben tasar de forma independiente, por una parte el terreno y por otra parte la edificación, siempre que se ajuste a la legalidad⁸.

⁸ La propia normativa estatal determina que

Las edificaciones, construcciones e instalaciones que se ajustan a la legalidad al tiempo de su valoración cuando se realizaron de conformidad con la ordenación urbanística y el acto administrativo legitimante que requiriesen, o han sido posteriormente legalizadas de

Por el contrario, en el caso que debamos valorar las edificaciones en suelo en la situación básica de urbanizado, partiendo de la hipótesis que sean totalmente legales, se valorarán de forma conjunta el terreno y la construcción.

Es conveniente resaltar en lo referente a los criterios de valoración para cada situación, la Disposición Transitoria Tercera del TRLS'08 que dispone, entre otras cuestiones, que:

“mientras no se desarrolle reglamentariamente lo dispuesto en esta Ley sobre criterios y método de cálculo de la valoración y en lo que sea compatible con ella, se estará a lo dispuesto [...] en las normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos contenidas en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, o disposición que la sustituya.”

En consecuencia, la legislación urbanística vigente dispone los métodos o criterios para las diferentes situaciones básicas de suelo, pero su desarrollo matemático o procedimiento explicativo viene recogido en la Orden ECO/805/2003, en tanto no se desarrolle reglamentariamente.

Posteriormente, también haremos referencia a los valores de bienes inmuebles que dictamina la Orden ECO/805/2003 a efectos de su posible utilización en el marco económico-financiero.

4.1. Valoración en el suelo rural

El suelo que esté en situación de rural, que recordemos abarca suelo no urbanizable y urbanizable, clasificaciones existentes en las diferentes Comunidades Autónomas y provenientes de la legislación anterior, será tasado mediante la capitalización de las rentas, considerando el mayor importe entre la renta real y la renta potencial anual de la explotación cuando se efectúe la valoración (artículo 23 TRLS'08).

La concreción de este valor exige, según la normativa estatal, la determinación de los rendimientos de la explotación, entre los que se considera como ingreso, entre otros, subvenciones periódicas y aprovechamiento de cultivo, minorado por los costes necesarios para la obtención de dicha explotación.

conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. La valoración de las edificaciones o construcciones tendrá en cuenta su antigüedad y su estado de conservación. Si han quedado incursas en la situación de fuera de ordenación, su valor se reducirá en proporción al tiempo transcurrido de su vida útil (artículo 22.3 TRLS'08).

El TRLS'08 comienza mencionando que para valorar el suelo rural se deben capitalizar las rentas. No obstante, hay que precisar que, al trasladar valores económicos del futuro al presente se está produciendo no la capitalización, sino la actualización de dichos valores, en definitiva estamos hablando del método de actualización de rentas tradicional.

Además, con el fin de calcular las rentas anuales, reales o potenciales, el ordenamiento urbanístico establece contraoponer, para cada año, los ingresos de la explotación y los costes necesarios para la obtención de la explotación, constituyendo la diferencia entre ambos el importe de los sucesivos valores anuales que deben actualizarse para determinar, en el momento de su valoración, el precio del terreno.

En aplicación de la disposición transitoria tercera debemos remitirnos a la Orden ECO/805/2003 en la cual, su artículo 33 dispone que la fórmula a emplear para el cálculo del valor a actualizar sea por diferencia entre los cobros imputables y el importe de los pagos en el momento correspondiente, no es más, que los flujos netos de caja⁹, determinándose así el valor del terreno.

Asimismo, el artículo 23 TRLS'08, referente a la valoración de suelo rural, dispone que el valor así obtenido se corregirá proporcionalmente al alza en aquellos lugares que cuenten con una mayor accesibilidad a los núcleos de población, centros de actividad económica o parajes naturales que tengan una demanda social intensa. En consecuencia, esta ley permite primar aquellos terrenos que tengan una cierta proximidad a los citados núcleos.

Ahora bien, poner en práctica esta corrección, desde nuestro punto de vista, implica matizar diferentes cuestiones que pasamos a comentar.

Nos preguntamos quién decide el índice corrector y cuánto sería su valor puesto que oscila entre 0,1 y 2. En este sentido, no nos oponemos a un hecho evidente; un terreno rural alejado del núcleo de población o de distribución tendrá un precio inferior que otro más próximo, pero debe ser el Reglamento esperado quien decida el rango y características de este índice corrector en función de unos parámetros conocidos y medidos, por ejemplo, la distancia en kilómetros al núcleo de población,

etc., cuantificando de alguna forma así el índice, al objeto de evitar al máximo situaciones arbitrarias.

Este incremento de valor no debe ser confundido con la inclusión en dicha tasación de las expectativas o aprovechamientos urbanísticos, máxime cuando el propio articulado señala que:

“en ningún caso podrán considerarse expectativas derivadas de la asignación de edificabilidades y usos por la ordenación territorial o urbanística que no hayan sido aún plenamente realizados (artículo 23.2 TRLS'08).”

En el articulado previsto para la valoración del suelo rural también se dispone que, si es necesario realizar la valoración independiente de la construcción situada en el suelo rural, se deberá aplicar el método del coste de reposición; es decir, según su estado y antigüedad en el momento en que se refiera la valoración; no obstante, al objeto de no hacer demasiado extenso este trabajo sólo creemos oportuno su mención al igual que las edificaciones realizadas en situación de suelo urbanizado, haciendo el presente estudio exclusivamente para la valoración de los terrenos.

Consideramos conveniente mencionar la indemnización de la facultad de participación en actuaciones de nueva urbanización (artículo 25 TRLS'08) que en opinión de FERNÁNDEZ (2007: 408):

“afecta a aquellos suelos en situación básica de rural para los cuales los instrumentos de ordenación territorial y urbanística hubieran previsto su integración en una actuación de transformación urbanizadora y que tuvieran aprobados todos los requisitos exigidos para iniciarla (suelos urbanizables “activados”), [...] y para los cuales se impidieran o alterarán las condiciones jurídico-urbanísticas de su desarrollo por decisión administrativa.”

Es evidente la importancia de la situación básica de suelo rural y el criterio de valoración que le es aplicable, puesto que terrenos que hasta hace un año eran clasificados como suelo urbanizable ahora encajan directamente en esta situación, rural, y sólo podrán ser valorados por las rentas (cultivos, forestales, etc.) que pudiera generar sin considerar ninguna expectativa urbanística en su valoración, lo que conlleva que, en principio, la valoración

⁹ Se observan diferencias en la terminología empleada por la normativa urbanística y por la Orden ECO 805/2003,

no entrando en su análisis en este trabajo. Al respecto, puede consultarse FALCÓN & NÚÑEZ (2007).

urbanística de dicho terreno hace un año podría ser superior a la de hoy con la actual normativa¹⁰, independientemente de la caída derivada de la actual coyuntura económica, ya que como hemos señalado, con la legislación urbanística derogada se permitía incluir en las valoraciones urbanísticas de dichas clasificaciones las expectativas futuras pero actualmente no. Evidentemente, es necesario analizar las peculiaridades del terreno a valorar puesto que con la Ley de Suelo de 1998 al suelo urbanizable no sectorizado le era de aplicación el método de comparación y, con carácter subsidiario, el método de actualización de rentas, dejando para el suelo urbanizable sectorizado la aplicación del valor catastral o administrativo. En consecuencia, y de una forma generalizada, tales terrenos han disminuido de valor, y en caso de expropiación por parte de la Administración actuante no se recibiría más que el justiprecio derivado de la tasación obtenida por la actualización de rentas.

En resumen:

“la nueva Ley viene a derogar la específica regulación que, basada en el Método de Comparación, la Ley 6/98 establecía como sistema preferente de valoración, sustituyéndolo por criterios más objetivables apoyados en la realidad física existente.” (FERNÁNDEZ, 2007:403).

4.2. Valoración en el suelo urbanizado

El legislador estatal dispone que en los terrenos que estén en situación de rural se deba diferenciar si está o no edificado, pues los criterios de valoración a aplicar serán diferentes, recordando que, como criterio general, dispone la tasación conjunta de vuelo y suelo.

El artículo 24.1 del TRLS'08 dispone que a los terrenos en situación de suelo urbanizado que no estén edificados, les será de aplicación el método residual estático. Método que según la

Orden Ministerial ECO/805/2003, consiste en estimar los gastos necesarios de construcción, los de comercialización, los financieros para un promotor tipo medio, etc.; también se estimará el valor de venta del inmueble a promover para la hipótesis de un edificio terminado en la fecha de la valoración y el margen del promotor, y por diferencia del valor de venta y los costes referidos y el margen se determinará el valor del terreno (artículo 40 de la Orden ECO/805/2003).

Cuando se trate de suelo urbanizado edificado o en curso de edificación, el valor de la tasación será el superior de los siguientes (artículo 23 TRLS'08):

- a) El determinado por la tasación conjunta del suelo y de la edificación existente que se ajuste a la legalidad, por el método de comparación, aplicado exclusivamente a los usos de la edificación existente o la construcción ya realizada.
- b) El determinado por el método residual, aplicado exclusivamente al suelo, sin consideración de la edificación existente o la construcción ya realizada.

En el caso que los terrenos en situación de suelo urbanizado estén edificados, habrá que delimitar dos valores, escogiendo de ellos el mayor. Uno vendrá dado por el método de comparación¹¹, que consiste en la determinación del valor partiendo de fincas análogas y tomando como referentes los valores del mercado; y otro, el calculado a través del método del valor residual estático, ya explicado anteriormente.

La nueva legislación estatal ha incluido al suelo urbanizable y al suelo urbano no consolidado por la urbanización, que no se halle en situación de renovación o rehabilitación de la urbanización, en la situación básica de suelo rural, afectando de forma crucial en sus valoraciones económicas a la baja, al serles de aplicación el criterio de actualización de rentas, excluyendo las expectativas urbanísticas.

¹⁰ Ahora bien, la Disposición Transitoria Tercera del TRLS'08 dispone que los terrenos

que formen parte del suelo urbanizable incluido en ámbitos delimitados para los que el planteamiento haya establecido las condiciones para su desarrollo, se valorarán conforme a las reglas establecidas en la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones, tal y como quedaron redactadas por la Ley 10/2003, de 20 de mayo, siempre y cuando en el momento a que deba entenderse referida la valoración no hayan vencido los plazos para la ejecución del planeamiento o, si han vencido, sea por causa imputable a la Administración o a terceros. En el supuesto de no existir previsión sobre los plazos de planeamiento se aplicará

el de tres años contados desde la entrada en vigor de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

¹¹ La Orden ECO/805/2003, en su artículo 21, dispone que es necesario que se cumplan con los siguientes requisitos para que se pueda aplicar el método de comparación:

- a) La existencia de un mercado representativo de los inmuebles comparables.
- b) Disponer de suficientes datos sobre transacciones u ofertas que permitan, en la zona de que se trate, identificar parámetros adecuados para realizar la homogeneización de comparables.
- c) Disponer de información suficiente sobre al menos seis transacciones u ofertas de comparables que reflejen adecuadamente la situación actual de dicho mercado.

En lo referente a la situación de suelo urbanizado, realmente es terreno que ya está urbanizado, es ciudad, y los métodos que le son de aplicación toman como referentes valores de mercado.

5. La Orden ECO/805/2003: efectos en la valoración legal del suelo

Al margen de las valoraciones ya explicadas en este trabajo, las valoraciones urbanísticas, nos podríamos plantear si las valoraciones dictaminadas por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y determinados derechos para ciertas finalidades financieras serían de aplicación en el ámbito económico-financiero.

En primer lugar, nos deberíamos remitir a lo dispuesto por esta Orden para concretar cuál es su ámbito de aplicación, determinando, sucintamente, que se circunscribe a (artículo 2 de la Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003):

- Garantías hipotecarias de créditos o préstamos.
- Coberturas de las provisiones técnicas de las entidades aseguradoras.
- Determinación del patrimonio inmobiliario de los Fondos de Pensiones.

En la relación expuesta no existe alusión expresa a la determinación del valor razonable a efectos de las valoraciones económicas-financieras; no obstante, hemos de señalar que dicha Orden es dictada por el Ministerio de Economía y Hacienda, organismo que tiene competencias en el ámbito empresarial y, por tanto, en la determinación fiable de los valores a incluir en los estados financieros y a suministrar por las empresas españolas. Por el contrario, los criterios urbanísticos son dispuestos por el Ministerio de la Vivienda y, están en principio, más alejados de las mencionadas unidades económicas puesto que su orientación es su aplicación legal en determinadas circunstancias perfectamente tasadas.

Sin embargo, hemos de matizar que lo importante es el fin o destino del terreno objeto de valoración lo que nos guiará sobre los métodos de valoración a emplear.

Si nos ceñimos a las valoraciones de suelo dispuestos por esta Orden deberíamos diferenciar en primer lugar entre valoraciones de fincas rústicas (artículo 48 y 49 Orden EHA/3011/2007, de 4 de octubre, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003) y valoraciones de solares y terrenos (artículo 50 y 51 Orden ECO/805/2003).

Así, y en lo que a nuestro estudio se refiere, nos centraremos en las valoraciones de solares y terrenos, que según el artículo 50 de la Orden ECO/805/2003,

“será de aplicación a las valoraciones de terrenos clasificados como urbanos, y urbanizables y no urbanizables que no se valoren como fincas rústicas.”

Debemos señalar que esta clasificación de suelo mencionada en la citada Orden hace referencia a la LS'98, vigente en el momento en que se dictaminó la misma.

Así, y según el artículo 51 de la Orden ECO/805/2003, para valorar los terrenos comprendidos en el nivel urbanístico¹² se aplicará el método de comparación y, cuando no sea posible su determinación se tomará como valor el valor residual; en ambas situaciones será preciso descontar los gastos de demolición.

Para aquellos terrenos que estén sujetos a explotaciones económicas diferentes a las agropecuarias será determinado por el método de actualización de rentas.

El resto de terrenos, catalogados como nivel urbanístico II, serán valorados aplicando el método de comparación, no debiéndose incluir su posible utilización urbanística o aprovechamientos urbanísticos, aclarando que en el supuesto que no se pudiera determinar dicho valor, a través del método de comparación, se tomará como máximo el valor catastral del terreno.

Nos debemos cuestionar qué ocurre cuando un terreno puede ser eventualmente objeto de expropiación, es decir, ¿qué criterios de tasación empleamos, los urbanísticos o los dispuestos por esta Orden?

Esta cuestión es resuelta por la Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003, en la que se

¹² La Orden ECO/805/2003, en su artículo 4, define la clasificación de los niveles urbanísticos de los terrenos a efectos de tasación, determinando que el nivel I

incluirá todos los terrenos que no pertenezcan al nivel II

y el nivel II incluirá los terrenos clasificados como no urbanizables en los que se permita edificar para usos diferentes a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o que estén ligados a una explotación económica permitida por la normativa vigente.

determina que puede existir un punto de conexión entre la legislación urbanística analizada previamente y esta Orden Ministerial cuando se entienda que los terrenos puedan ser objeto de expropiación¹³.

Esta modificación a la Orden establece que se tomará como tasación la *menor entre la resultante de aplicar los criterios establecidos en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y los de esta Orden* (Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero, por la que se modifica la Orden ECO/805/2003).

En resumen, para aquellos terrenos cuya expropiación sea probable habrá que emplear los criterios de valoración dispuestos por la normativa urbanística y los criterios de tasación dispuestos por la Orden ministerial tomando, finalmente, como tasación el menor de dichos valores.

6. Valor urbanístico versus Valor económico-financiero

Nos cuestionamos si los criterios de valoración urbanística tendrían algún reflejo en los estados contables, es decir, ¿la valoración económica del terreno calculada en el marco del urbanismo puede ser trasladable al marco económico-financiero o son exclusivamente valores determinados a efectos de expropiación, operaciones urbanísticas habituales en juntas de compensación, etc.? ¿Se debería tomar como referente en las valoraciones económicas-financieras únicamente los valores dispuestos por la Orden Ministerial?

Es cierto que nuestro marco económico-financiero no deja duda en cuanto a la valoración inicial de los terrenos, precio del coste histórico, pero quizás se podría realizar otro tipo de operaciones en las que fuera necesario determinar otros valores relacionados con el terreno.

Por un lado tenemos los grupos cotizados, y aquí no cabe lugar a duda:

“la mitad de las inmobiliarias cotizadas han optado por reflejar el valor razonable (*fair value*) en sus balances” (GARCÍA & CLIFFORD, 2008).

Lo cierto es que, además de las operaciones de permuta, aportación en especie, fusiones, etc., las sociedades españolas deberán determinar el valor razonable de los elementos patrimoniales que figuren en su activo, entre ellos los terrenos, como mínimo una vez al año, normalmente al cierre del ejercicio económico, si existen indicios de deterioro de valor, al objeto de calcular el posible deterioro o pérdida de valor y tomando como referencia:

“el importe recuperable, entendido éste como el mayor valor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso (Norma de Registro y Valoración 2.^a Inmovilizado Material. Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad).”

La repercusión más inmediata de esta argumentación se ha puesto de manifiesto recientemente, concretamente, en las entidades inmobiliarias, puesto que su activo muestra terrenos clasificados como suelo urbanizable o como suelo urbano no consolidado por la urbanización, con las matizaciones realizadas anteriormente, valorados por su precio de adquisición.

Todo ello queda materializado en que:

“las firmas de auditoría están advirtiendo a las cajas y bancos de la necesidad de registrar pérdidas, en algunos casos, por el deterioro de las financiaciones otorgadas por efecto de la nueva Ley de Suelo. La nueva norma también condiciona la concesión de nuevos créditos para la adquisición de suelo, ya que el valor jurídico de los activos es una variable fundamental de las titulaciones bancarias” (NAVARRO & LLAMAS, 2008).

No obstante, como referente para la determinación del valor razonable podríamos acudir a los criterios de valoración dispuestos por el Ministerio de Economía y Hacienda o a los crite-

¹³ La Orden EHA/564/2008, de 28 de febrero determina que para considerar que un inmueble sea objeto probable de expropiación, debe encontrarse en alguno de los siguientes escenarios:

- Cuando se haya iniciado el procedimiento de expropiación del inmueble.
- Cuando se haya aprobado un instrumento de ordenación territorial o urbanística, plan o proyecto de cualquier tipo, que conlleve la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y

- derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos planes o proyectos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación.
- Cuando a la fecha de la valoración se hubiese incoado expediente de incumplimiento de los plazos o demás deberes inherentes al proceso de urbanización o de edificación y, de conformidad con lo dispuesto en la legislación sobre ordenación territorial y urbanística, ello pueda dar lugar a la expropiación del bien correspondiente, pero no se hubiese dictado aún resolución administrativa.

rios dictados por la legislación urbanística, todo dependerá del grado de probabilidad o certeza en que el terreno sea finalmente expropiado.

Pues bien, en aquellos terrenos que según la Orden EHA/564/2008, nos remita tanto a la aplicación de criterios de valoración urbanísticos como a los criterios de tasación dictados por la Orden, debemos tomar como valor resultante la tasación menor. No obstante, desde nuestro punto de vista, desde el ámbito económico-financiero, seguiríamos las mismas pautas dictaminadas por tal modificación a la Orden, con la salvedad de que en los estados financieros debe figurar el valor que sea más probable, atendiendo a la nueva orientación económica tras la reforma mercantil acontecida y no por el menor valor, como propone dicha modificación, pues seleccionar dicha tasación implicará valorar acorde al Plan General de Contabilidad de 1990, actualmente derogado, que determinaba el patrimonio de una empresa con carácter de mínimos.

En la actualidad, con el TRLS'08 y el nuevo marco normativo financiero dichos terrenos han visto disminuido su valor legal al encontrarse en situación de suelo rural y serles de aplicación el método de actualización de rentas, y en muchos casos éste podría ser la única referencia actual en sustitución de un valor razonable imposible de definir, ante la desaparición de hecho de transacciones, y por tanto de mercado, y por lo mismo, el único que sirve como fuente de información primordial para dotar la corrección valorativa o deterioro de valor.

Ello también lleva aparejado que las entidades crediticias tengan mayor incertidumbre para

financiar proyectos urbanísticos en suelo urbanizable puesto que, en caso de expropiación, el suelo sería valorado como suelo rural, pero la empresa al no tener referencia de mercado, probablemente tenga que ser valorada también al valor de expropiación del suelo que posee.

7. Consideraciones finales

El terreno presenta unas peculiaridades que propician que esté sometido a una importante regulación, la urbanística. Esto provoca que decisiones tomadas en el ámbito del urbanismo tales como poner en relación las clasificaciones de suelo de la legislación derogada en las situaciones básicas de la nueva legislación y, lo que es más determinante, su repercusión económica, puedan ser trasladables a otros campos, pudiendo por tanto las valoraciones urbanísticas traspasar las fronteras del urbanismo.

A nuestro juicio, las preguntas suscitadas al inicio de este trabajo han sido contestadas pues tanto las valoraciones económicas realizadas en el campo del urbanismo como las tomadas de la Orden Ministerial, son una fuente de información esencial para las sociedades que posean o adquieran terrenos en las diferentes situaciones que actualmente dispone el TRLS'08, pues el valor calculado a partir de los criterios de valoración mencionados, son utilizados e introducidos en las cuentas anuales de la sociedad y es indudable la importancia y la repercusión que puede tener en la totalidad de la empresa, pudiendo ser un elemento clave del valor razonable en los terrenos.

8. Bibliografía

- AVEZUELA CÁRCCEL, J. & R. M. VIDAL MONFERRER (2007): *Comentarios a la Ley de Suelo*. Edit. Tirant Lo Blanch, Valencia.
- FALCÓN PÉREZ, C. E. (2000): *El proceso urbanístico y su contabilidad. Sistemas de compensación, cooperación y expropiación*. Tesis Doctoral. Universidad Nacional de Educación a Distancia, Madrid.
- & A. NÚÑEZ ARIAS (2007): "La valoración del suelo rural en el nuevo Proyecto de Ley de Suelo: una visión económica". *Práctica Urbanística*, 58: 19-26.
- FERNÁNDEZ FERNÁNDEZ, G. R. (2007): "El régimen de valores en la nueva Ley de Suelo". *CyTET*, 152-153: 401-418.
- GARCÍA ERVITI, F. (2007a): "Las valoraciones en el nuevo régimen estatal del suelo". *Catastro*, octubre: 31-47.
- (2007b): "La práctica de las valoraciones en la Ley 8/2007, de Suelo". *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 237: 119-134.
- GARCÍA DE PONGA, P. & M. CLIFFORD (2008): "Los porqués de las valoraciones inmobiliarias". *El País. Negocios*, 24 de febrero.
- GINER INCHAUSTI, B. (2008): "Recientes desarrollos en relación con la adopción de las NIIF en la UE (y en los EE.UU.)". *Revista de la Asociación Española de Contabilidad y Administración de Empresas*, 83: 42-43.

- MENÉNDEZ REXACH, A. (2007): "La incidencia de la tipología de suelo urbanizado-suelo rústico en la Ley del Suelo 8/2007 sobre la clasificación de suelo establecida por las leyes autonómicas. Incidencia sobre el régimen jurídico del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable". *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 237: 63-81.
- NAVARRO J. E. & M. LLAMAS (2008): "La ley del Suelo pasa factura a las entidades bancarias". *Expansión*, 28 de enero.
- PAREJO ALFONSO, L. (2007): "El nuevo marco general que para la ordenación territorial y urbanística define la Ley 8/2007 de Suelo". *Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente*, 237: 11-40.
- ROCA CLADERA, J. (2007): "¿Ser o devenir? La valoración del suelo en la Ley 8/2007". *CyTET*, 152-153: 419-439.
- RODRÍGUEZ LÓPEZ, J. (2008): "De la crisis inmobiliaria a la crisis financiera. El duro otoño de 2008". *CyTET*, 158: 751-744.
- SERRANO MORACHO, F. (2005): "La normativa internacional de la contabilidad de la Unión Europea: situación a enero de 2005". *Boletín de Legislación Técnica Contable*, febrero: 4-13.

Impacto de los campos de golf en Levante

J. R. NAVARRO VERA (1) & A. ORTUÑO PADILLA (2)

(1) Catedrático de Universidad
(2) Colaborador. Área de Urbanística y Ordenación del Territorio. Universidad de Alicante

RESUMEN: Ante el espectacular incremento de propuestas de campos de golf y operaciones residenciales vinculadas a ellos en las Comunidades valenciana y murciana, cerca de 200, en este artículo se plantean las distintas tipologías existentes de campos de golf según variables de localización, morfología y gestión, así como el impacto que genera el desarrollo de cada una de estas operaciones, que comprende: variables territoriales; ecológicas (entre otras, los relacionados con la gestión de los recursos hídricos y los residuos); inducidas por la movilidad de los residentes, hospedados y jugadores del golf; cohesión social, etc.

DESCRIPTORES: Transformación del territorio. Abastecimiento de agua. Movilidad urbana. Turismo. Valencia (Comunidad Autónoma). Murcia (Región).

1. Oportunidad del estudio

En la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia existían, en junio de 2006, 31 campos de golf en funcionamiento. En la actualidad se encuentran en fase de construcción, aprobación o proyecto más de 170 operaciones, la inmensa mayoría de golf-residencial con una capacidad próxima a 800.000 viviendas (FIG. 1). Esta ingente cifra hace preciso un análisis de las consecuencias territoriales, económicas, sociales y ambientales que supone la implantación en el territorio de una operación de esta índole. Sin embargo, para efectuar ese análisis, en primer lugar, conviene determinar las tipologías de campos de golf que se pueden distinguir pues, como se verá a lo largo de este artículo, la incidencia de estas operaciones varía según esa caracterización.

La cuestión, por tanto, será establecer esas tipologías de campos de golf que permitan conocer cuál es la incidencia sobre el territorio desde las variables citadas en función del tipo de campo de golf y operación vinculada, de forma que permita a los agentes sociales disponer de una aproximación a las consecuencias que la implantación de una de estas operaciones puede generar en el territorio considerado.

El desarrollo de este estudio se ha enmarcado en un convenio de investigación entre la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad del Ministerio de Medio Ambiente y el Área de Urbanística y Ordenación del Territorio (Departamento de Geografía Humana) de la Universidad de Alicante con la finalidad de describir, interpretar y diagnosticar las transformaciones territoriales y los efectos de ese modelo de pro-

Recibido: 27.11.2008; Revisado: 20.02.2009
e-mail: jose.navarro@ua.es

Los autores quieren agradecer, a los evaluadores anónimos de la Revista sus valiosos comentarios y sugerencias.

En los resultados de la investigación que se recogen en este texto han colaborado muy activamente los profesores: Pablo Martí, M^a. Cristina García, Ignacio Martínez Ridruejo, Paloma Taltavull, José Antonio Larrosa, José Emilio Martínez, Carlos Gómez, José Ramón González, Vicente Gozávez, Alejandro Grindlay y Santiago González-

Varas. Así mismo, como becarios cabría destacar a Esther Bernabeu, Xavier Amat, Ariadna Morales, José Vicente García, José Carlos Gómez, Jaime Martínez, Francisco Megías, Eva Ortiz y Pedro Blázquez.

Por último, los autores quieren agradecer la colaboración y supervisión de los trabajos realizados al Gabinete Técnico de la Secretaría General para el Territorio y la Biodiversidad y al Grupo de Análisis Económico del Agua, especialmente a D^a. Margarita Ortega Delgado, D. Carlos Nogueira Miguelsanz y D^a. Josefina Maestu Unturbe.

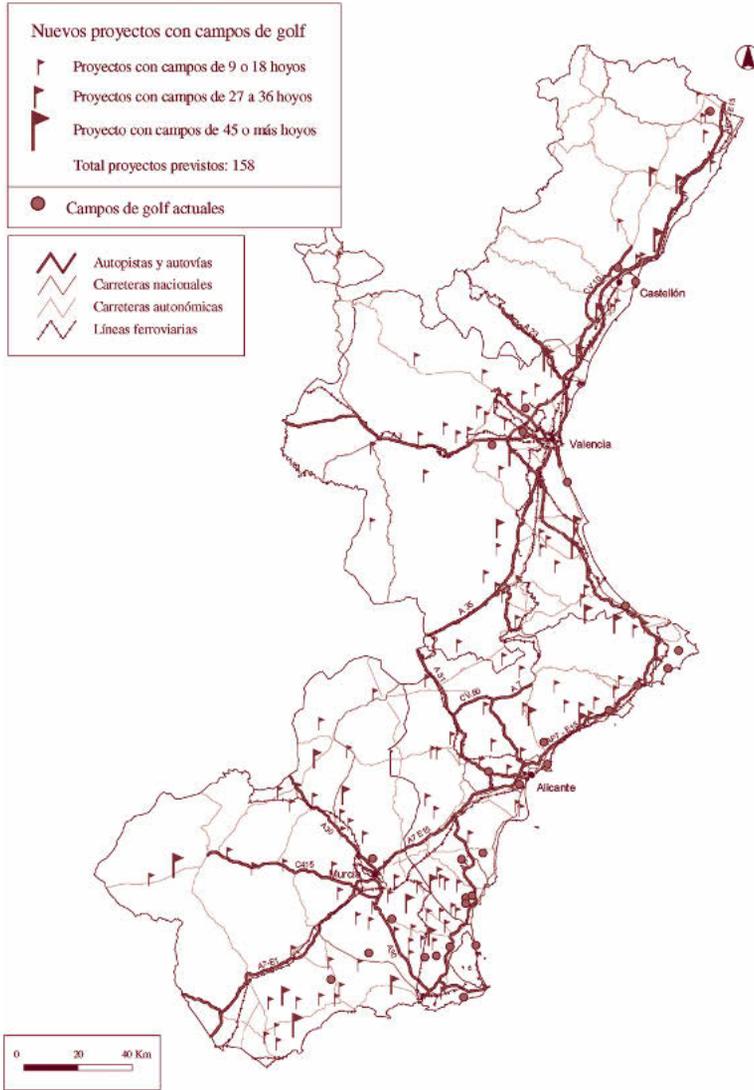


FIG. 1/ Nuevos proyectos de operaciones residenciales asociadas a campos de golf

Fuente: Elaboración propia a partir de documentos de planeamiento, publicidad de las empresas promotoras y prensa

ducción de suelo. El artículo que se presenta es una síntesis de los resultados de la investigación que se estiman de mayor relevancia.

2. Modelo territorial

Antes de iniciar el análisis del impacto de la implantación de estas operaciones, conviene estudiar las tipologías de campos de golf existentes, su nacimiento y evolución durante las últimas décadas, para después pasar a describir las causas del espectacular incremento de su número en los últimos años, su localización en el territorio, la tipología dominante, etc.

Si se estudia la evolución del emplazamiento de los campos de golf, se detectan dos fases o generaciones en el territorio de este estudio según sean los fenómenos que lo explican y las características implícitas de cada actuación.

Los campos de golf construidos desde 1960 hasta la actualidad en la Comunidad Valenciana y en la Región de Murcia son el resultado de la introducción del golf como oferta complementaria del turismo pero también los derivados de la extensión de una nueva práctica deportiva. La localización costera y en el entorno de las Áreas Metropolitanas de las principales ciudades es recurrente en la mayoría de

los campos construidos desde la década de los sesenta/setenta. Se trata de campos mayoritariamente de gestión privada (tanto comercial como de socios) vinculados a complejos residenciales aunque también aparecen algunos de gestión pública, exentos o con resort hoteleros asociados (Figs. 2 y 3).

Sin embargo, los campos de golf previstos se caracterizan por su homogeneidad tipológica, pues la práctica totalidad están vinculados a operaciones residenciales, sin perjuicio en algunos casos de resort hoteleros adicionales, no detectándose en ninguno de los casi doscientos la posibilidad de la gestión pública. Además, su localización ya no responde a una ubicación preferente en la línea de costa, sino que se difunden por buena parte del territorio del interior

siguiendo los principales ejes de comunicación por carretera. Las causas de este fenómeno se podrían resumir en las siguientes:

1. Accesibilidad a aeropuertos. El auge de las compañías aéreas de bajo coste ha permitido que la relación tradicional centro-periferia en las Áreas Metropolitanas merced al vehículo privado y el transporte público metropolitano, haya dado paso a una nueva relación centro-periferia, en que la primera se refiere al Centro de Europa y la segunda, en el caso de estudio, a esta zona de Levante.
2. Rentabilidad del suelo. Si se analizan los beneficios por hectárea de los cultivos hegemónicos en sendas Comunidades Autónomas se advierte que los campos de golf

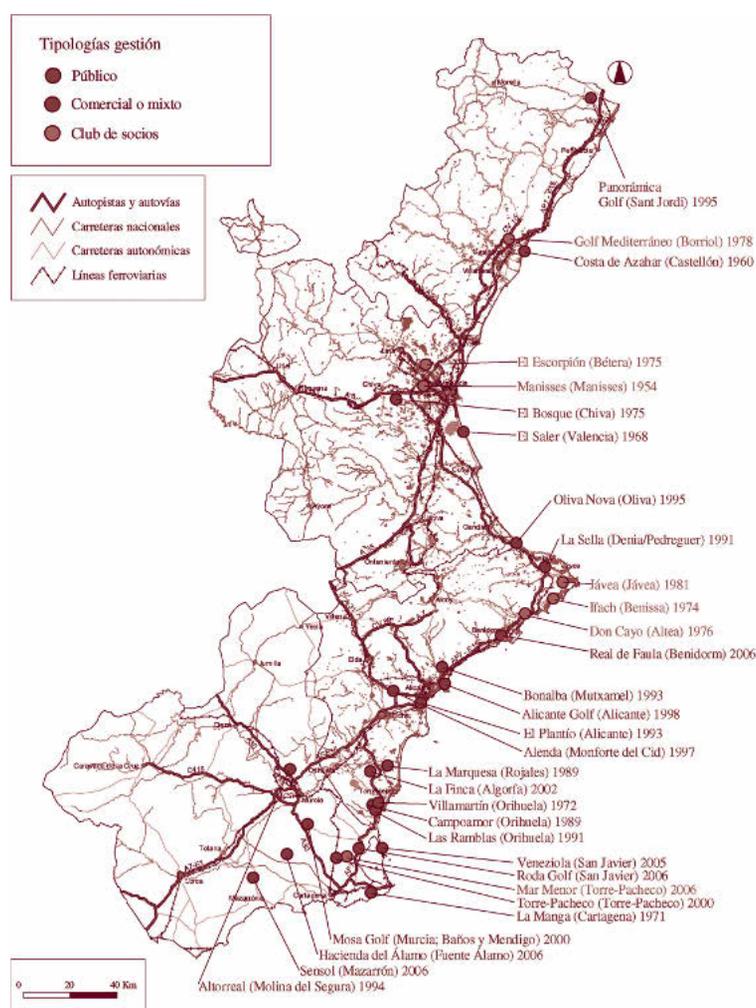


Fig. 2/ Tipologías de campos de golf según la variable gestión

Fuente: Elaboración propia, Federación de Golf de la Comunidad Valenciana y Federación de Golf de la Región de Murcia

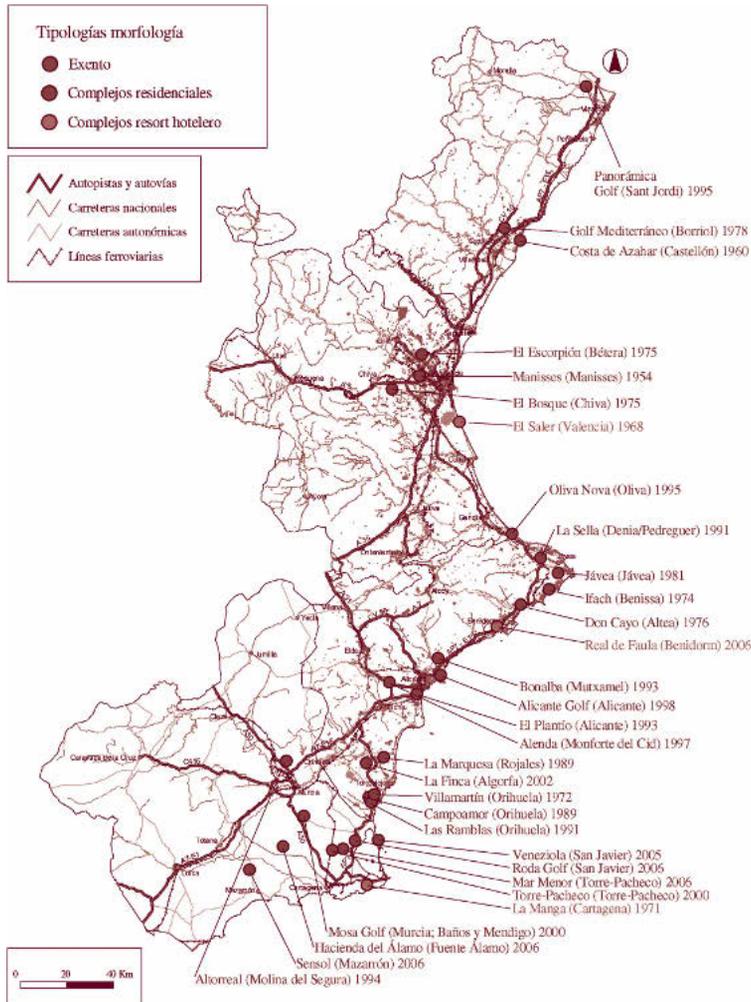


FIG. 3/ Tipologías de campos de golf según la operación vinculada

Fuente: Elaboración propia, Federación de Golf de la Comunidad Valenciana y Federación de Golf de la Región de Murcia

son mucho más rentables que estos cultivos, a excepción de los cultivos hortícolas bajo plástico, cuya rentabilidad es similar, y las flores y plantas ornamentales, que alcanzan una rentabilidad muy superior a los campos de golf (FIG. 4). Así, observando la localización de campos de golf en el Campo de Cartagena se aprecia cómo éstos bordean la zona de cultivo de regadíos intensivos, es decir, que el emplazamiento no es aleatorio sino que responde claramente a una estrategia de mercado (FIG. 5).

3. Proximidad a otros campos de golf. El habitual emplazamiento de campos de golf durante la segunda mitad del siglo XX se correspondía con las pautas de localización en base al establecimiento de áreas de influencias que, los franceses cifran, para una

ratio de 38 jugadores por cada mil habitantes, en 120.000 habitantes en un radio de 30 minutos (DESSE, 1994). Por el contrario, las nuevas propuestas de localización surgen muy próximas entre sí, como “cluster golfísticos”, y responden a las demandas de los jugadores que prefieren hacer recorridos por distintos campos de golf próximos para lo cual, una misma promotora oferta numerosos campos de golf con viviendas con derecho a jugar en cualquiera de estas instalaciones deportivas. En realidad, estos “trail” nacieron en Estados Unidos en los años ochenta en el estado de Alabama con el *Trent Jones Golf Trail* con doce campos. Sin embargo, a diferencia de los detectados en levante, los americanos suelen estar vinculados a resorts hoteleros.

FIG. 4/ Rentabilidad de los cultivos predominantes en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia y de los campos de golf (€/ha).

	Beneficio €/ha	
Media campos de golf 18 hoyos estudiados. C. Valenciana y Región de Murcia	52.184	
Comunidad Valenciana	Arroz	1.004
	Flores y plantas ornamentales	240.000
	Patata	5.574
	Cítricos	2.557
	Uva de mesa embolsada regadío	2.090
	Uva de mesa secano	
	Viñedo vinificación	514
	Olivar secano	112
	Níspero	1.469
	Región de Murcia	Pimiento. California invernadero
Tomate invernadero		
Tomate aire libre		
Lechuga iceberg		4.291
Patata Media. Estación		
Albaricoque		2.960
Melocotón		

Fuente: Elaboración propia a partir del Grupo de Análisis Económico del Ministerio de Medio Ambiente y Consejo Económico y Social de la Región de Murcia.

4. La búsqueda de rentabilidad en el negocio inmobiliario. Además de los factores anteriormente explicados, la práctica saturación de la primera línea costera provoca que los agentes privados busquen estrategias para mantener los márgenes de rentabilidad que

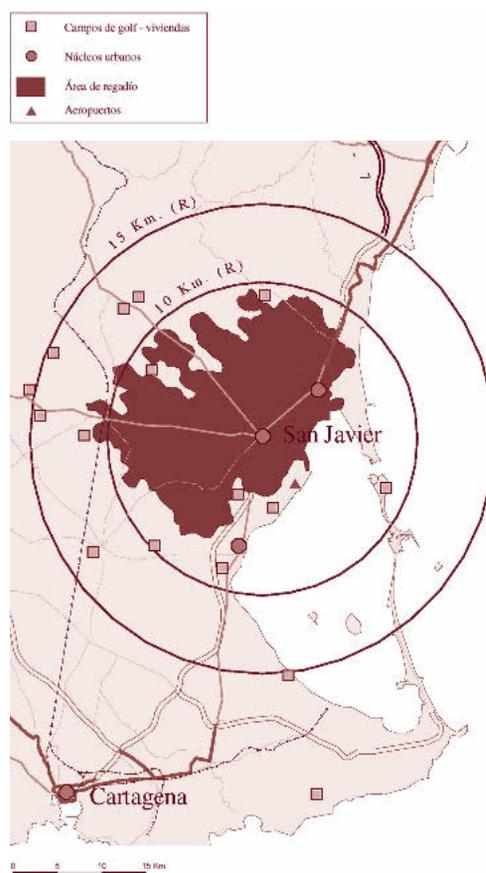


FIG. 5/ Localización de los campos de golf en el Campo de Cartagena

Fuente: Elaboración propia

les proporcionaban las localizaciones en el litoral. De este modo, se constata un incremento del valor de las parcelas y viviendas a medida que están emplazadas más próximas al "green" (FIG. 6). Si a este factor se añade el hecho de que todos los

FIG. 6/ Revalorización de parcelas y viviendas según su localización relativa al campo de golf

Denominación	Definición	% revalorización parcela	% revalorización vivienda
Sitio interior	Parcelas y viviendas ubicadas en el interior de una comunidad con golf, pero sin vistas al mismo.	10 %	5 %
Vistas golf	Id. pero con vistas al campo de golf.	25 %	15 %
Frente de calle	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de un fairway.	40 %	25 %
Frente privilegio	Parcelas o viviendas que se encuentran en primera línea de greens, lagos u otra instalación deseable del campo de golf.	100 %	50 %

Fuente: Aymerich, (2005)

campos seleccionados tienen cubierta su oferta de juego, se concluye que efectivamente es la operación inmobiliaria la que necesita al campo de golf y no al revés.

Este modelo de producción de suelo que configuran sobre el territorio las operaciones de golf-residencial lo denominaríamos Archipiélago Residencial Difuso, y se define como: grandes piezas residenciales aisladas de superficie comprendida entre 180 y 280 hectáreas, incluido el campo de golf, que normalmente es de 18 hoyos y 50 hectáreas de superficie, con capacidades de vivienda entre 2.500 y 3.500, y densidades residenciales en torno a 15-25 viviendas/ha. Los sectores son concebidos como Ciudades Privadas, con un cierto nivel de autonomía.

3. Las consecuencias desde el punto de vista de la gestión del agua y de los residuos, la movilidad, la cohesión social y la actividad turística

En este apartado se pretende hacer un breve repaso a las consecuencias ambientales, sociales y económicas que conlleva el desarrollo de estas operaciones en función de las distintas tipologías mencionadas.

3.1. La gestión del agua

El consumo de agua medio anual por hectárea en un campo de golf se encuentra entre los 7.000 y los 8.000 m³, siendo el consumo medio total (bajo una superficie total media de un campo de 18 hoyos de 50 ha), de unos 350.000-400.000 m³. El agua de riego procede mayoritariamente de la depuración de aguas con tratamiento terciario, aproximándose el consumo a las necesidades teóricas tanto más cuanto mayor es el desequilibrio hídrico en la cuenca (Región de Murcia y centro de la provincia de Alicante frente a la zona norte de la provincia alicantina), con lo que la eficiencia en el riego es muy elevada en términos generales. En todo caso, cabe destacar que el consumo por hectárea en el campo de gestión pública de Torre-Pacheco (Murcia) es del orden del doble frente a los campos de gestión privada.

El consumo anteriormente referido por hectárea es superior al correspondiente para cultivos del entorno, como patata, viñedo, cítricos, lechuga, albaricoque y melocotón, y del mismo

orden o ligeramente inferior en relación a los cultivos hortalizas bajo plástico, nísperos, y flores y plantas ornamentales.

Teniendo presente que el empleo directo medio de un campo de golf de 18 hoyos se encuentra alrededor de 40, el empleo por cada 10.000 m³ de agua consumida se sitúa en más de 120, mientras que en los cultivos tradicionales es aproximadamente la mitad, en los cultivos bajo plástico del mismo orden, y superior en las flores y plantas ornamentales.

Los beneficios y VAB (valor añadido bruto) por cada mil metros cúbicos de agua consumida en un campo de golf ascienden a unos 8.000 € y unos 12.000 € respectivamente siendo, de nuevo, varias veces superiores a los obtenidos en los cultivos tradicionales, del orden del doble a los obtenidos en los cultivos bajo plástico, pero claramente inferiores a los obtenidos en el cultivo de flores y plantas ornamentales.

En cuanto a la autosuficiencia del consumo de agua de riego del campo de golf mediante la reutilización de aguas procedentes del complejo golf-residencial, tras obtener una ocupación media anual del complejo residencial del orden del 30% de las viviendas construidas en varias operaciones consolidadas, una ocupación por vivienda del orden de 2,2 residentes, y un consumo por vivienda y día de unos 1.200 l bajo la tipología edificatoria dominante (vivienda unifamiliar con jardín y piscina) (Rico, En prensa), lo que equivale aproximadamente a un volumen de efluentes del 1.000 l, se necesitarían alrededor de 3.000 viviendas construidas, o bien, unas 1.000 ocupadas permanentemente para garantizar esa autosuficiencia. En cualquier caso, esta cifra no se ha de mal interpretar, pues para tomar decisiones acerca del tipo de operación más conveniente en un determinado espacio, es el conjunto de factores que en este ensayo se esbozan los que se deberán analizar y valorar con rigor.

Finalmente, y relacionado con el consumo de agua, se ha llevado a cabo una aproximación al consumo de agua previsto de consolidarse las propuestas de campos de golf y las operaciones vinculadas mencionadas al principio de este artículo. A ese consumo estimado, habría que añadirle el derivado del mantenimiento de zonas verdes, jardines, etc. pero también el correspondiente a los equipamientos necesarios bajo la hipótesis de consolidación de esas operaciones y el inducido procedente de las actividades comerciales y otros servicios que demandarán esos habitantes.

Los resultados del incremento del consumo de agua urbano por Sistemas de Explotación en relación al consumo urbano actual del propio Sistema de Explotación (FIGS. 7 y 8) indican que los mayores aumentos se producirán en el Sistema del Segura con cerca de 90 hm³ anuales, seguido muy de lejos por Vinalopó-Alacantí, con unos 20 hm³, precisamente en aquellos Sistemas en los que, según las proyecciones de los respectivos Planes Hidrológicos (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, 1998) aparecen los mayores desequilibrios hídricos en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia.

También es de resaltar de cara a la planificación hidrológica en general, el hecho de que el consumo en viviendas y hoteles en este tipo de operaciones supone cerca de dos tercios del consumo total; el correspondiente a equipamientos y actividades que demanda e induce esta nueva población supone algo más de un quince por ciento del total y la quinta parte restante se debe a otros usos no domésticos.

3.2. La gestión de los residuos

Con carácter general, uno de los efectos ambientales que padecen los municipios que acogen una operación golf-residencial se debe

a la generación de residuos que se inicia en el periodo de construcción y continúa en la explotación del campo de golf y la vida cotidiana de los habitantes de las viviendas asociadas a la operación.

Así, en relación a la generación de residuos durante la construcción, aplicando el estándar de 120 kg/m² construido (MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE, 2007) a una operación tipo de 4.000 viviendas (como la del campo de Sensol en Mazarrón, y del tamaño medio de las futuras operaciones golf-residencial previstas), la generación de residuos de construcción estaría en torno a las 50.000 toneladas.

En cuanto a la generación de residuos domésticos en los complejos golf-residencial, una vez construidas y habitadas las viviendas (bajo una ocupación media anual del 30% en operaciones consolidadas, lo que equivale a unas 1.000 viviendas ocupadas de 4.000 construidas), ascenderán para el conjunto del sector a unas 3,5 t/día (1,4 kg/habitante y día).

En todo caso, la gestión de residuos en un complejo de golf-residencial presenta los siguientes aspectos diferenciales con respecto al modelo de desarrollo de la llamada ciudad compacta:

Fig. 7/ Estimación de demanda futura urbana (Hm³/año) por Sistemas de Explotación en el ámbito de la Comunidad Valenciana y Región de Murcia de consolidarse los campos de golf y operaciones vinculadas previstas suponiendo una ocupación media anual de las viviendas y de los hoteles del 30% y 80% respectivamente.

Sistema de Explotación	Residentes, inquilinos y hospedados	Equipamientos (sanitarios, sociales y educativos)	Actividades comerciales y de restauración	Usos no domésticos	TOTAL
Cenia – Maestrazgo	9,48	0,55	1,99	3,00	15,02
Mijares –Plana de Castellón	9,44	0,58	2,10	3,03	15,14
Palancia y Los Valles	1,30	0,03	0,27	0,40	2,00
Turia	9,26	0,56	2,06	2,97	14,85
Júcar	10,59	0,65	2,29	3,38	16,91
Serpis	1,60	0,03	0,31	0,49	2,43
Marina Alta	4,89	0,30	1,16	1,59	7,93
Marina Baja	1,76	0,03	0,44	0,56	2,79
Vinalopó – Alacantí	12,83	0,81	2,90	4,13	20,67
Segura	55,91	3,48	10,82	17,55	87,76
TOTAL	117,06	7,02	24,32	37,10	185,51

Fuente: Elaboración propia y Planes Hidrológicos de las cuencas del Júcar y del Segura

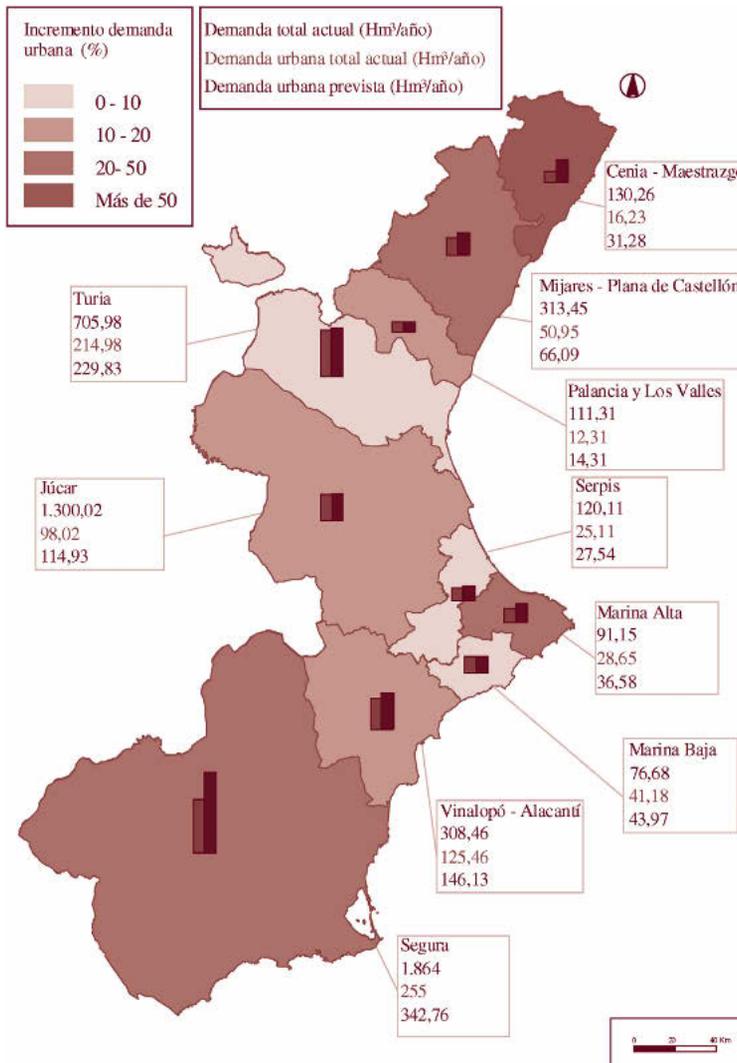


FIG. 8/ Incremento de demanda hídrica generada por las nuevas operaciones de golf-residencial según Sistemas de Explotación

Fuente: Elaboración propia, Planes Hidrológicos de las cuencas del Júcar y del Segura, e INE (2007)

1. La generación de residuos de construcción y demolición en la fase de construcción e implantación sobrepasa con creces la capacidad de gestión, muchas veces inexistente o deficiente, de los municipios, generando problemas ambientales que afectan a la calidad del paisaje.
2. Las distancias a los núcleos principales suelen ser grandes, lo que complica la gestión de determinados servicios urbanos, especialmente aquellos relacionados con la recogida de residuos urbanos.
3. El carácter de los modelos residenciales dispersos presupone una utilización mayor

del vehículo privado en los desplazamientos y una dependencia mayor de los residentes respecto a las compras en grandes superficies comerciales, lo que incrementa la importancia de los envases en los residuos producidos.

Por último, en relación con la generación de residuos y tratamiento posterior de los mismos en los campos de golf estudiados, los residuos de poda se sitúan en 0,0126 m³/m², mientras que la periodicidad de la siega, se realiza 2'67 veces/semana en verano, y 1'89 veces/semana en invierno.

3.3. Las consecuencias sobre la movilidad

El análisis de la movilidad mediante encuestas a residentes y jugadores de campos golf de distintas tipologías —residencial, resort-hoteler y exento— reveló que:

1. En los campos de golf-residencial de baja densidad (alrededor de 20 viviendas/ha bruta residencial) el número de desplazamientos por persona y día laboral es mucho menor (entre 1,15 y 1,3) que en la ciudad compacta tradicional (entre 2,2 y 2,5). Sin embargo, puesto que la práctica totalidad de estos viajes son mecanizados (del orden del 95%), el número de viajes mecanizados es similar en ambos modelos de desarrollo. El menor número de desplazamientos totales parece relacionarse con una mayor coordinación de las actividades a realizar en un único desplazamiento ya que prácticamente cualquier desplazamiento supone utilizar el coche a diferencia de lo que ocurre en la ciudad compacta.
2. En todo caso, y a pesar de la baja densidad residencial, los campos insertos en la trama urbana de la ciudad tradicional disponen de líneas de transporte público que hacen que los de motivo estudios puedan ser utilizados por estos residentes. Por el contrario, en operaciones segregadas, el transporte público es casi marginal.
3. En complejos de golf residenciales, con unas 4.000 viviendas construidas como se estiman de media en las operaciones previstas para los próximos años, el número desplazamientos diarios motorizados generados por los residentes, bajo un tercio de ocupación media anual, asciende a alrededor de 4.000, mientras que el correspondiente al campo de golf como instalación deportiva (jugadores externos a la urbanización y empleados) se encuentra en torno a 200. Ello quiere decir que es la operación vinculada al campo de golf la que induce el mayor impacto en la movilidad, mientras los generados por el campo de golf no tienen un peso relevante.
4. En cuanto al modo de transporte utilizado por los jugadores, en los campos con resort hoteleros, donde el transporte público puede ser competitivo, el 70% de los jugadores lo hacen en vehículo privado o en taxi, un 10% en transporte público y el 20% a pie (los hospedados en el resort hotelero), mientras que en los campos exentos el 100% lo hacen en coche.

5. Por último, cabe señalar que el índice de motorización (automóviles/vivienda) de los residentes para el conjunto de operaciones golf-residencial es de 1,52. Tomando el valor de 2,2 ocupantes/vivienda, se obtiene un valor de 700 turismos por cada 1.000 habitantes. Esta cifra resulta muy superior a la de ciudades medias (población alrededor de 35.000 habitantes) compactas del entorno, con alrededor de 400 turismos por cada 1.000 habitantes, pero también de capitales como Alicante (458/1.000), Valencia (475/1.000) o Murcia (394/1.000) (LA CAIXA, 2008). Esto refrenda la gran dependencia del vehículo privado de los residentes en estas operaciones de baja densidad bruta residencial.

3.4. Las consecuencias sobre la cohesión social

Como se avanzó, el Archipiélago Residencial Difuso muestra una modalidad de las *Gated Communities*, asentamientos fundados en la seguridad privada, en la exclusión social y en una gobernanza privada que en conjunto dan la espalda, social y espacialmente, al conjunto de la ciudad y el territorio donde se implantan, favorecido por su localización aislada y muy segregada del núcleo del municipio en que se localiza.

Las mayores operaciones actualmente en marcha en el área objeto del trabajo tienen a la seguridad como un ingrediente muy relevante de la promoción. De hecho, los sectores se aíslan del exterior mediante cercas u otros medios, y los accesos, uno o dos, están controlados (FIG. 9).

Teniendo presente que casi el 60% de los residentes en estos complejos son inmigrantes europeos, el binomio inmigración-exclusión social que se da en las ciudades con los inmigrantes de países empobrecidos, aparece en torno a los nuevos asentamientos pero con la diferencia de que, en éstos, la exclusión y aislamiento en los ghettos residenciales se busca voluntariamente. Los “otros” no son los inmigrantes pobres como ocurre en las ciudades, sino los habitantes del lugar que los acoge.

En este apartado sobre cohesión social también cabe referirse a la tipología de los campos de golf según la gestión, pública o privada (comercial o de socios). Así, en el campo público estudiado de Torre-Pacheco (Murcia), el precio del “*green fee*” es de 22 €, mientras

Masterplan



FIG. 9/ Operación golf-residencial aislada y cerrada. Está perfectamente grafiada la valla perimetral

Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación

que en los campos comerciales este precio se encuentra entre los 65 y 85 €. Por su parte, para jugar en los campos privados de socios es preciso pagar una cuota inicial que, en el campo de El Escorpión (Valencia) rebasa los 30.000 €, con lo que queda claramente restringido el perfil del socio y, con éste, del jugador.

Volviendo al caso de Torre-Pacheco, núcleo de población inferior a los 30.000 habitantes según el Padrón Municipal de 2006 (INE, 2008), en el campo existen más de 1.000 socios, los cuales son la mayoría residentes de Torre-Pacheco y la lista de espera supera los cien pues la capacidad del campo ha sido sobrepasada. Estas cifras indican la popularidad de la práctica del golf en esta localidad pues, si la ratio de jugadores por cada mil habitantes en la Comunidad Valenciana y la Región de Murcia es de unos 5, en el municipio de Torre-Pacheco, se encuentra alrededor de los 35, y ello con las limitaciones de capacidad señalada, cifra del mismo orden que la alcanzada en Francia, 38 jugadores por cada mil habitantes.

3.5. El perfil del jugador de golf, el residente u hospedado en un complejo y las implicaciones sobre el mercado turístico

En este apartado se resumen los resultados obtenidos de las encuestas realizadas a jugadores y residentes de los campos de golf seleccionados acerca de su perfil socioeconómico, motivaciones y preferencias relacionadas con la actividad turística, etc.

3.5.1. Perfil de los jugadores no residentes en el complejo

- La edad media se encuentra alrededor de los 53 años y más del 80% son hombres.
- Para el 70% de los encuestados su residencia principal se encuentra en un municipio de la misma provincia, y más de un 20% la tienen en el extranjero.
- El 50% de los jugadores son jubilados, y más de la mitad de los jugadores son profesionales y/o directivos.

- El 45% se encuentra de vacaciones (menos de tres meses de estancia en la zona) y el resto son residentes en el entorno del campo.
- En cuanto a las motivaciones de los jugadores que se encuentran de vacaciones:
- Tener una vivienda en el entorno no es un argumento fundamental para la mitad de los encuestados, en cambio sí lo es para un tercio de ellos.
- El clima es fundamental o importante para más del 85%.
- La accesibilidad es fundamental o importante para unos dos tercios de los jugadores.
- La calidad de la oferta turística es fundamental o importante para la mitad de los jugadores, y media para casi un tercio.
- La cantidad y variedad de campos de golf es fundamental o importante para el 60% de los jugadores.
- Para el 60% la motivación principal de sus vacaciones en la zona ha sido jugar al golf.

Para finalizar con la caracterización de los jugadores vacacionales:

- Para un 20% de los encuestados, los meses preferidos para viajar son abril y mayo, seguidos de marzo, septiembre y octubre para el 10%. Se puede afirmar, por consiguiente, que la demanda está distribuida a lo largo del año con una cierta regularidad.
- Un tercio de estos jugadores juega en un sólo campo de golf, otro tercio en dos campos de golf, un 15% en tres y un 11% en más de cuatro campos.
- En relación al interés mostrado sobre las principales actividades a realizar durante su estancia en la zona, las actividades al aire libre ocupan el mayor interés, seguidas de la gastronomía, las visitas turísticas, las salidas nocturnas y, por último, las compras.
- En cuanto a la modalidad de alojamiento de estos jugadores: el 33%, 22% y 17% lo hacen en vivienda propia, familiar y de alquiler respectivamente, mientras el 16% en hoteles, y el 9% en otros. Específicamente, de los alojados en hoteles, más del 70% se hospedaron en hoteles de cinco estrellas —más del 20%— y cuatro estrellas —el 50%—.

El modo hospedaje así como la tipología de operación vinculada al campo de golf, desde el

punto de vista de la creación de la riqueza resulta de gran importancia, ya que se demuestra que el VAB por plaza turística es mucho mayor cuando la plaza pertenece a la oferta reglada que a la residencial (DELOITTE & EX-CELTUR, 2005).

Análogamente, en relación a la generación de empleo, se estima que en un complejo residencial de mil viviendas construidas bajo una ocupación de las viviendas de un tercio de media anual, el empleo local asciende a unas 75 personas. Por su parte, para una oferta de dos mil plazas hoteleras (equivalente a las mil viviendas pues en éstas hay que considerar como mínimo dos residentes en cada vivienda) y una ocupación media anual del 50%¹ es de unas 330 personas, es decir, más de cuatro veces superior².

3.5.2. Perfil de los propietarios de una vivienda en el complejo

- La edad media se encuentra en los 52 años aunque la desviación típica es de 14.
- El 43% de los propietarios están jubilados mientras que casi el 50% son activos. De estos últimos, el 47% son profesionales y directivos.
- El 35% de los propietarios de una vivienda en un complejo golf-residencial tiene más de 60 años y, de ellos, un 20% supera los 65.
- En cuanto a la nacionalidad de los propietarios de una vivienda en un complejo golf-residencial: el 60% son extranjeros, de los cuales, dos tercios proceden del Reino Unido, y más del 20% proceden de Alemania y Holanda.

En relación a los factores de compra de la vivienda:

- Para casi el 47% ha sido determinante la existencia de un campo de golf para comprar la vivienda.
- El entorno paisajístico del complejo del campo de golf es muy valorado por el 80% de los propietarios.
- La existencia de viviendas de familiares y/o amigos es irrelevante para más del 60%.
- La existencia de dotaciones comerciales y servicios en la urbanización es importante o

¹ En la Comunidad Valenciana asciende al (57,78%) y en la Región de Murcia (46,94%), mientras que Andalucía, Comunidad en la que se hizo el estudio, es del 50,73% (INE, 2007).

² Los datos de empleo han sido adaptados merced a los resultados de la Encuesta de Ocupación Hotelera de 2005 publicada por el INE y la ponencia de Juan Requejo sobre la segunda residencia y el litoral andaluz (REQUEJO, 2001).

muy importante para un 40% pero irrelevante para otro 40%. Para los extranjeros es bastante más importante que para los españoles, no apreciándose distinción por edades.

- El clima en la zona es muy importante para el 63% e importante para casi el 20%.
- La accesibilidad al complejo es muy importante para el 35%, importante para el 28% y medio para casi el 20%.
- El diseño de la vivienda es muy importante o importante para el más del 70%.
- En lo referente a la valoración del complejo/vecindario asociado al campo de golf, las respuestas en las que parece haber una tendencia marcada son: En relación al transporte público, muy mal valorado para más del 50%; las dotaciones sanitarias, mal y muy mal valoradas para el 45%, aunque en sentido contrario el 36%; el entorno residencial y natural, bien o muy bien valorado para casi el 65%; la seguridad, bien o muy bien valorada para el 50% y, porcentajes progresivamente superiores, es decir, más favorables, para alcantarillado, recogida de basura y suministro de agua.

Por otro lado, conviene señalar que el 43% de los propietarios de una vivienda y el 27% de los inquilinos en el complejo juegan al golf. En conjunto, de los residentes en el complejo, el 42% juega al golf, lo que concuerda con el resultado anterior en que para el 47% de los propietarios fue determinante en la compra de una vivienda la existencia de un campo de golf.

Para finalizar con este apartado referido a la incidencia turística y teniendo en cuenta la próxima llegada de la alta velocidad al territorio de análisis, cabe resaltar que el AVE cada vez es más utilizado por los aficionados al golf para desplazarse hasta los campos andaluces, ofreciéndose diferentes programas turísticos que incluyen el viaje en tren, la estancia y el "green fee" en algunos de los campos andaluces más emblemáticos (FEO, 2001).

4. Síntesis y recomendaciones de actuación en relación a las distintas tipologías de campos de golf y operaciones vinculadas existentes en la Comunidad Valenciana y Región de Murcia

En este último epígrafe se recoge la síntesis de las consecuencias de la implantación de

operaciones de campos de golf desde los puntos de vista territorial, ambiental, social y económico en función de las diferentes tipologías detectadas así como las propuestas de actuación derivadas que, en todo caso, precisarán de un análisis pormenorizado de las características de cada municipio o región para cerciorarse de la conveniencia de su aplicación.

En relación a las tipologías de gestión de los campos de golf, los resultados arrojan que los campos de gestión pública son los más recomendables desde el punto de vista de la cohesión social, básicamente por el precio de salida, y siempre y cuando queden bien insertados y articulados en el tejido urbano. Sin embargo, en términos de valor añadido y empleo generados quedan muy distantes de los campos de golf de clubes de socios y, especialmente, de los campos de golf comerciales. Por la relevancia que van a adquirir durante los próximos años estos últimos merece la pena detenerse en sus variantes:

- Los campos de golf comerciales que mayor valor añadido, renta y empleo generan en términos generales son los exentos, de manera que, esta tipología puede ser también recomendable para la atracción de turistas con alto poder adquisitivo garantizando que su emplazamiento en el territorio conserve e incluso valore la calidad ambiental del entorno.
- En cuanto a los campos de golf no exentos pero con complejos hoteleros asociados, muestran un incremento en el empleo generado en el total de la operación respecto de los campos exentos (alrededor de un ocupado por cada 6 plazas ofertadas con una ocupación del orden del 50% de media anual, siendo además más de cuatro veces superior al empleo generado en los campos con complejos residenciales asociados a igualdad de capacidad ofertada y un tercio de ocupación media anual).
- Por otra parte, la presencia de un complejo hotelero podría favorecer el acceso mediante transporte público y a pie de los jugadores, mientras que en los campos exentos, la práctica totalidad de desplazamientos se realizan en vehículo privado. En todo caso, los mayores efectos sobre la movilidad los inducirían los campos de golf residencial aislados de los núcleos tradicionales, donde las operaciones previstas que contarán con alrededor de 4.000 viviendas, generarán diariamente alrededor de 4.000 desplazamientos mecanizados frente a unos 200 totales vinculados a jugadores y empleados

de los campos de golf con resort hotelero o exentos.

- En estas operaciones golf-residencial segregadas de los núcleos tradicionales también aparecen problemas de exclusión y fragmentación social.

Con todo ello, un campo de golf podría ser adecuado para revitalizar ciertos municipios en proceso de despoblamiento y/o envejecimiento de la población, pero esto quedaría supeditado a algunas condiciones como las siguientes:

- Una inserción del campo no segregada del núcleo de población que garantice su accesibilidad peatonal y posibilidad de conexión mediante transporte público. Simultáneamente, no debe dificultar ni ejercer de barrera para la articulación espacial y formal de la trama urbana y de sus expectativas de crecimiento (FIG. 10).
- Emplazamiento que no suponga destrucción de suelo agrícola de calidad aunque éste no se encuentre en explotación.
- Garantía de riego con agua depurada.
- Garantizar la continuidad de los espacios públicos del municipio con los del campo.
- Autonomía en la gestión de los residuos generados por el campo.
- En el caso de estar asociado a alguna figura de planeamiento de rango inferior al general, las cesiones públicas se materializarán en el interior del perímetro, rechazándose las discontinuas.
- Aunque el campo sea privado, los responsables de su gestión y explotación desarrollarán programas públicos (Escuelas Deportivas) para el aprendizaje de este deporte para niños y jóvenes.

Específicamente, en cuanto a las estrategias de los agentes locales y regionales:

- Campos de golf públicos: Se deben ubicar preferentemente insertos/adyacentes a tejidos urbanos preexistentes. Desde el lado de la oferta, el modelo de localización de estos campos de golf debería ser el utilizado tradicionalmente, es decir, el de establecer áreas de influencia. En todo caso, serán preferibles campos de golf de nueve hoyos de forma que pueda haber más campos en otras localizaciones urbanas de manera que la riqueza generada (en términos de empleo, renta pero también de oferta deportiva y recreativa) esté mejor distribuida por el territorio contribuyendo de esa forma a fortalecer la cohesión eco-



FIG. 10/ Campo de golf con una relación de articulación con el resto de tejido urbano. Benicàssim, Castellón

Fuente: Publicidad de la empresa promotora de la operación

nómica y social. Así mismo, esa mayor oferta repartida por el territorio tenderá a que los desplazamientos motivo golf sean más cortos, con los beneficios que ello conlleva respecto de la movilidad urbana e interurbana. Volviendo al área de influencia como criterio para ubicar un campo de golf público, sintetizando variables de precio del *green-fee* (en torno a los 25 €), ratios de jugadores en relación a la población existente —alrededor de 35 jugadores por cada mil habitantes según el caso del campo de Torre-Pacheco—, capacidad de un campo de 9 hoyos (unas 15.000-20.000 salidas anuales) y el perfil del jugador de estos campos, mayoritariamente la población endógena, se estima que podría abarcar a una población de unos 50.000 habitantes en el entorno de la media hora, siendo recomendable su cercanía a un núcleo de cierta entidad de población.

- Campos de golf comerciales —ya se ha visto que se recomiendan exentos o con complejos hoteleros vinculados por muchos motivos—: Debería llevarse a cabo un análisis que permitiese determinar dónde se encuentran los nichos de mercado golfístico y cuantificar su demanda asociada. En este sentido, el modelo de “cluster golfístico” apoyado por los vuelos de bajo coste procedentes del Centro de Europa, y en localizaciones muy específicas, puede ser un ejemplo de estrategia en pos de aprovechar el verdadero potencial turístico del golf.

5. Bibliografía

- AYMERICH, F. (2005): "El desarrollo de proyectos de campos de golf", en: *Jornadas científicas para un golf sostenible, 18 y 19 de mayo de 2005*. Federación de Golf Comunidad Valenciana y Fundación Universidad y Empresa, Universidad de Valencia, Valencia.
- CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL DE LA REGIÓN DE MURCIA (2005): *Recursos hídricos y su importancia en el desarrollo de la Región de Murcia*.
- DELOITTE & EXCELTUR (2005): *Impactos sobre el entorno, la economía y el empleo de los distintos modelos de desarrollo turístico del litoral mediterráneo español, Baleares y Canarias*. Exceltur, Madrid.
- DESSE, R.P. (1994): "Le golf en France: enjeux fonciers", en: *Annales de Géographie* 579: 471-490.
- ESPAÑA MINISTERIO DE FOMENTO (2003): *Encuesta de Movilidad de las personas Residentes en España*.
- ESPAÑA MINISTERIO DE MEDIO AMBIENTE (1998): *Planes Hidrológicos de las Cuencas del Júcar y Segura*.
- (2007): *Borrador del Plan Nacional Integrado de Residuos*. FEO PARRONDO, F. (2001): "Los campos de golf en España y sus repercusiones en el sector turístico", en: *Cuadernos de Turismo* 7: 55-66.
- INE (2007): *Encuesta de Ocupación Hotelera 2005*.
- (2008): *Padrón Municipal de 2006*.
- LA CAIXA (2007): *Anuario Económico de España 2007*.
- REQUEJO, J. (2001): "La segunda residencia lanza una OPA sobre el litoral andaluz. Una grave amenaza sobre el modelo de ordenación territorial para el litoral", en: Gobierno del Principado de Asturias – FUNDICOT (eds.): *III Congreso Internacional de Ordenación del Territorio*, Gijón: 527-532.
- RICO, A.M. (En prensa): "Tipologías de consumo en abastecimientos de agua urbano-turísticos de la Comunidad Valenciana", en *Investigaciones Geográficas, Instituto Universitario de Geografía, Universidad de Alicante, Alicante*.

6. Abreviaturas

INE: Instituto Nacional de Estadística.
 VAB: (valor añadido bruto).

Concentración espacial de la propiedad de la tierra, megaproyectos inmobiliarios y transformación del paisaje: caso Valdeluz

E. I. PRADA LLORENTE

Dr. Arquitecto. Departamento de Arquitectura. Universidad de Alcalá

RESUMEN: El presente trabajo investiga la sucesión histórica sobre la concentración y titularidad de la propiedad de la tierra, como uno de los fundamentos para el surgimiento en los últimos años de megaproyectos inmobiliarios. El desarrollo gráfico según datos catastrales y del Registro de la Propiedad, supone un análisis básico por el valor explicativo que sobre las transformaciones del paisaje, del territorio, la organización del espacio y la generación de ciudad dispersa, se están dando en la actualidad. El megaproyecto inmobiliario “ciudad Valdeluz”, cómo se configura morfológicamente en el territorio que ocupa, el ámbito en el que surge esta gran operación territorial que emerge de nuevas sobre una gran propiedad rústica recalificada, a la que se asocia una estación del tren de alta velocidad, AVE, en mitad del campo, constituye el objeto de este artículo. El nuevo desarrollo inmobiliario tendrá un tamaño similar al de Teruel (con 30.000 habitantes), tendiendo a integrarse en la metaciudad Madrid como una extensión más de ésta, estableciéndose como uno de los ejemplos que explica la contradicción del modelo disperso de urbanización actual: limitado crecimiento de la población frente al desarrollo exponencial del espacio urbanizado.

DESCRIPTORES: Propiedad de la tierra. Megaproyectos inmobiliarios. Ciudad dispersa. Transformación del paisaje.

1. Introducción

El territorio supone un bien no renovable y limitado, una realidad compleja con valores ecológicos, culturales y patrimoniales, motivo por el cual debe ser analizado integralmente como si de un sistema se tratara, para cuyo conocimiento es necesario, analizar diacrónicamente además de su función

social y ecológica, la propiedad inmobiliaria urbana y rústica.

Los megaproyectos de promoción inmobiliaria en los que la clave del negocio es comprar o disponer de suelo rústico y conseguir reclasificarlo como urbano, añadiendo con este simple hecho varios ceros a su valor, han acentuado el modelo de edificación difusa o dispersa, en

Recibido: 22.01.2009; Revisado: 11.09.2009
e-mail: esther.prada@telefonica.net

Agradezco a mi alumno de Arquitectura durante el curso 2007-2008 en Segovia, Ángel Martínez Pérez, la elaboración de fotografías y gráficos tratados con medios informáticos, así como la ayuda prestada durante el proceso de investigación realizado para la elabora-

ción de este texto. También agradezco a José Manuel Naredo las observaciones realizadas para la mejor comprensión del texto. Así como a José Manuel Mangas, la localización de la clasificación de vías pecuarias del municipio de Yebeles. Y, a los evaluadores anónimos sus comentarios que han contribuido a mejorar el texto.



FIG. 1/ **Valdeluz. Dibujo original**

Fuente: PRADA, Noviembre 2009

el que las nuevas parcelas edificadas surgen a muchos kilómetros a la redonda de los centros urbanos, dependiendo únicamente de la voluntad y el poder de los propietarios para “desarrollar” esos suelos, calificando de “operaciones” a las nuevas intervenciones sobre el territorio (cfr. NAREDO, 2008). Esto produce como consecuencia que los antiguos barrios se hayan transformado en grandes concentraciones de bloques de vivienda, situando a España a la cabeza de Europa en consumo de cemento, en 2007 superó los sesenta millones de toneladas, lo que supone más del doble que Francia, que dispone de más población y territorio (cfr. NAREDO, 2008 y 2009).

Poniendo como ejemplo el caso de Madrid, respecto a la ocupación de su suelo, la ciudad metropolitana ocupaba en 1960 poco más de 10.000 hectáreas para 2,3 millones de habitantes con una densidad de 222 habitantes por hectárea y en 1980, la ocupación de suelo se había multiplicado por 3, pasando a algo más de 30.000 hectáreas para 4,4 millones de habitantes disminuyendo la densidad a 144 habitantes por hectárea. En los últimos 20 años el crecimiento demográfico se detuvo ya que en 1999 Madrid contaba con 4,7 millones de habitantes, pero la ocupación creció hasta 48.000 hectáreas bajando la densidad total a 99 habitantes por hectárea (cfr. ARIAS, 2002).

Se rompe por tanto el carácter local de la ciudad y se crea una nueva organización espacial, la región urbana, consecuencia del proceso de globalización. La región urbana implica que lo urbano no se puede reducir a la escala municipal, “el modelo municipalista que tiene indudables ventajas, tiene el problema desde el punto de vista territorial de la acumulación de visiones fraccionarias” (cfr. GARCÍA-BELLIDO, 2004).

En este sentido la región urbana madrileña es expresión de un modelo territorial que busca el máximo beneficio sin tener en cuenta los efectos sociales y ambientales (cfr. SOLÍS, 2008), modelo de urbanización difusa que difumina las actividades humanas en el territorio, dilapidando los recursos naturales, produciendo la fragmentación del espacio y multiplicando el consumo de suelo y energía.



FIG. 2/ **Valdeluz. Dibujo original**

Fuente: PRADA, Noviembre 2009

El comportamiento evolutivo de la propiedad territorial es uno de los factores que explica y facilita la comprensión de la actual configuración espacial urbana dispersa, entendiendo ésta como ámbitos construidos que no tienen continuidad entre ellos y que formalizan una estructura periférica fragmentada en el territorio. El presente texto analiza de forma gráfica, el comportamiento evolutivo de la propiedad territorial desde principios del siglo XX, sobre el espacio ocupado en la actualidad por la denominada "ciudad Valdeluz" (FIGS. 3 y 4).

Para esclarecer el papel de los grandes propietarios de suelo ante las expectativas de cambios de uso y, por tanto la importancia de dichos procesos, en la actual configuración del territorio, se elige el ámbito objeto de estudio por dos razones fundamentales; la primera porque el megaproyecto Valdeluz, perteneciendo a la provincia de Guadalajara, se integra en una de las áreas de influencia más altamente industrializada de la Comunidad de Madrid, el Corredor del Henares, articulado en torno a la autopista A-2, que desborda ya los límites de esta comunidad autónoma, Madrid se sitúa como la quinta "mega ciudad-región policéntrica" del contexto europeo (cfr. SOLÍS, 2008); y en segundo lugar, lleva asociada una estación de AVE que no pasa por la ciudad de Guadalajara sino que la evita, haciendo una curva en el mapa, no entrando tampoco en las tierras de este municipio, sino en el enclave de otro más pequeño y fácilmente controlable, Yebes (con 214 habitantes en 2005), que alberga las fincas recalificadas al efecto. En el esquema se puede observar cómo la línea de tren de alta velocidad ejecutada describe una gran curva desde su salida en la estación de Atocha, discurriendo de forma paralela y a unos 10 Km de distancia respecto a la vía preexistente (FIG. 5). El papel jugado por las grandes superficies y sus propietarios en las posibles estrategias especulativas, ha sido favorecido entre otros aspectos por el desarrollo de megaproyectos inmobiliarios y la movilidad por vehículo privado, tal es el "caso Valdeluz".

Se procede a un estudio diacrónico de la transformación del paisaje fundamentado en la evolución de sus componentes territoriales, la estructura viaria y la propiedad de la tierra, en el ámbito espacial que actualmente ocupa Valdeluz, cuyo método fundamental es el seguimiento exhaustivo de la transformación de la antigua red caminera, así como las transformaciones habidas en la parcelación desde las primeras décadas del siglo XX hasta la actualidad, esclareciendo de forma gráfica dicha



FIG. 3/ **Vista aérea de la operación inmobiliaria Valdeluz**

Fuente: Presidente de la Asociación de vecinos Valdeluz, mayo 2008



FIG. 4/ **Imágenes de la operación inmobiliaria Valdeluz**

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

transformación en cuanto a la configuración espacial de los patrimonios, así como los procesos que explican su evolución, para de esta forma dilucidar el papel desempeñado por los titulares de la gran propiedad en la promoción inmobiliaria, gran propiedad entendida como gran superficie, más de 250 ha, aspecto o criterio inferido por diversos autores (cfr. SAEZ, 1987).

Según este planteamiento metodológico, para poder reflejar gráficamente los cambios acaecidos en el paisaje y evolución de la propiedad, se han utilizado, por un lado, fuentes de tipo registral que permiten el seguimiento evo-

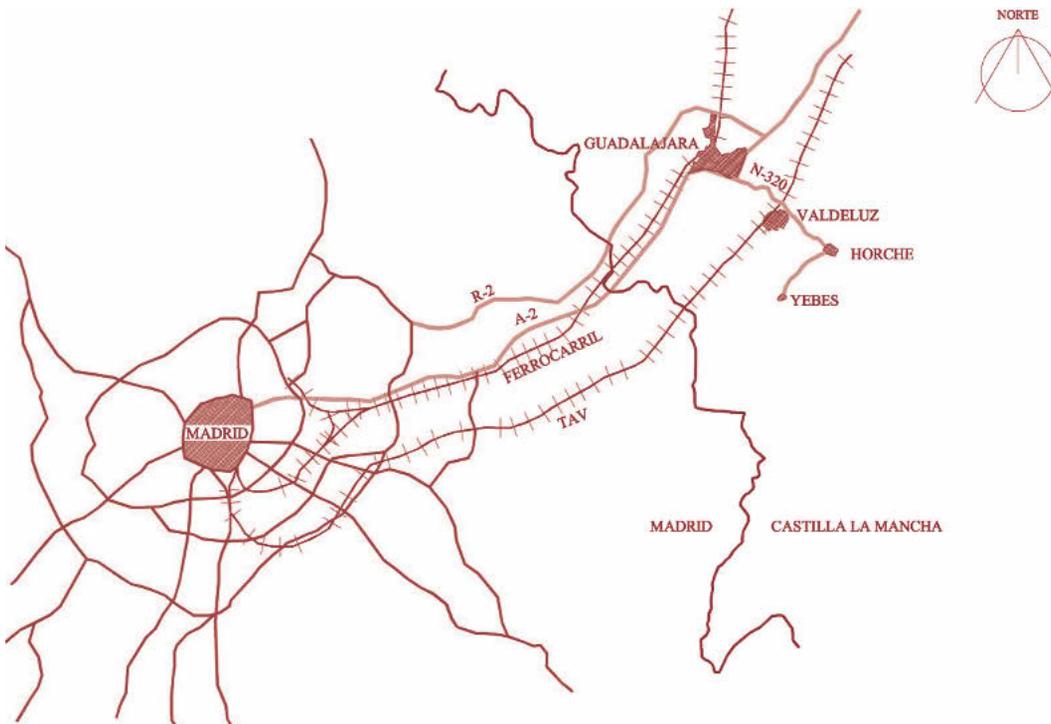


FIG. 5/ Ubicación de la "operación Valdeluz" en el entorno de la ciudad-región Madrid

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

lutivo de ésta y, por otro, fuentes de tipo fiscal como es el catastro y su cartografía básica.

La futura "ciudad Valdeluz" se encuentra situada junto a la N-320 y la estación de alta velocidad Guadalajara-Yebes. El proyecto se estructura en cuatro fases con un total de 9.500 viviendas, que acogerán entre treinta y cuarenta mil habitantes. Junto a la promoción de viviendas también se plantea la ejecución de un campo de golf y la construcción de otro tipo de dotaciones e infraestructuras, colegio, centro de salud, pasarelas, lago... etc., habiéndose entregado ya en 2006 las primeras viviendas.

2. Antecedentes: el despoblado de Alcohete y su patrimonio paisajístico preexistente

La promoción inmobiliaria "ciudad Valdeluz" se encuentra situada en la provincia de Guadalajara (FIG. 6), dentro del término municipal de la capital provincial, aunque el suelo que ocupa pertenece jurisdiccionalmente al municipio de Yebes, en el antiguo despoblado denominado

anejo de Alcohete (FIG. 7), que dista geográficamente 11 Km de Guadalajara, 9 Km de Yebes y 70 km de Madrid.

Ya en tiempos de Madoz, el anejo de Alcohete (ver FIG.8), que comprendía un coto redondo de 550 fanegas de monte, se encontraba incluido en dicho término jurisdiccional. Confinado por el Norte y Este por los montes de Guadalajara, por el Sur con el término de Horche y por el Oeste con Yebes, perteneció a los monjes jerónimos de Lupiana, que lo tenían para recreo y lo llamaban granja; fue enajenado entre 1820 y 1823 y permanece desde entonces como propiedad particular (cfr. MADDOZ, 1845-50).

Así mismo y en documentación planimétrica y altimétrica del año 1878 localizada en el Instituto Geográfico Nacional, se describe "Alcoete (anejo de Yebes)" con la siguiente,

"Nota: Este anejo enclavado dentro del término de Guadalajara, lo constituye tierras de labor y monte alto de roble.

La parte dedicada a la labor se siembra por añadas y se estercola, siendo el trigo y la cebada lo que comúnmente se emplea.



Fig. 6/ Provincia de Guadalajara. Situación de los municipios de Guadalajara y Yeves

Fuente: SITGU

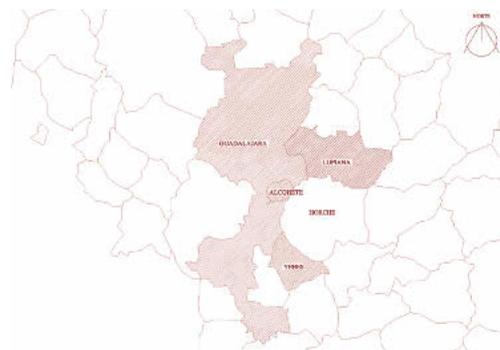


Fig. 7/ Ubicación del "Anejo de Alcoete" entre los municipios de Guadalajara, Lupiana, Horche y Yeves. Fuente: EIEL-SITGU, Sistema de Información Territorial de la provincia de Guadalajara

Fuente: SITGU

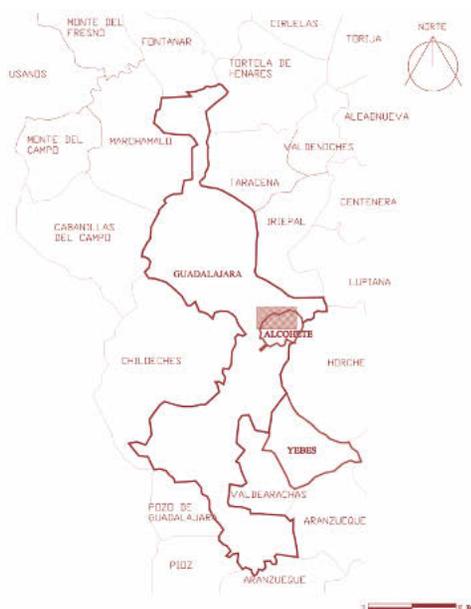


Fig. 8/ Situación del anejo de Alcoete en el municipio de Guadalajara

Fuente: SITGU

La parte dedicada a monte, tiene abundantes pastos y sus leñas se empeñan para ... (1) y carboneros.

La superficie en general se puede considerar como plana a excepción de la parte de monte que es bastante accidentada pronunciándose

en una cuenca, que se denomina Valle de Alcoete, continuando hasta Valdarachas que aquí toma el nombre de Vega de Valdarachas, continuando esta manera hasta el Tajuña (ver Fig.9).

En el origen de dicho Valle, hay una magnífica fuente y sus aguas son de esquisita cualidad, siendo este sitio muy agradable por la frondosidad de los árboles que la rodean que elevándose sorprendentes álamos negros hacen impenetrables los rayos del sol.

La casa de Alcoete que es a la vez Vértica^e de triangulación topográfica, perteneció al convento de los frailes de Lupiana, donde tenían su alquería y pasaban largas temporadas al frente de sus labores agrícolas. Es una magnífica casa, con grandes departamentos, tanto para granos como para ganados y se halla situada..., es de cal, piedra y ladrillo.

El único arroyo que hay es el que se forma de la fuente anteriormente dicha y éste se pierde...

Los caminos son todos de herradura, aunque por ellos transitan carros.

Está rodeado completamente de monte a excepción de la parte que limita con el término de Horche, en el cuál hay bastante caza menor."

Según esta caracterización, se puede apreciar y valorar cuál era el patrimonio territorial existente con anterioridad a la operación inmobiliaria.

¹ Los puntos suspensivos indican que la palabra o palabras incluidas en esta parte del texto, por falta de legibilidad no se han podido transcribir. Número de referencia

del documento: 389. Provincia de Guadalajara. Alcoete (Anejo de Yeves). Escala 1/25.000. Año 1878. Instituto Geográfico y Estadístico. Trabajos Topográficos.

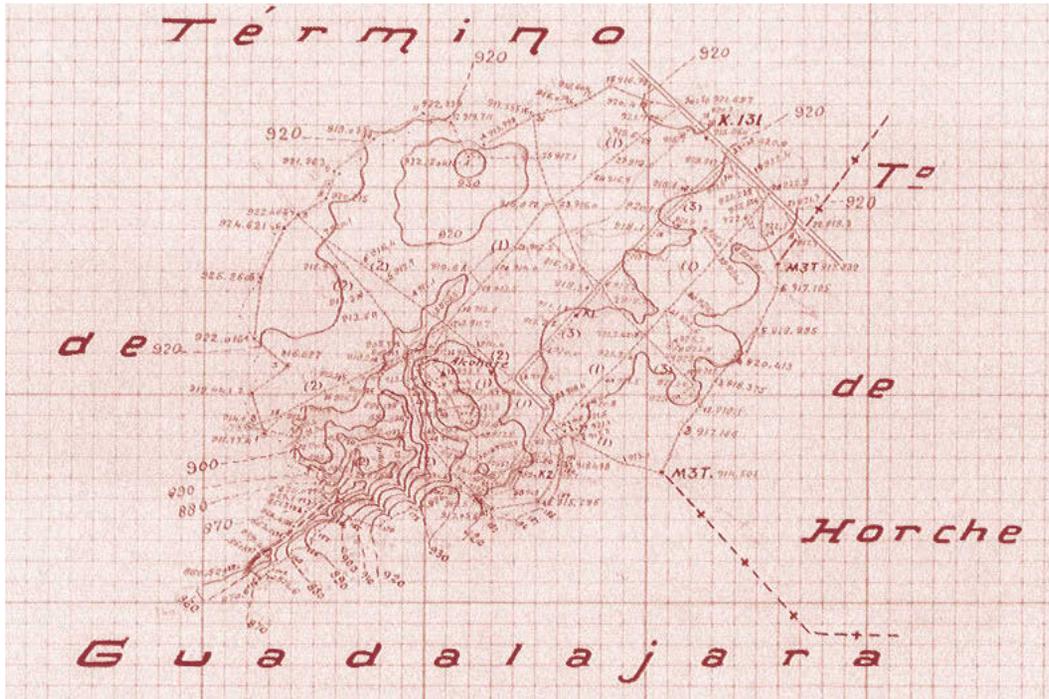


FIG. 9/ Altimetría de Alcoete. Año 1944. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN

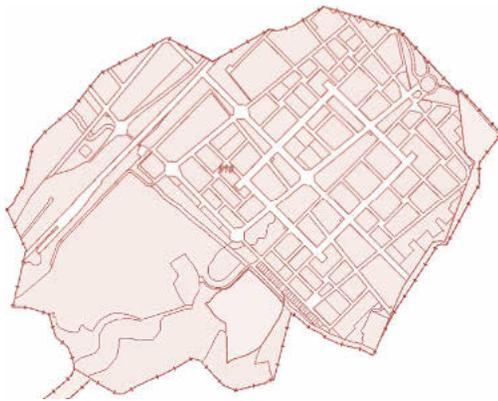


FIG. 10/ Ubicación del megaproyecto inmobiliario "ciudad Valdeluz" en el antiguo despojado de Alcoete

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

La concentración de este suelo rústico y su re-clasificación al efecto, constituye uno de los principales factores para el surgimiento del megaproyecto "ciudad Valdeluz" (ver FIG.10). Investigando las razones históricas de la misma, se pone de manifiesto cómo la gran propiedad y el influjo ejercido por la capital sobre su entorno en origen rural, así como la visión especulativa de los propietarios, permiten explicar las últimas transformaciones de las periferias urbanas.

3. Análisis evolutivo del paisaje en Alcoete

3.1. Trazado viario

La trama viaria, supone la primera estructura básica para la comprensión de la transformación del paisaje, entendiendo éste como construcción histórica del territorio. Seguir el paso de la evolución, desde el trazado de los caminos tradicionales, hasta las actuales infraestructuras viarias urbanas, resulta esclarecedor de dicho proceso que anula, uno de los aspectos más significativos de identificación local.

En este sentido y durante la primera década del s. XX, se confeccionan los primeros planos de la red caminera tradicional en casi todos los municipios españoles por parte del Instituto Geográfico y Estadístico. Sobre ellos posteriormente aparecerán las primeras divisiones catastrales en polígonos, gráficos que se denominarán pañoletas.

Estos planos recortados y pegados sirvieron de base para la realización de los mapas topográficos actuales 1: 50.000 del Instituto Geográfico Nacional.

El viario de Yebes y Alcohete, como gran parte de los caminos tradicionales españoles, se fundamenta en una red radial de tránsito pecuario (FIGS. 11 y 12) cuyos antecedentes como tal, en el presente caso, remiten a testimonios de los años 1835 a 1839 y a las informaciones del práctico nombrado por las autoridades locales, Ayuntamiento y Hermandad Sindical de Labradores y Ganaderos, según consta en el expediente de propuesta de clasificación de vías pecuarias existente para el término municipal de Yebes en cumplimiento de las disposiciones del Reglamento de Vías Pecuarias de Diciembre de 1944 y con fecha 1 de Febrero de 1967.

Según dicha clasificación, Alcohete se encontraría atravesado en dirección NO-SE por la vía pecuaria, bien demanial inalienable, imprescriptible e inembargable (Ley 3/1995, de

23 de Marzo, de Vías Pecuarias) denominada Vereda de Alcohete, antiguo camino de Guadalajara a Horche, que cuenta con una longitud de 1.400 metros, una anchura de 20,89 metros y una superficie de 2 hectáreas, 92 áreas y 46 centiáreas (FIG. 13).

Dicho trazado se habría conservado sin modificar desde los citados informes (FIG. 14), lo que implica su existencia previa, hasta la década de los años treinta del pasado siglo, fecha en la que se construye un sanatorio para enfermos de tuberculosis, al que se asocia la ejecución de una carretera de acceso desde la de Guadalajara a Cuenca, que ya invade un tramo de la citada vía pecuaria (FIG. 15).

En 2003 se realiza el trazado del AVE y un año después, en 2004, se modifica la vía pecuaria de Alcohete para salvar las vías del

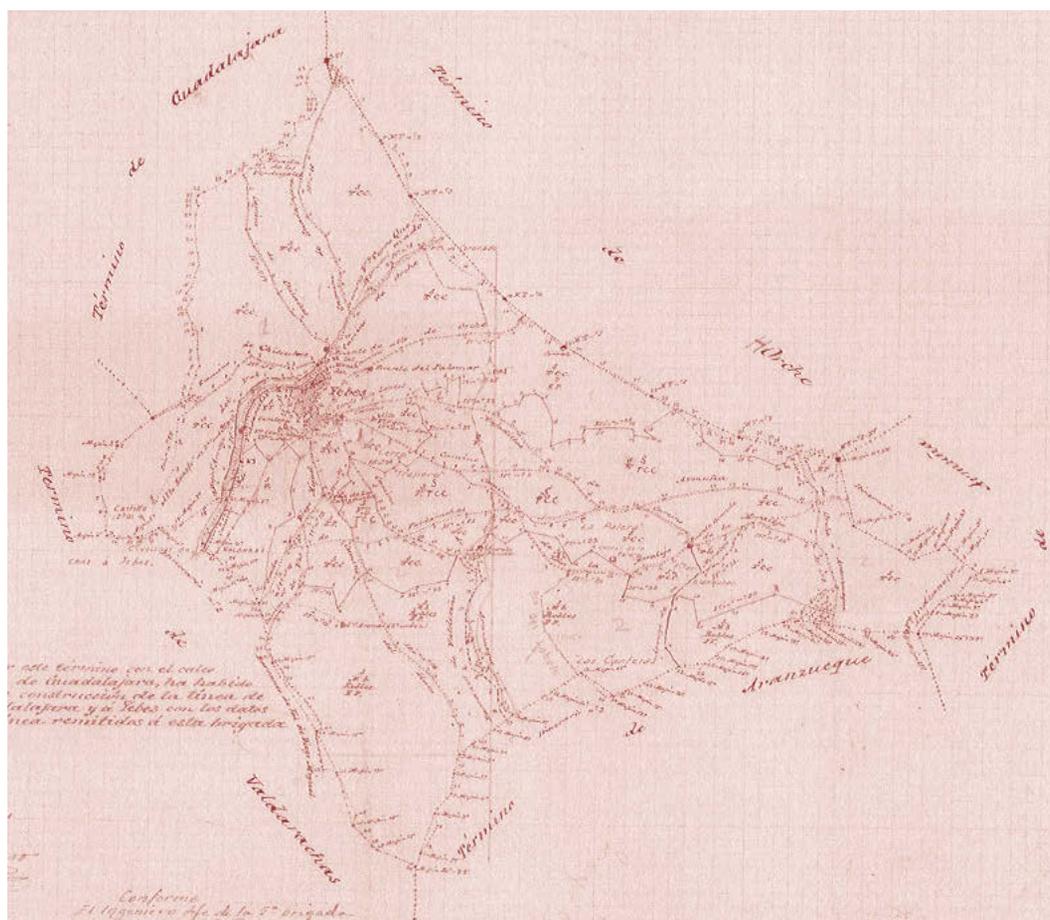


FIG. 11/ Red caminera del término municipal de Yebes . Escala 1:25.000. Año 1895. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN

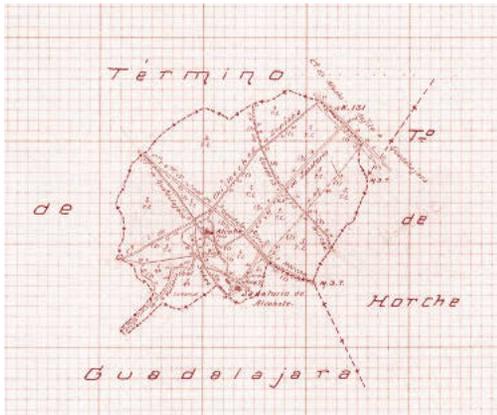


FIG. 12/ Red caminera del anejo de Yeves, Alcoete. Escala 1:25.000. Año 1944. Fuente: Archivo Histórico del Instituto Geográfico Nacional

Fuente: IGN

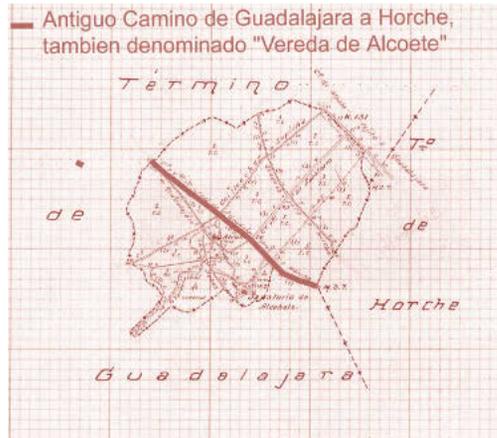


FIG. 13/ Vía pecuaria clasificada en Alcoete. Fuente: Sección Mesta. AHN

Fuente: IGN

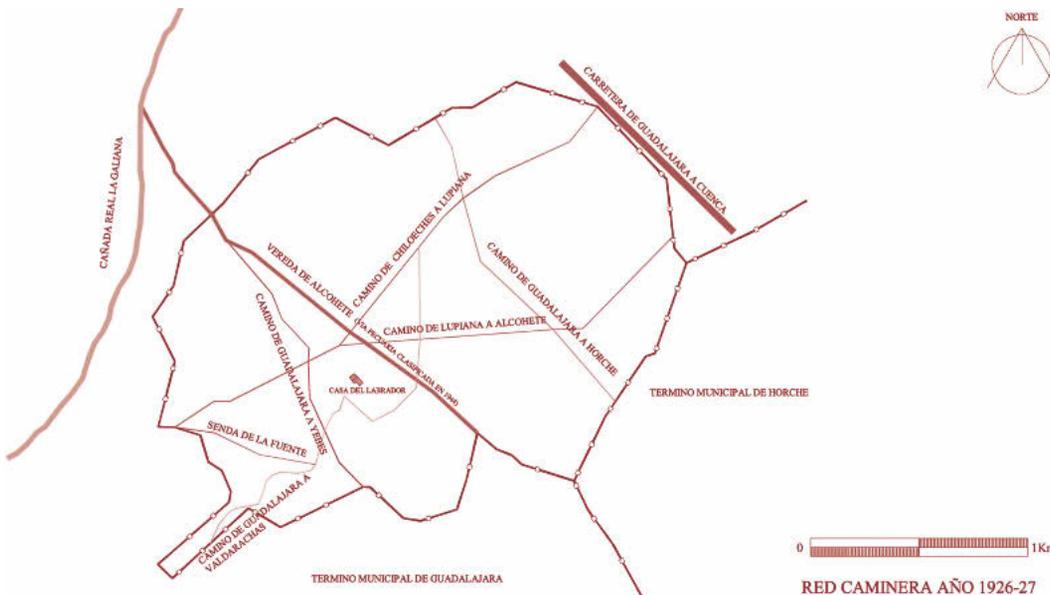


FIG. 14/ Trazado viario tradicional hasta la década de los años treinta del s. XX

Fuente: Dibujo de MARTÍNEZ, mayo 2008

tren, quedando el resto de la citada vía pecuaria, que separa la zona urbanizada del futuro campo de golf, así como la totalidad de la red caminera tradicional, absorbida por las calles de la nueva urbanización (FIG. 16).

Finalmente la situación futura del viario en el antiguo anejo de Alcoete, representada en los planos adjuntos, refleja cómo dentro de los límites de su término perteneciente al de Yeves surge el megaproyecto inmobiliario Valdéluz y por extensión, fuera del citado término, el viario perteneciente a la futura urbanización que se

ejecutará de acuerdo al planeamiento redactado al efecto, PAU aprobado en 2008, del término correspondiente a Guadalajara (FIG. 17), en el dominio de los mismos propietarios de Alcoete según se desarrolla a continuación.

Valdeluz ha despertado la iniciativa de otros ayuntamientos que, "aprovechando el tirón", plantean sus macro-urbanizaciones junto a aquélla; tal sería el caso de Horche, habiéndose puesto en marcha las obras de urbanización para la ejecución de la nueva "operación Monteluz" (FIG. 18).

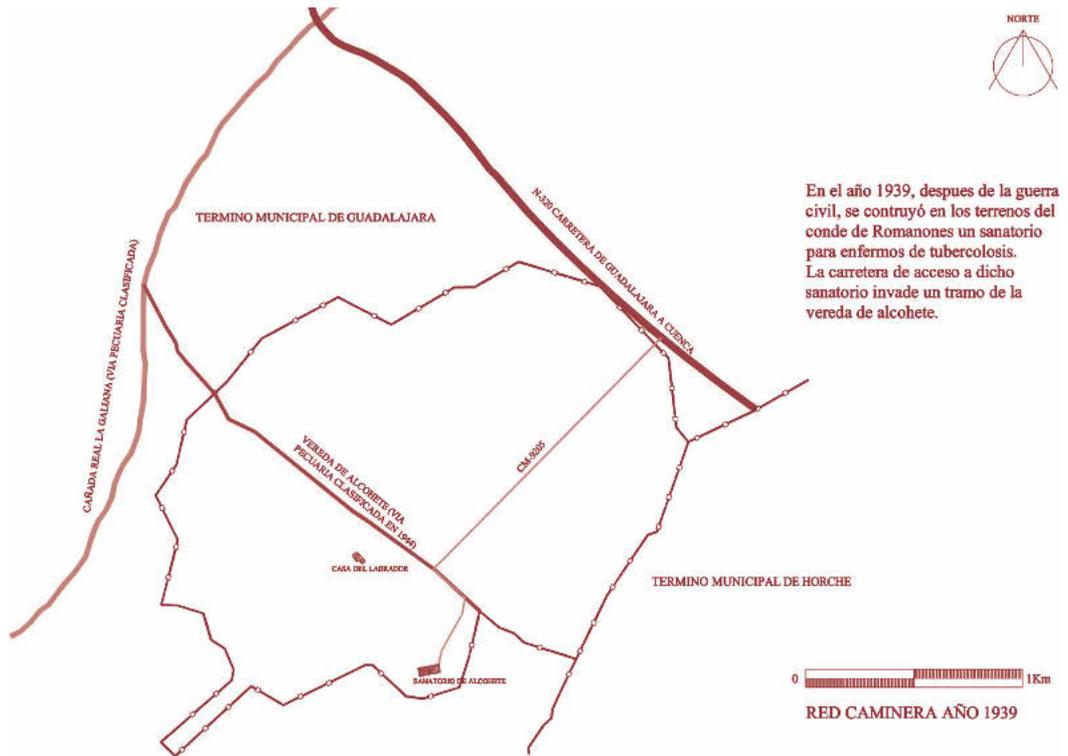


Fig. 15/ Trazado de la carretera CM 9205 en 1939

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

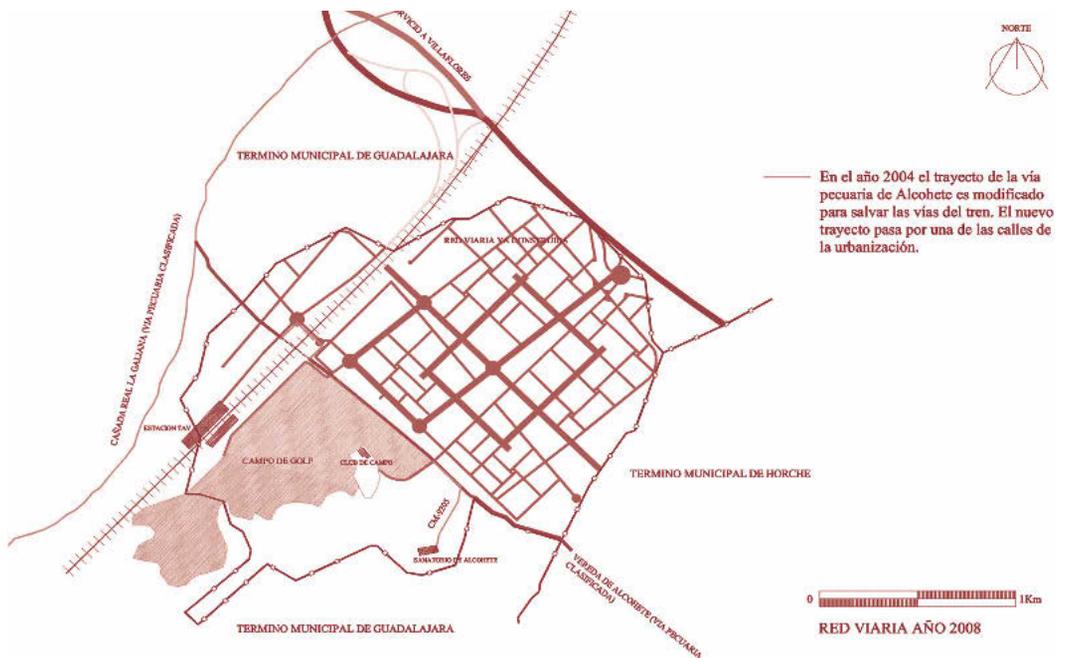


Fig. 16/ La vereda de Alcohete pasa a formar parte del trazado de las calles de la operación Valdeluz. 2004

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

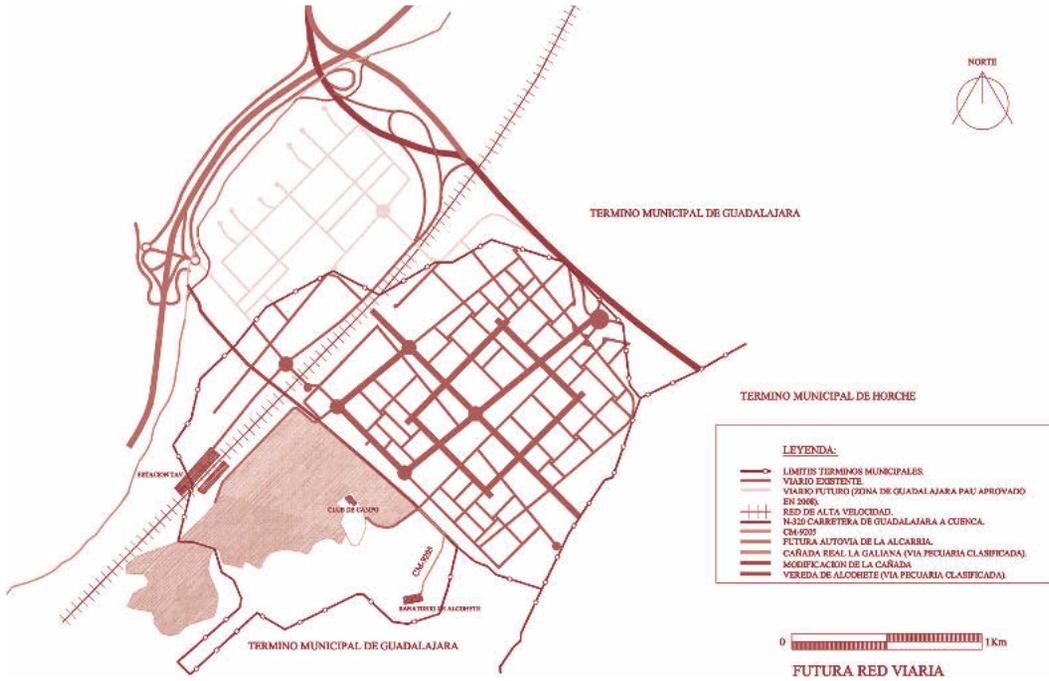


FIG. 17/ Situación final futura del trazado viario en el antiguo anejo de Alcochete y su extensión al municipio de Guadalajara

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

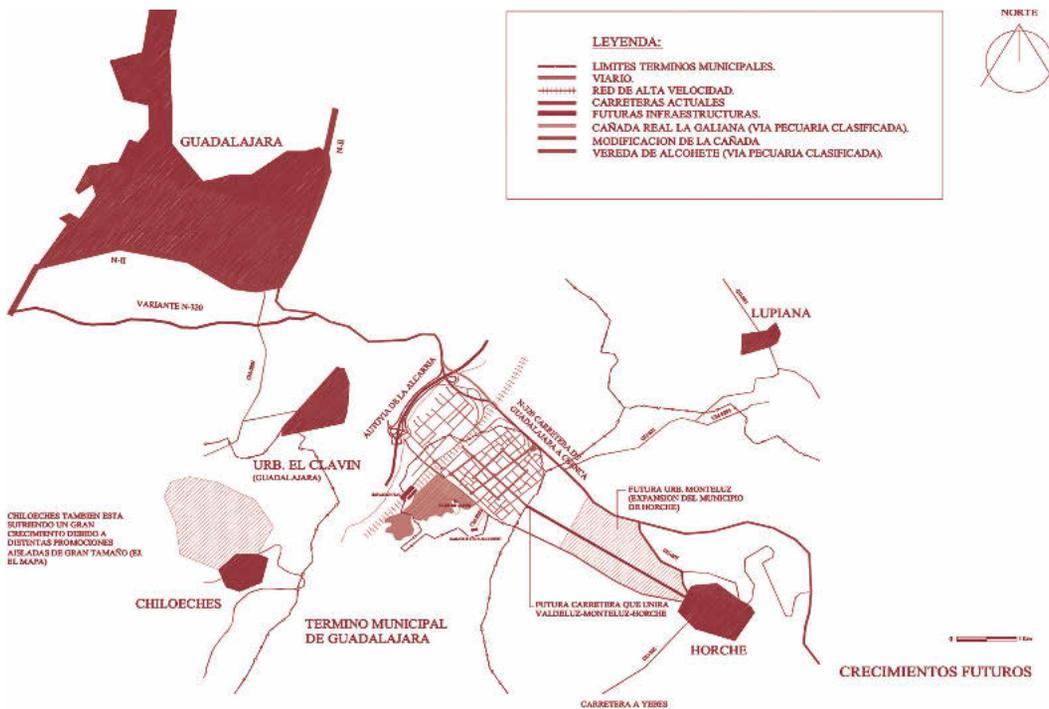


FIG. 18/ Crecimientos previstos en el entorno de Valdelluz

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

3.2. Estructura parcelaria y propiedad de la tierra

La trama parcelaria, supone la segunda estructura que en íntima ligazón con la anteriormente descrita, la red de caminos, constituye la base para la identificación de un espacio específico en el proceso de interpretación del paisaje y del territorio.

Deviene fundamental por tanto, la utilización del Catastro y del Registro de la Propiedad en el estudio del territorio como fuente de información, para conocer las vías de acceso a la propiedad de la tierra y su evolución.

En este sentido y según la documentación registral (FIG. 19) y catastral consultada, es la herencia la que predomina como vía de acceso a esta propiedad, el anejo de Alcohete. La superficie total de los polígonos que lo subdividen catastralmente en 1926 (FIG. 20), 354,31

ha, son propiedad de Álvaro Figueroa y Torres, Conde de Romanones, correspondiéndose esta superficie con la riqueza rústica que en torno a 1930 (cfr. MATA, 1985) pertenecía al colectivo de terratenientes urbano-rurales, la nobleza, políticos y burgueses, clase dominante y ajenos por lo general a la actividad productiva agraria que disponía de patrimonios rurales de más de 250 ha, fundamentalmente en el espacio periférico de Madrid, siendo los Figueroa durante las primeras décadas del siglo XX uno de los grupos familiares clave por su papel en la propiedad y promoción inmobiliaria de la citada provincia (cfr. SAEZ, 1987).

En 1986 la propiedad pasa a integrarse en la sociedad El Arvejal, constituida por Teresa Valdés e hijos (FIGS. 21 y 22), cuyo objeto sería la operación inmobiliaria, cambio de titularidad que puede interpretarse como paso previo a la urbanización, apoyada por la incorporación en 2001 del grupo Reyal mediante la creación de

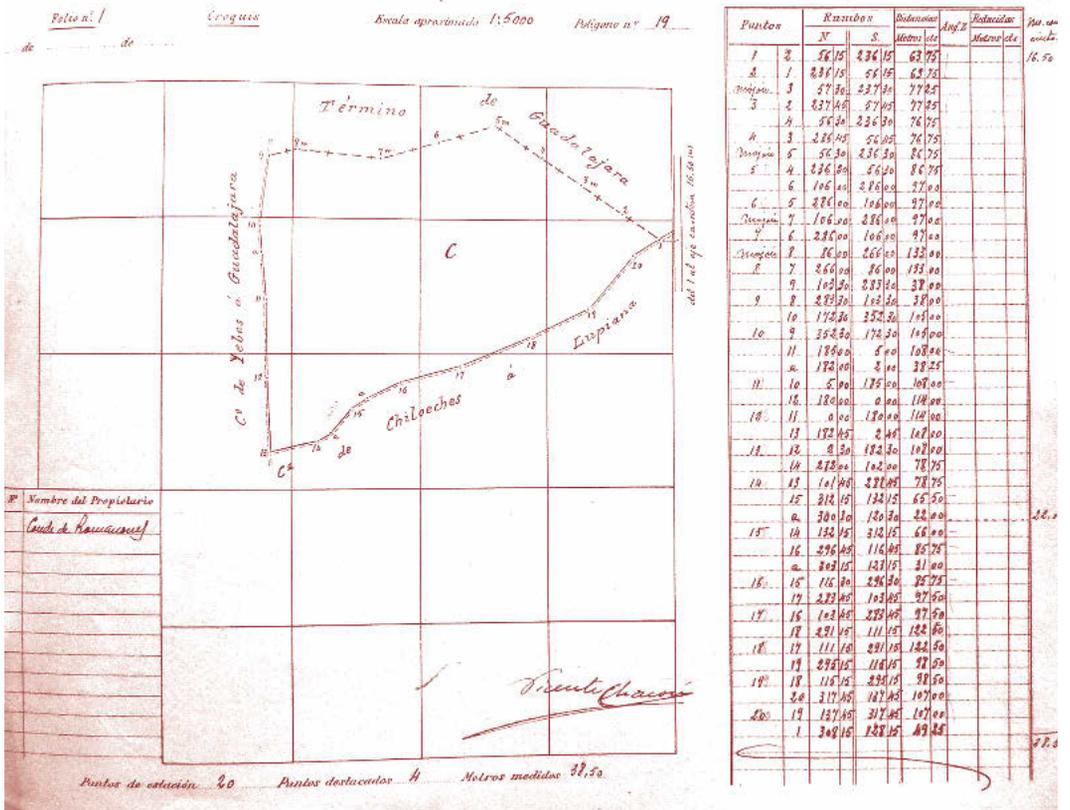


Fig. 19/ Registro de la Propiedad 1926. Polígono 19, una de las fincas del antiguo anejo de Alcohete. Situado entre los caminos de Yebes a Guadalajara, Chiloeches a Lupiana y término municipal de Guadalajara. Nombre del propietario: Conde de Romanones. Escala 1/5.000

Fuente: RPGU

la nueva sociedad, Dehesas de Guadalajara (FIG. 23). La retención especulativa del suelo y la realización del proyecto de urbanización mediante el Plan Parcial del SP.PP.93 "Estación AVE" del P.O.M. de Guadalajara, aprobado en Enero de 2008, y el Plan Parcial del Sector 1 del P.O.M. de Yeves, aprobado en Abril de 2002, modificado en Junio de 2007 y redactados al efecto, supondrían la estrategia de estas sociedades para la consecución del megaproyecto Valdeluz. Así mismo se pretende el aumento del tamaño del núcleo inicial, mediante la compra de los terrenos rústicos colindantes pertenecientes al término municipal de Guadalajara, reclasificados para un futuro desarrollo mediante el PAU redactado y aprobado en 2008, según se describe en los gráficos adjuntos (FIGS. 24 y 25).

El valor de los terrenos de Teresa Valdés en 2003 asciende a 43.129.000 euros en el ámbito de Yeves y 8.026.856 euros en el de

Guadalajara. El capital de la empresa Dehesas de Guadalajara asciende a 102.311.712 euros, del que asimismo participan Teresa Valdés y sus hijos a través de la sociedad El Arvejal, cuyos terrenos se cuantifican por un valor de 51.155.856² euros en la misma fecha. El grupo Reyal interviene como uno de los principales promotores en el proceso de urbanización, así como en la venta de las viviendas construidas sobre la citada urbanización (FIG. 26).

Como se indicó en un principio, se trata de un caso donde con claridad se puede apreciar la intervención de los grandes propietarios de suelo, en el proceso de promoción de megaproyectos inmobiliarios mediante la transformación de una amplia superficie rústica en urbana, condicionando de forma clara la modificación del paisaje y la configuración espacial de un amplio sector, en el presente estudio, del municipio de Yeves.

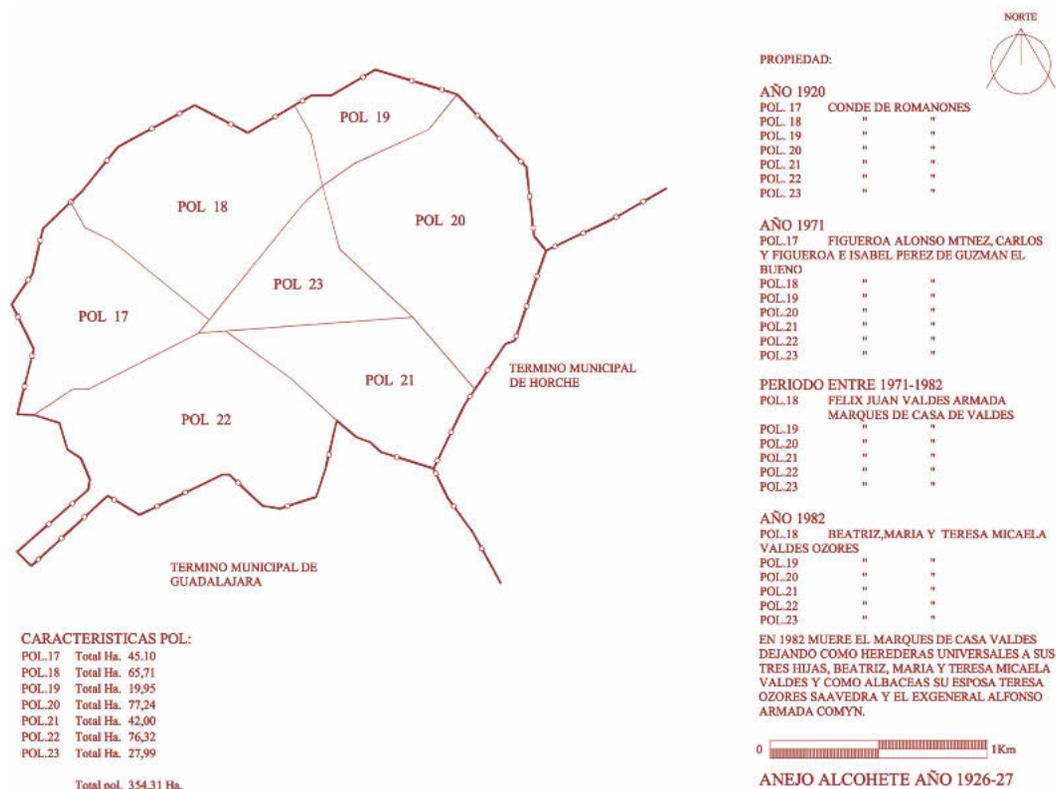


FIG. 20/ Anejo de Alcohete. Partición en Polígonos, 1926. Superficie total 351, 31 Ha. Escala 1:25.000. Sucesión de propietarios 1926-1983. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral de Guadalajara, Cajas: IGN-193, IGN-238. Archivo Histórico Provincial de Guadalajara

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

² Datos extraídos de *El Decano de Guadalajara*, consulta-

do en la Hemeroteca, mayo 2008.

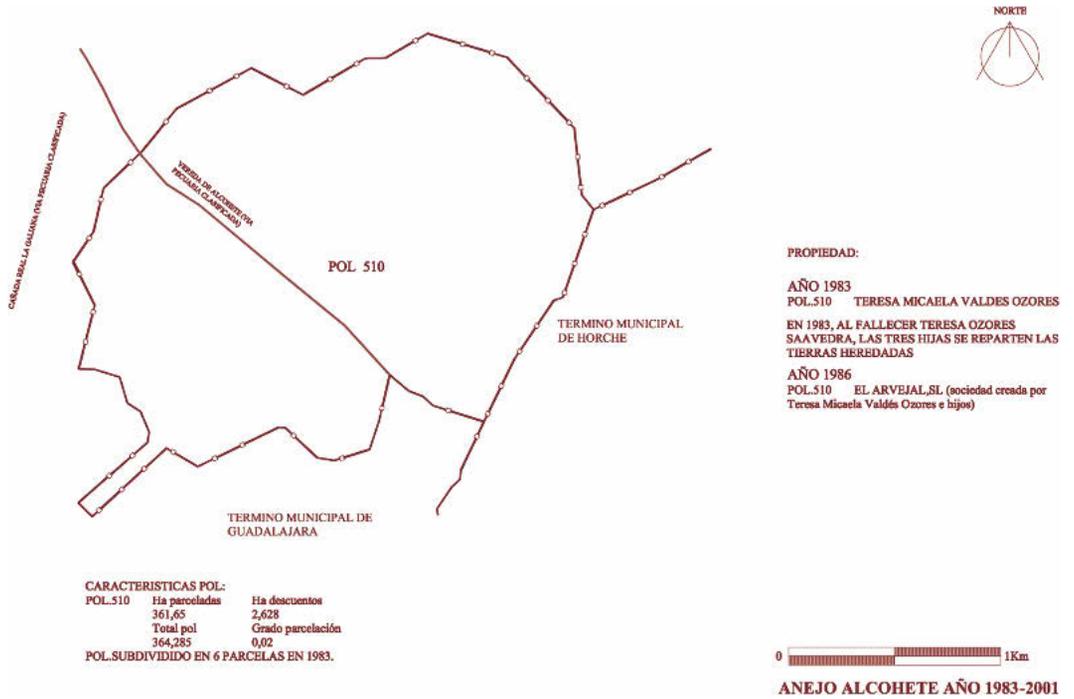


Fig. 21/ Polígono 510. Escala 1:25.000. Sucesión de propietarios 1983-1986. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral. Memoria del SP. PP. 93. Memoria del Sector I

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

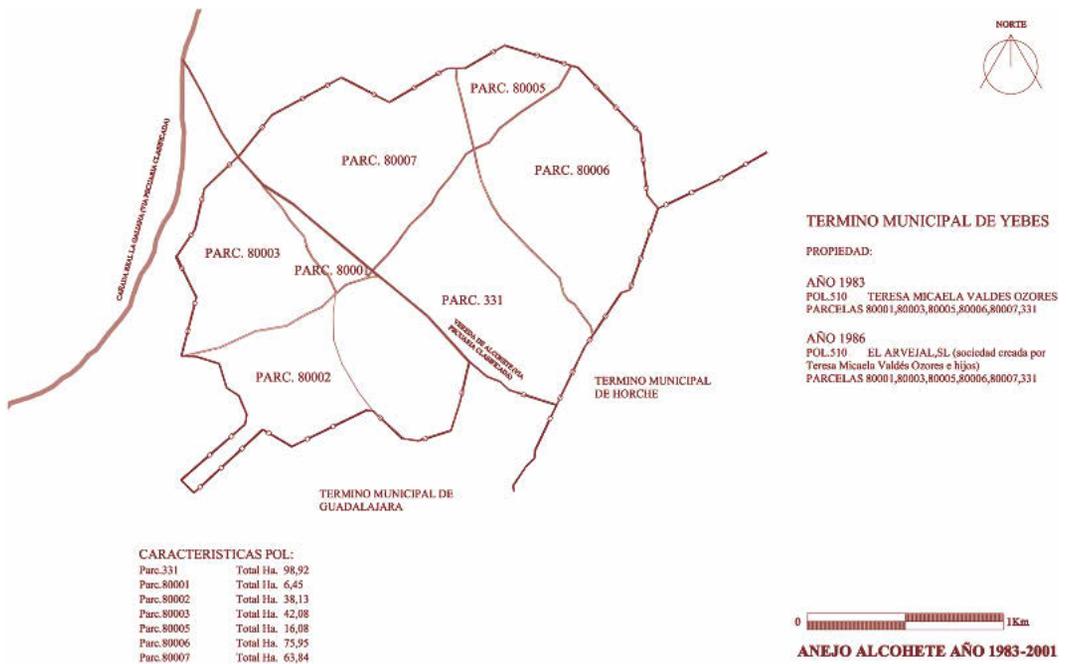


Fig. 22/ Parcelaciones efectuadas en el polígono 510 en 1983. Escala 1:25.000. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

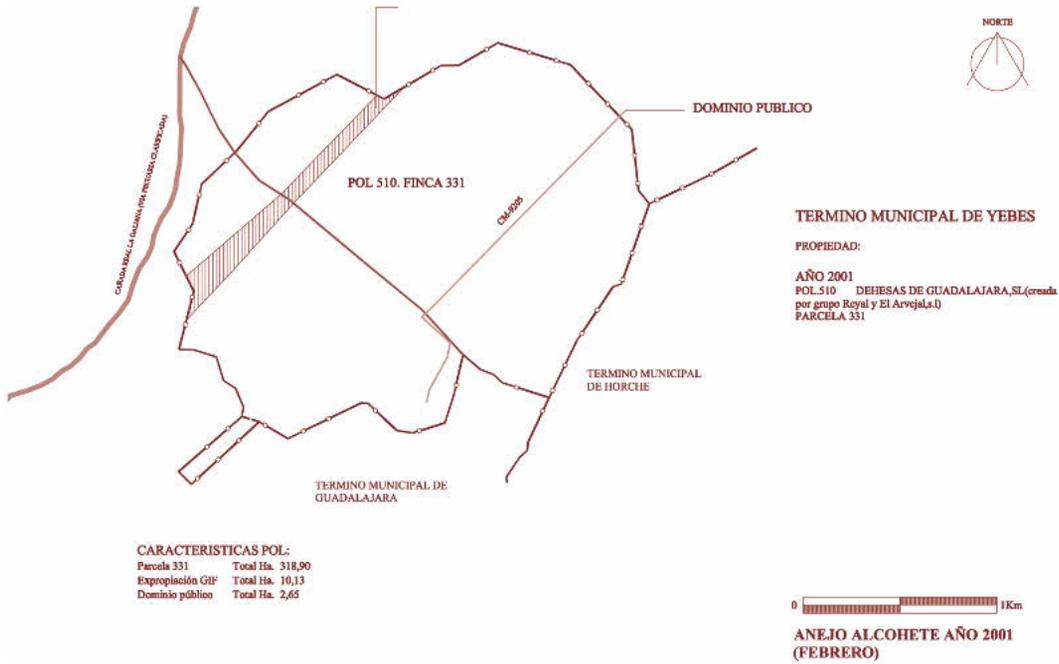


FIG. 23/ Expropiación efectuada en el polígono 510 por GIF en 2001. Escala 1:25.000

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008

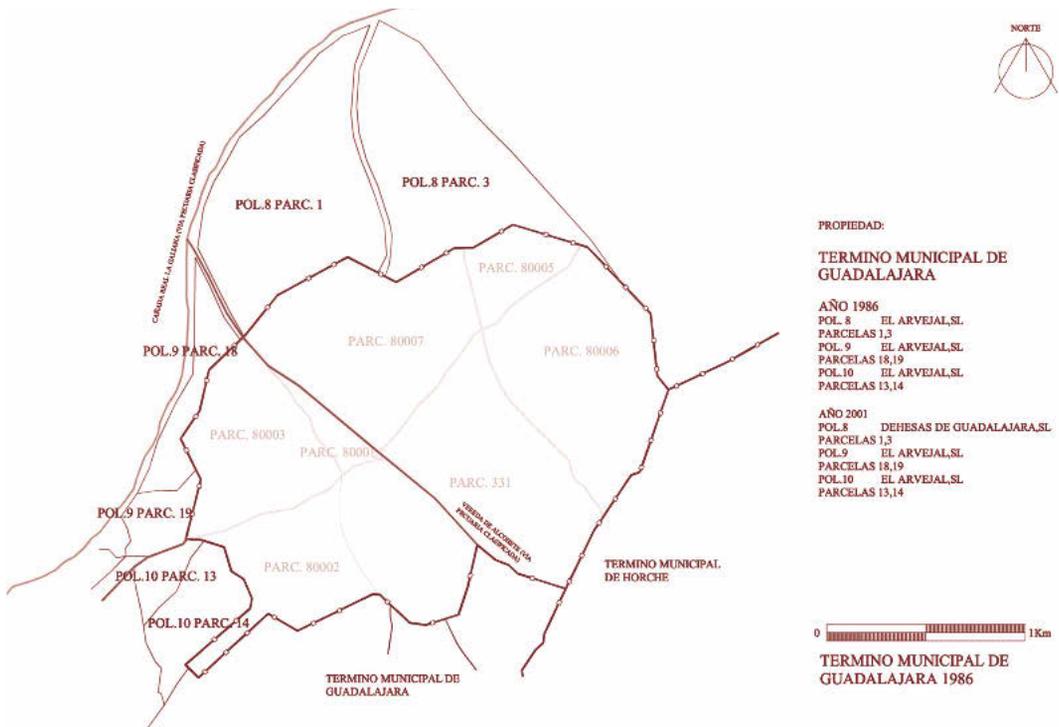


FIG. 24/ Polígonos 8, 9 y 10 en el término de Guadalajara. 1986-2001. Fuente: Dirección General del Instituto Geográfico y Catastral. Escala 1:25.000

Fuente: MARTÍNEZ, mayo 2008



Fig. 25/ Imagen aérea de urbanización en 2005. Sobrepuesto a dicha imagen, la parcelación catastral y la antigua red caminera de Alcohete

Fuente: Ortofotografía SIGPAC. Escala 1:25.000

Fig. 26/ Promotores de "ciudad Valdeluz"

PRIMERA FASE

Nº.	Nombre	Promotor	Nº. Viviendas	Entrega
1	Coronas de Valdeluz	Reyal	147	
2	Anade	Reyal	213	01/01/2008
3	Azor	Reyal	68	01/05/2007
4	Brisas de Valdeluz	Ibercon	138	
5	Edificio Urbalia	Urbalia	156	01/05/2008
6	El Parque	Reyal	186	01/05/2006
7	Jardin Central Valdeluz	Riera	104	01/12/2006
8	La Romana	La Romana	95	01/03/2008
9	Las Encinas	Anta		
10	Las Jaras de Valdeluz	Necsoluz	200	01/03/2007
11	Las Terrazas	Atrium	58	
12	Los Fresnos de Valdeluz	Procam	356	01/12/2007*
13	Puerta de Valdeluz	Anta		
14	Quercus	Carpe	80	01/10/2007
15	Villas de Valdeluz	Reyal	68	01/09/2006
16	Residencial Dos Rios	Roan	259	01/09/2008
17	Insulae Valdeluz	Insulae	51	
18	Villas de Valdeluz II	Reyal	52	
TOTAL			2231	

CONTINUACIÓN

SEGUNDA FASE

Nº.	Nombre	Promotor	Nº. Viviendas	Entrega
1		Neinor	110	
2		Fadesa	568**	
3		Rio Vena		
TOTAL			110	

* Primera fase

** En Monteluz

TOTAL FASES:	2341
Entregados 2006	254
Entregas primer semestre	372
Entregas segundo semestre	626

Fuente: Presidente de la Asociación de vecinos de Valdeluz, mayo de 2008

4. Conclusiones

El estudio diacrónico sobre la evolución de la propiedad para el entendimiento del territorio y la transformación del paisaje, mediante su interpretación gráfica en un área que, aunque situada en Castilla la Mancha, se puede englobar en una de las zonas más dinámicas de la Comunidad de Madrid, el Corredor del Henares, y cómo se implanta una gran promoción inmobiliaria sobre un terreno en origen rústico, ha constituido el objeto fundamental de este texto.

Este método ha permitido un acercamiento a los procesos de transformación —dispersión y segregación— que actualmente generan un territorio discontinuamente urbanizado, con la consiguiente homogeneización de los paisajes y su pérdida de singularidad, y con importantes pérdidas en patrimonio natural y biodiversidad dado que. Un determinado cambio en la ocupación y uso del suelo, cuando supone su artificialización más o menos intensa, tiene consecuencias ecológicas y territoriales que van más allá de la mera huella física de la transformación (MATA, 2007), tales serían, en este caso, la introducción de un elemento de irreversibilidad con consecuencias a largo plazo por la masiva construcción de viviendas y grandes infraestructuras, el incremento sustancial en la demanda de agua por el modelo de vivienda de baja densidad con el campo de golf asociado, o la incorporación de la vía pecuaria clasificada “vereda de Alcohete” en el trazado urbano del megaproyecto, bien de dominio público que, por su alto valor ecológico y biológico, por los pastos y arbolado que contiene, por las formaciones forestales adyacentes, así como por el papel que presta a la fauna como zona de refugio, cría y nidificación, de-

bería haberse considerado cómo un parque natural alargado y lineal.

Este modelo de urbanización disperso, no vinculado a ningún lugar, con un lenguaje formal simplificado y dependiente del vehículo privado, contribuye además a incrementar la movilidad, presentando una relación muy estrecha con el calentamiento global.

Es en las últimas décadas del siglo XX, cuando se producen los cambios de uso y las iniciativas de promoción inmobiliaria mediante los cambios de titularidad de las grandes propiedades de la tierra. Este proceso ha sido llevado a cabo por parte de terratenientes que han condicionado el desarrollo urbano en amplias zonas de la periferia madrileña, integrándose aquéllas por transmisión de patrimonios en principio rústicos, en sociedades con diferente participación.

Se trata del caso donde con claridad se aprecia la intervención de los grandes propietarios condicionando el desarrollo urbano, poniéndose de manifiesto las importantes transformaciones acaecidas enfocando el negocio de la tierra hacia el negocio inmobiliario, en una zona de Guadalajara, Yebes, donde el grado de urbanización era prácticamente nulo.

La evolución de la propiedad y los usos del suelo, por tanto del paisaje, que explican su transformación por iniciativas privadas y también públicas, fruto de una sobrevaloración de los aspectos económicos, lo “urbanalizan”. En este sentido además, el deterioro de los suelos y la diversidad biológica, presuponen una falta de amor a la tierra y de voluntad política, tal es el caso del ámbito donde ahora emerge la “ciudad Valdeluz”.



FIG. 27/ Valdeluz. Dibujo original

Fuente: Prada, Noviembre 2009

5. Bibliografía

- ARIAS GOYTRE, F. (2002): *La configuración de ciudades más sostenibles: compacidad versus dispersión*. OMAU Observatorio del Medio Ambiente Urbano. Biblioteca.
- AZCÁRATE LUXÁN, V. (2008): "Rasgos fundamentales del reciente proceso de urbanización difusa. Algunas reflexiones sobre la realidad de la ciudad dispersa en las aglomeraciones urbanas españolas". *XI Coloquio Ibérico de Geografía*. 1ª ponencia. Universidad de Alcalá.
- DE SANTIAGO, E. (2005): *Nuevas formas y procesos espaciales en la región urbana de Madrid*, 2 vols. Escuela Técnica Superior de Arquitectura, Madrid.
- GARCÍA-BELLIDO GARCÍA DE DIEGO, J. (2004): "Por una liberalización del paradigma urbanístico español". *CyTET*, XXXVI, 140: 289-296.
- GAFFRON, P. (2008): *Proyecto ECOCITY*. Manual para el diseño de ecociudades en Europa. Libros I y II. Ministerio de Vivienda. SEPES.
- MADOZ, P. (1845-1850): *Diccionario Geográfico-Estadístico – Histórico de España y sus posesiones en ultramar, vol. Guadalajara*. (Reproducción facsimilar parcial. 1984, Ed. Ámbito. Valladolid.)
- NAREDO, J.M. (2009): "Megaproyectos, recalificaciones y contratas", en F. AGUILERA Y J.M. NAREDO, *Economía, Poder y Megaproyectos, Economía & Naturaleza*: 19 – 52, Fundación Cesar Manrique. Taro de Tahíche – Tegui-se.
- (2008): *Patrimonio inmobiliario y Balance Nacional de la economía española (1995-2007)*, FUN-CAS, Colección Estudios, Madrid.
- (2008): *El aterrizaje inmobiliario. El boom inmobiliario en España y sus consecuencias*. Ciudades para un futuro más sostenible. <http://habitat.aq.upm.es/boletin/n35/ajnar2.html>
- (2009): "Patrimonio en vivienda y ahorro de los hogares en el final del ciclo inmobiliario". En: *Cuadernos de Información Económica*, 212 – septiembre – Fundación de las Cajas de ahorros Confederadas para la Investigación Económica y Social, Madrid.
- MANGAS NAVAS, J. M. (1992): *Vías pecuarias*. Instituto Nacional para la Conservación de la Naturaleza.
- MATA OLMO, R. (1985): "Aspectos de la propiedad de la tierra en la provincia de Madrid durante los años 30. Una valoración de los datos del Registro de la Propiedad Expropiable (1933)". *Estudios Geográficos*. XLVI, 180: 317-343 julio-septiembre.

- (2007): *Auge inmobiliario y evolución de los usos del suelo en España. Por una nueva cultura del territorio*. Apertura del Curso Académico 2007-2008. Universidad Autónoma de Madrid.
- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN DE VÍAS PECUARIAS EN EL TÉRMINO DE YEBES (1967): Sección Mesta. Legajo 803, Expediente 88. Archivo Histórico Nacional.
- SÁEZ POMBO, E. (1987): "Gran propiedad territorial y promoción inmobiliaria en Madrid: el caso de las Rozas y Mahadahonda". *Estudios Geográficos*. XLVIII. 186: 57-86 enero-marzo .
- SOLÍS TRAPERO, E. (2008): "Cambio de escala y estructura del nuevo territorio urbano madrileño: la región urbana policéntrica". *XI Coloquio Ibérico de Geografía*. 1ª ponencia. Universidad de Alcalá.
- VICENT BOIKA, J. (2001): "Entrevista a Oriol Nel-lo". *Revista de difusión de la investigación*. Universidad de Valencia. 31: 66-73.
- VINUESA ANGULO, J. (2005): "Dinámica demográfica, vivienda y territorio. (Transformaciones demográficas: raíces y consecuencias)" *Papeles de Economía Española*, 104: 253-270.

Recursos electrónicos

Archivo histórico nacional.

<http://www.mcu.es/archivos/MC/AHN/index.html>

Catastro de ensenada.

<http://pares.mcu.es/Catastro/>

Grupo reyal.

<http://www.reyal.es/valdeluz.home.htm>

Estrategias de regeneración urbana y segregación residencial en Bilbao: apariencias y realidades

E. ANTOLÍN IRIA & J. M. FERNÁNDEZ SOBRADO & E. LORENTE BILBAO

Departamento de Sociología, Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación.
Universidad del País Vasco

RESUMEN: El objetivo de este trabajo consiste en analizar el proceso de diferenciación residencial en la ciudad de Bilbao durante la década de los noventa y principios del 2000. En estos años se pone en marcha una política urbana basada en criterios de oportunidad, fundamentalmente económica (*entrepreneurialism*), caracterizada por concentrar grandes proyectos urbanísticos, con un marcado sesgo físico, en zonas concretas y muy seleccionadas de la ciudad (áreas centrales, frentes del agua) que acentúan el “efecto mosaico” e incrementa la desigualdad en el espacio urbano. Es evidente que la ciudad crece y se transforma de forma significativa, pero a ritmos diferentes y con importantes desequilibrios. Conocer la evolución de las pautas de diferenciación y las tipologías socio-residenciales (Censos de Población y Vivienda 1991-2001) en unos años en los que la ciudad transita entre dos mundos, el de la vieja ciudad industrial en declive y la nueva ciudad emergente que compite por encontrar un lugar en el *mercado de ciudades*; resulta fundamental para comprender el impacto de esta estrategia de regeneración/revitalización urbana de Bilbao en el proceso de segregación residencial.

DESCRIPTORES: Segregación residencial. Regeneración urbana. Bilbao.

1. Introducción

La segregación es un concepto o, mejor dicho, un proceso no exento de cierta ambigüedad en gran medida derivada de su relación con otros procesos (desigualdad, exclusión) con los que, en ocasiones, se confunde a pesar de estar situados en ámbitos diferentes. La segregación es un fenómeno espacial resultado de la combinación de desigualdad social y heterogeneidad en el espacio urbano (LEAL, 2002: 63). Si bien puede tener expresiones y manifestaciones diversas, la

más frecuente hace referencia al desigual reparto, “elegido” o “impuesto”, de los grupos y categorías sociales en unidades, barrios o distritos que conforman el espacio urbano (LEAL, 2005: 38). La segregación urbana no suele conllevar separaciones radicales o estáticas ya que existen zonas de transición, áreas sujetas a cambios en los asentamientos urbanos de determinados estratos sociales (gentrificación), segregación vertical¹; aunque, con frecuencia, son los extremos de la escala social los que presentan patrones de diferenciación residencial más acentuados al permanecer, por ra-

Recibido: 13.03.2009; Revisado: 18.09.2009
e-mail: joseenrique.antolin@ehu.es,
josemanuel.fernandez@ehu.es, eneko.lorente@ehu.es
Los autores agradecen a los dos revisores anónimos sus comentarios para mejorar el presente trabajo.

¹ Dentro de un mismo edificio pueden convivir grupos sociales diferentes. Este escenario es típico en zonas de transición o en áreas sujetas a un proceso de gentrificación.

zonas diferentes, en el mismo lugar de residencia durante más tiempo. Estos enclaves residenciales presentan características y oportunidades diferenciadas en cuanto a vivienda, transporte y movilidad, equipamientos, servicios, condiciones medioambientales, etc.; es decir, la segregación es una expresión de la desigualdad social y, al mismo tiempo, contribuye de forma significativa a su materialización en el espacio urbano.

Comprender y explicar este proceso implica, necesariamente, subrayar la influencia de factores diversos: aspectos históricos que han condicionado la creación y evolución de las propias ciudades, transformaciones estructurales (globalización) y el impacto de las políticas urbanas y de las características de los mercados de vivienda. Teniendo en cuenta estas precisiones iniciales, el objetivo del trabajo que presentamos consiste en analizar la evolución del proceso de segregación en Bilbao en la década de los noventa relacionándolo con la estrategia de renovación / revitalización urbana de la ciudad².

Bilbao, al igual que otras “viejas” ciudades industriales, entró en una fase de declive que podríamos calificar como “total” —económico, urbanístico, demográfico, medioambiental, etc.—, consecuencia de las transformaciones económicas internacionales que provocaron una profunda reestructuración industrial (deslocalizaciones, actualización de los procesos productivos, etc). Con cierto retraso, debido a factores externos e internos, en los noventa se establecieron las bases de un modelo de regeneración urbana de Bilbao que, aunque presenta algunas características específicas sigue las pautas del *entrepreneurialism* descrito por HARVEY (1989).

Este “nuevo” estilo *empresedor*, que sustituye al “viejo” modelo *administrativista* considerado el responsable de casi todos los problemas urbanos, ha servido de guía para diseñar y ejecutar proyectos urbanísticos más o menos emblemáticos, muchos de carácter inmobiliario, que presentan, utilizando el título del libro de ESTEBAN (2000), *lucos y sombras* reflejadas en el titanio que recubre el museo Guggenheim de F. Ghery en Bilbao (1992-1997), símbolo de la metamorfosis de la vieja ciudad industrial hecha de hierro ya oxidado.

La estrategia de regeneración/revitalización urbana se ha caracterizado por la ausencia de

una visión global de la ciudad, beneficiando a unas zonas determinadas (áreas centrales y frentes de agua) recuperadas y convertidas ahora en “exclusivas”, y por primar los intereses de ciertos sectores empresariales (construcción, turismo comercio, etc.) e, incluso, políticos sobre las necesidades y demandas de los ciudadanos. Consideramos, por tanto, que este modelo adaptado a las políticas urbanas y a la gobernanza local ha favorecido un “efecto mosaico” que no solo incrementa el proceso de diferenciación socioespacial sino que, como sostenemos en este trabajo, la segregación residencial se convierte en una condición necesaria, aunque no suficiente, para que esta estrategia de regeneración urbana pueda desarrollarse con ciertas garantías de éxito, sobre todo cuando uno de los objetivos prioritarios es generar actividad en el sector inmobiliario, edificación y obra civil: es la ciudad de los *promotores* (HALL, 1996) y de los “*prometedores*” del nuevo paraíso urbano que resurge entre el metal oxidado.

2. La regeneración/revitalización urbana en Bilbao

La crisis del modelo fordista y la consiguiente reestructuración del capitalismo provocaron el declive de zonas y ciudades de antigua industrialización: destrucción del tejido económico, industrial, crisis de cantidad y calidad del empleo, declive demográfico, degradación urbana, ambiental... e, incluso, cierta “crisis de identidad” en ciudades que como Bilbao —el viejo *Botxo*— tienen una “personalidad” diferenciada (re)construida con retazos y guiños a un pasado reciente cuyo esplendor tocaba a su fin.

En la Comunidad Autónoma Vasca todas las Administraciones y niveles de gobierno comienzan a enfrentarse con intensidad al declive en la segunda mitad de los ochenta. En este sentido, hay que tener en cuenta condicionantes específicos, la “microdiversidad” del territorio (JESSOP & *a.l.*, 1996) para comprender algunas peculiaridades y retrasos en la reacción a una crisis que era ya “total”. De un lado, el complejo entramado político institucional de la Comunidad Autónoma del País Vasco contribuyó al retraso en la respuesta generando problemas de coordinación, superposiciones de instituciones, agencias, planes y proyectos (FERNÁNDEZ. SOBRADO, 1998: 37; ESTEBAN, 2000: 237; GÓMEZ, 2007:139). De otro, el pro-

² Este trabajo forma parte de una investigación financiada por la Universidad del País Vasco (2005-07) y Gobierno Vasco

que lleva por título: “La imagen de la ciudad como estrategia de segregación socioespacial: el caso de Bilbao”.

pio modelo de planificación urbana que en el caso español y vasco tiene una perspectiva menos holista, es excesivamente reglamentista, enfatiza los aspectos físicos y concede un poder limitado a los ayuntamientos, a diferencia de otros modelos como, por ejemplo, el anglosajón. Por último, el impacto del terrorismo que ocupó un lugar central en importantes proyectos y estrategias territoriales (URRUTIA, 2004: 52). Estos aspectos específicos contribuyeron a que Vizcaya, su capital y la margen izquierda del río Nervión, dependientes de sectores industriales tradicionales (siderurgia, naval...), estuvieran especialmente expuestas a las consecuencias de la crisis. La interrelación de cambios más generales y estructurales y factores “locales” propiciaron, en la década de los noventa, el diseño de una estrategia de regeneración/revitalización urbana (objetivos, instrumentos, agentes) inspirada en una lógica empresarial “aliñada” con las peculiaridades del entorno.

Para comprender la transformación que experimenta Bilbao hay que considerar, en primer lugar, las experiencias de otras ciudades que se tuvieron en cuenta a la hora de elaborar el Plan Estratégico de Revitalización del Área Metropolitana (1991) siguiendo las directrices del sistema DAFO (debilidades, amenazas, fortalezas y oportunidades): Baltimore, ejemplo de la renovación urbana del área portuaria; Pittsburgh, que concentró sus actuaciones en la zona central de la ciudad, y Glasgow, que utilizó los recursos culturales y el desarrollo inmobiliario como elementos prioritarios de la regeneración urbana.

En segundo lugar, los propios planes directores como el Plan Estratégico(1991) que tiene su continuación en 2001, y el Plan General de Ordenación Urbana de Bilbao aprobado provisionalmente en 1992 y definitivamente en 1994 que recoge gran parte de las actuaciones propuestas en el Plan Estratégico. Sin olvidar que muchos proyectos

“se fueron poniendo en marcha gracias a una cierta suerte de colaboración institucional (que no coordinación) que contaba con la cobertura de los gobiernos de coalición entre el PSE y el PNV entre 1986 y 1998” (URRUTIA, 2004: 55).

Es decir, se carecía de una visión integral e integrada actuando, en ocasiones, a golpe de proyecto y con ciertas dosis de improvisación

y oportunismo político. El propio museo Guggenheim no figuraba en los planes³:

“La intuición y oportunidad política fueron detonantes fortuitos del mayor éxito urbanístico del área” (URRUTIA, 2004: 55).

En tercer lugar, los agentes que diseñan y ponen en marcha los proyectos inspirados en este discurso *empresedor*. Surgen nuevas instancias y patrimonios público-privados con un papel protagonista en la toma de decisiones y en las actuaciones en materia urbana. Se creó la Asociación pública-privada para la Revitalización del Área Metropolitana *Bilbao Metropolli 30*, asociación sin ánimo de lucro. Si bien ha desempeñado un papel destacado en el ámbito de la reflexión, elaboración y seguimiento del Plan Estratégico (1991) nunca ha tenido un poder efectivo a la hora de asegurar su puesta en marcha. Es decir, su misión ha estado más relacionada, al igual que la del propio Plan, con el discurso legitimador de un modelo concreto de regeneración urbana junto a la proyección y comercialización de la imagen de Bilbao a nivel de consumo interno y, sobre todo, a nivel internacional. En este sentido, no hay que olvidar la importancia de la imagen del producto-ciudad y su proyección en el mercado de ciudades:

“Otro de los fenómenos típicamente tardocapitalista estimulado por la ciudad del espectáculo es la competencia entre ciudades. La razón que la alienta es el deseo de acceder al exclusivo club de las ciudades globales, deseo que les ha abocado a lanzarse al mercado como si de un producto más se tratase” (VÁZQUEZ, 2004 :84).

El *city marketing* resulta crucial en esta estrategia regeneradora ya que tan importante como gestionar la propia ciudad es gestionar su imagen, la marca de Bilbao que, como otras ciudades con “personalidad propia” y /o ubicadas en territorios con marcado componente identitario (étnico, cultural, político), añade a los objetivos prioritarios de política económica (crecimiento, productividad, innovación, internacionalización de empresas, atraer inversiones) el factor de la proyección política, cultural de la ciudad y del País Vasco a nivel internacional. Se crea, así mismo, la sociedad anónima de capital público *Bilbao Ria 2000* (1992) que pone en marcha importantes proyectos de planeamiento y de infraestructuras⁴. En ella están representadas las instituciones locales, provinciales y estatales, junto con

³ El Museo Guggenheim no estaba previsto en el Plan General de Bilbao de 1994.

⁴ Una de sus funciones más significativas consiste en gestionar las importantes reservas de suelo público existentes en el Área Metropolitana de Bilbao.

empresas públicas concurrentes en el área (INI, RENFE, FEVE, Puerto Autónomo). Una de sus actuaciones más significativas en la ciudad es la regeneración de áreas centrales (Amézola y el proyecto estrella de Abandoibarra) junto con importantes intervenciones en el área metropolitana. En ocasiones, Bilbao Ría 2000 ha actuado como una auténtica empresa privada, como una promotora inmobiliaria que utiliza recursos —suelo, financiación, etc.— de titularidad pública, contribuyendo, en definitiva, a la privatización de la intervención⁵.

Por último, hay que subrayar las intervenciones concretas, los principales proyectos urbanísticos que se ponen en marcha y que expresan todo este modo de entender, gestionar y vender la ciudad, comenzando por uno de los proyectos emblemáticos: Abandoibarra. Testigo de la desindustrialización (ruinas industriales), zona situada al borde noroeste del Ensanche, en la ribera izquierda de la ría, se convierte en uno de los ejes vertebradores de la metamorfosis de la ciudad, en el nuevo espacio de centralidad que algunos compararon con la zona denominada el Triángulo de Oro de la ciudad norteamericana de Pittsburgh, ejemplo de renovación de la zona central de la ciudad. Como señala A. Rodríguez (1996), es un proyecto clásico de frente de agua con uso mixto del suelo destinado a servicios, vivienda de alto nivel⁶, oficinas, área comercial y cultural. En esta zona se sitúa el museo Guggenheim de Frank Gehry (1992-1997) que ha obrado el

“milagro de la convergencia entre el panorama mediático de la arquitectura global (la imagería espectacular de Gehry) y el panorama ideológico o étnico del regionalismo vasco (el deseo de una forma de expresión fuerte, distinta), y da como resultado, por combustión espontánea, un acontecimiento singular” (OCKAMANN, 2006: 269).

También se construye el Palacio de Congresos y de la Música Euskalduna (1999), situado en el antiguo solar del astillero que le da nombre

y se prevé la ubicación de la nueva Biblioteca de la Universidad de Deusto (2009), el futuro edificio del Rectorado de la Universidad Pública, todavía en proyecto, el centro comercial y de ocio Zubiarte, inaugurado en el 2004, las torres del arquitecto Izoaki para uso residencial (proyecto aprobado en 1999) y, por supuesto, infraestructura hotelera (Sheraton). En Abandoibarra, convertida en la “joya de la corona”⁷ de la nueva ciudad, se da cita la arquitectura de autor, “espectacular”, “gesticulante”, incluso para construir una pasarela —la controvertida pasarela del arquitecto Calatrava—, en sintonía con el excesivo énfasis en la renovación físico-urbanística que parece vincularse de forma automática a la revitalización económica; olvidando que construir edificios, más o menos espectaculares, no significa “hacer ciudad”. Abandoibarra representa la sexta capa de la *ciudad de hojaldre*: la ciudad del espectáculo creada y dirigida por la moderna industria del ocio, la cultura el consumo y del sector turístico en sus diferentes modalidades (VÁZQUEZ, 2004: 78). Hay que destacar también el proyecto de Amézola y la rehabilitación urbana del Casco Histórico de la Villa bilbaina.

El proyecto de Amézola (1995-2000) es posible gracias al desarrollo de la Operación Variante Sur que reordena el sistema ferroviario de la ciudad interconectando la red ferroviaria y sus instalaciones en la trama urbana. Representa un modelo de transformación de los usos del suelo convertido en área residencial⁸ con zonas verdes y diversos equipamientos urbanos e integrando la zona sur del ensanche con los barrios de Rekalde, Irala y Basurto. El proyecto fue diseñado y financiado por Bilbao Ría 2000 gracias a las plusvalías generadas por la venta de suelo en la operación Abandoibarra.

En cuanto al Casco Histórico de Bilbao, declarado conjunto histórico-artístico en 1994 por el Gobierno Vasco, hay que diferenciar dos zonas: el Casco Viejo cuyo plan especial se aprueba en 1991, y el área de Bilbao la Vieja⁹

⁵ Las actuaciones se llevan a cabo con las plusvalías derivadas de la venta de suelo público localizado en el centro de la ciudad (resto de viejos astilleros públicos Euskalduna o reservas de suelo portuario Abandoibarra), utilizadas para financiar otro tipo de intervenciones. El resultado ha sido la construcción de un área residencial exclusiva. En la última promoción de viviendas (190 viviendas) realizada por el arquitecto Rob Krier, el precio del m² era, aproximadamente, de 6.666 euros.

⁶ Ante la obligatoriedad de incluir un porcentaje de pisos de VPO en Abandoibarra, el Ayuntamiento, en nombre de Ría 2000, solicitó (1994) la exención de tal obligación. Tras la denegación se negoció trasladar las VPO a la actuación residencial de Amézola, zona menos “rentable” y, por tanto, menos “gravosa” para Ría 2000 (MORENO, 2005: 373).

⁷ El proyecto de Abandoibarra ya tiene actualmente sustituto: el proyecto de Zorrozaurre, cuestionado por algunos expertos, vecinos y colectivos ciudadanos, y diseñado por la arquitecta Z. Hadid. Ha sido definido como el nuevo corazón de la ciudad, el “Manhattan de Bilbao”, ya que la grandilocuencia bilbaina también se ha visto revitalizada y ampliada.

⁸ Se prevé la construcción de 900 viviendas (760 libres y 150 de protección oficial). El primer bloque se entrega en 1997.

⁹ El enclave de Bilbao La Vieja constituye el extremo sudoeste de la trama urbana de Bilbao y conforma junto con el Casco Viejo, el conjunto edificado original al que en el año 1300 se le otorga la carta fundacional de Villa de Bilbao.

que a comienzos de los noventa se encontraba aislada por una serie de infraestructuras y barreras geográficas y sometida a un grave deterioro urbano, medioambiental y socioeconómico propio de un *barrio en crisis*:

- El Casco Viejo se ve afectado por un progresivo deterioro del parque inmobiliario, un estancamiento de su actividad comercial y fuertes tensiones entre los usos comerciales, de ocio y residenciales de la zona. Como sucede en otros centros históricos de muchas ciudades, necesitaba una rehabilitación integral en línea con una de las preocupaciones centrales del urbanismo en el último tercio del siglo XX: la recuperación de la ciudad del pasado, de la ciudad originaria. La rehabilitación de los edificios y viviendas, uno de los objetivos prioritarios, se realiza a través de la sociedad paramunicipal *Surbisa*¹⁰ junto a la renovación de espacios públicos (Plaza Nueva, Plaza Unamuno) y actuaciones en espacios libres y zonas verdes en los bordes de la Ría y zonas colindantes.
- Bilbao la Vieja, aunque no es un área homogénea, une a su deterioro físico, urbanístico una población envejecida, tasas de paro alarmante y el asentamiento de colectivos marginales (toxicómanos, inmigrantes, ilegales, todavía un pequeño porcentaje, sin techo y prostitución): *underclass*. La rehabilitación (urbanística, medioambiental, socioeconómica) de la zona —proyecto Puerta Abierta¹¹— pretendía integrar este enclave histórico en la ciudad y tendrá su continuación en el Plan Integral de Rehabilitación de Bilbao la Vieja, San Francisco y Zabala (2000–2004). Junto a actuaciones relacionadas con la rehabilitación del parque inmobiliario, se construyen nuevos equipamientos de carácter sociocultural fundamentalmente¹², se diseñan e impulsan programas de formación, empleo y autoempleo y se crea la Mesa de Rehabilitación de Bilbao La Vieja (1995) una de las escasas iniciativas para articular de forma efectiva la participación ciudadana¹³.

Hasta aquí los principales rasgos de una estrategia de renovación urbana, de una forma de entender y (re)hacer la ciudad similar al que se

sigue en otras ciudades occidentales con las especificidades urbanas, económicas, culturales y políticas de la villa bilbaína y del territorio donde se asienta. En cuanto a sus consecuencias y efectos “perversos”, hay que subrayar que la (re)construcción de la nueva ciudad basándose en un planteamiento de oportunidad, a golpe del proyecto más o menos emblemático, conlleva un tratamiento desigual de unas zonas sobre otras y prima los intereses de determinados colectivos (promotores, constructores, etc) sobre el resto de los ciudadanos convertidos en meros usuarios-clientes, de (su) ciudad¹⁴. Así mismo, la privatización y desregulación de la intervención a través de los organismos semipúblicos (*quangos*) ha ampliado la *twilight zone*, la opacidad de las actuaciones, la ausencia de una participación ciudadana efectiva y ha contribuido, en definitiva, a generar desequilibrios y tensiones, en gran medida consecuencia de la intervención de “nuevos” agentes planificadores que se comportan como auténticos promotores inmobiliarios:

”en nuestro caso, al igual que en numerosas ciudades europeas, los rentier no son actores privados que buscan aumentar el valor de cambio de sus suelos, sino que son instituciones públicas, en principio, menos orientadas a incrementar el valor del suelo” (AREILZA, 2002: 358).

Las costosas campañas de promoción de Bilbao en el mercado de ciudades han servido para restaurar “orgullos perdidos” y para situar la ciudad y el propio país en el mapa económico, cultural y político a nivel internacional:

“Se da el caso de ciudades y regiones con fuerte componente de identidad étnica, cultural que se relacionan con la economía global con fines adicionales al de la pura eficacia del mercado y la competitividad. La finalidad adicional sería, en estos casos, la de afirmar y preservar la autonomía regional en el contexto global frente a Estados nacionales que lo limitan o socavan. El alcance global de estas ciudades y regiones se fundamenta, tal y como ocurriera en el caso de los Estados desarrollistas, en poderosas burocracias estatales en cercana relación estratégica con las élites de negocios” (DEL CERRO, 2004: 214).

¹⁰ En 1994 se habían rehabilitado 501 viviendas en el Casco Histórico y 395 en Bilbao la Vieja

¹¹ El proyecto consiguió la subvención de la Unión Europea en el marco de los proyectos pilotos de la iniciativa URBAN.

¹² Se crea el centro Bilbo-Rock (1997) a partir de la rehabilitación de una vieja iglesia. El equipamiento incluye una zona de conciertos, salas de ensayo, teatro; el Archivo Informático musical, Centro de Software, etcétera.

¹³ Curiosamente, el inicio de las actuaciones en otro barrio, esta vez periférico, Otxarkoaga, producto de la intensa y desordenada actividad constructora de los años 60, tuvo que esperar hasta finales de los noventa, principios del 2000.

¹⁴ Es interesante observar como, en la década de los ochenta, el concepto de “ciudadano” es consustancial a su participación efectiva en la construcción de la ciudad: el “derecho a la ciudad”. Sin embargo, en la década de los noventa el ciudadano se convierte en cliente-consumidor de servicios públicos urbanos.

Esta imagen proyectada en los escaparates nacionales e internacionales también ha contribuido a difuminar y enmascarar, las tensiones, conflictos, desequilibrios y desigualdades de este modelo de regeneración/ revitalización de la ciudad (LORENTE, & al., 2007: 143).

3. La segregación urbana en Bilbao (1990-2000): pautas de diferenciación y tipología residenciales

En la sociedad urbana española se ha producido un cambio de tendencia en el proceso de segregación social residencial, ampliándose el mosaico social urbano que explica la diferenciación en el asentamiento de grupos sociales a partir de la segunda mitad de los noventa (LEAL, 2005: 38–39). Así mismo, se constata una mayor complejidad en las pautas de localización y diferenciación residencial en los espacios metropolitanos españoles (LEAL, 2005: 41), con las peculiaridades propias de cada ciudad y territorio, en nuestro caso Bilbao y su área metropolitana.

En primer lugar, la periferia ya no es solo el suburbio de la clase trabajadora sino, también, de las clases medias que buscan un nuevo espacio de expansión en zonas periféricas de baja densidad y mayor calidad ambiental. En la metrópoli bilbaína los dos suburbios se encuentran separados por la ría del Nervión. Los municipios de la margen izquierda de la ría, la zona donde se concentró la industria siderúrgica y naval, junto a barrios periféricos de Bilbao (Otxarkoaga, La Peña, Peñasca) han sido el lugar tradicional de asentamiento de la clase trabajadora, resultado del desarrollo urbanístico descontrolado que generaron los intensos flujos migratorios campo-ciudad (1950–70) en las periferias de muchas ciudades industriales españolas. La clase media y la burguesía se asentaban en el ensanche de la ciudad y algunos espacios “exclusivos” (Neguri) de la margen derecha de la ría. Posteriormente, en los ochenta los municipios de la margen derecha crecen de manera significativa gracias a la expansión suburbana de la clase media. Expansión que continúa impulsada por las nuevas infraestructuras de comunicación por carretera, ferrocarril y metro¹⁵, equipamientos educativos,

de ocio (Puerto Deportivo de Getxo 1998), etc. Aparecen, a escala mucho más reducida, nuevas zonas de expansión en municipios de la subcomarca del Txoriherri, algunos dexasexionados de Bilbao entre 1981 y 1986, favorecidas por la construcción del Parque Tecnológico del País Vasco en Zamudio (1987) que a finales del 2002 esta prácticamente ocupado en su totalidad por empresas del denominado sector “terciario avanzado”. En segundo lugar, se produce un proceso incipiente, con manifestaciones y trayectorias diversas en las ciudades españolas, de vuelta a centros urbanos (LEAL, 2005: 42), un redescubrimiento de los valores de centralidad por parte de la clase media o, al menos, de ciertos sectores. En el caso de Bilbao esta tendencia también hay que relacionarla con la renovación del Casco Histórico y las importantes actuaciones en el Ensanche de la ciudad. Por último, hay que subrayar la llegada y asentamiento de inmigrantes extranjeros que, en su primera fase, buscan zonas con mayor oferta de pisos en alquiler, generalmente en las áreas centrales de la ciudad (LEAL, 2005: 42–43). En Bilbao y en el resto de la Comunidad Autónoma Vasca, la afluencia de inmigrantes extranjeros es muy reducida y, aunque aumenta progresivamente sobre todo a partir del 2000, está lejos de la media española y de otras capitales. Sin embargo, resulta significativo conocer sus patrones de localización y distribución residencial.

Estas pautas y tendencias de diferenciación residencial se plasman de forma diferente en cada ciudad y, obviamente, en Bilbao en esta década. Junto a factores estructurales (globalización económica etc) las políticas urbanas (planeamiento, etc...) son fundamentales para comprender y explicar el proceso de segregación social urbana. En Bilbao se ha pasado de un planeamiento de contención en los años ochenta que pretendía corregir los desequilibrios y el deterioro urbano provocado por el desarrollismo franquista, fomentando la participación ciudadana; a una estrategia de regeneración urbana de la vieja ciudad industrial en declive orientada al crecimiento económico como objetivo prioritario. Como hemos señalado, el acento en proyectos de carácter inmobiliario, la actuación en pocas zonas cuidadosamente seleccionadas (centro de la ciudad, frentes de agua), las cuantiosas inversiones y subven-

¹⁵ La construcción del metropolitano bilbaína refleja, en cierta medida, el tratamiento desigual de unos espacios urbanos frente a otros. La primera línea del metro (1995) conectaba Bilbao con la margen derecha hasta Plencia, al tiempo que se mejoraba la línea Bilbao-Plencia del ferrocarril Eusko-Tenbideak ampliando el servicio a zonas y barrios no cubiertos por

el trazado metropolitano. La línea 2, que establece la conexión entre Bilbao y la margen izquierda de la ría, se inauguró, en su primera fase, en el 2002 y se completará en 2009. La línea 3 dará servicio a los barrios periféricos de Bilbao, Otxarkoaga, Txurdinaga, Zurbarranbarri y Urizarri, iniciando su construcción en el 2009.

ciones en ámbitos y proyectos “espectaculares” ha fragmentado la intervención. Esta forma de intervenir en el espacio urbano, basada en criterios de oportunidad-rentabilidad económica e, incluso, política, ha establecido las bases de la metamorfosis de la ciudad. En la década de los noventa asistimos, por tanto, a una etapa de transición en el proceso de transformación y regeneración de Bilbao que tiene su reflejo en el proceso de segregación residencial.

3.1. Pautas de diferenciación residencial

Basándonos en la información aportada por los Censos de Población y Vivienda de 1991 y 2001, y teniendo en cuenta que el proceso de segregación socioespacial presenta distintas direcciones, hemos seleccionado una serie de indicadores (FIG. 1) que también aparecen en estudios similares, BUZUAI, (2003), LEONARDO & LAVIA (1990), DEL CAMPO MARTIN, (1983). Así, junto a la tasa de paro hemos considerado los “extremos” de la variable condición profesional. El mismo criterio se mantiene en cuanto al nivel de instrucción, variable relacionada con los indicadores anteriores, y con respecto a la edad donde se han seleccionado intervalos extremos de la pirámide de edad. Tres indicadores hacen referencia a la vivienda: la propiedad, forma de acceso mayoritaria, el alquiler y el porcentaje de la vivienda desocupada¹⁶. El tamaño medio del hogar¹⁷ y el porcentaje de inmigrantes extranjeros¹⁸ con respecto a la población completan los indicadores seleccionados.

El análisis realizado¹⁹ muestra que los **factores de diferenciación** residencial no han experimentado cambios significativos en esta década. El factor con mayor capacidad de explicación (FIGS. 2 y 3) aparece definido por indicadores profesionales, la tasa de paro y nivel de instrucción, subrayando así la trascendencia de las diferencias socioeconómicas en los procesos de segregación urbana. La sigue en importancia las variables asociadas a la edad y al tamaño me-

FIG. 1/ **Indicadores de diferenciación social**

Variables	Indicadores
Vivienda	1. % de vivienda en alquiler 2. % de vivienda desocupada 3. % de vivienda pagada
Nivel de estudios	4. % de población sin estudios, analfabeta o con estudios primarios 5. % de población con estudios universitarios
Edad	6. % de menores de 15 años 7. % de 65 años o más
Situación laboral	9. % de parados
Condición socioeconómica	10. % Empresarios con asalariados, directores gerentes y altos funcionarios, profesionales, técnicos y asimilados por cuenta propia o ajena 11. % Operarios cualificados o no, de establecimiento no agrarios y resto de personal administrativo comercial y de servicio
Hogar	13. Tamaño medio del hogar
Inmigración	14. % de personas residentes extranjeras con respecto a la población

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censos 1991 y 2001

¹⁶ En la década de los noventa el problema del acceso a la vivienda es especialmente grave: el parque de la vivienda aumenta un 7%, y el porcentaje de VPO y municipales es prácticamente inexistente. A esto hay que añadir el alto precio de los préstamos hipotecarios y el elevado porcentaje de vivienda desocupada.

¹⁷ Se produce un descenso paulatino del tamaño del hogar y declive demográfico que a partir de 1981 supera al resto de áreas metropolitanas españolas. Bilbao llega a perder el 5% de su población en esta década.

¹⁸ Será a partir del 2000, coincidiendo con la revitalización económica y urbana de Bilbao cuando se produce un crecimiento sostenido y relevante de la población inmigrante extranjera, aunque lejos de las cifras de ciudades

como Madrid, Barcelona y de la tasa global española. Hasta el 2000 el peso relativo de inmigrantes extranjeros en Bilbao es superado por Vitoria o San Sebastián y, en ningún caso llega al 2% (Ikuspegi-Observatorio Vasco de Inmigración: boletines nº1 —diciembre 2004— y nº 7 —diciembre 2005—).

¹⁹ Las unidades de análisis son las secciones censales que no han sufrido modificaciones en los Censos de Población y Vivienda (INE) de 1991 (289 secciones) y 2001 (288). Los indicadores seleccionados han sido tratados por medio de un análisis factorial de componentes principales para obtener un número reducido de factores o dimensiones que se han utilizado para la clasificación de las secciones.

FIG. 2/ Factores, 1990. Bilbao

Variables	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4
- % de población sin estudios / analfabetos/ primarios	0,954	-0,011	0,138	0,083
- % de población con estudios universitarios	-0,957	-0,195	0,001	0,063
- Tasa paro	0,802	-0,204	0,256	0,165
- Condición socioeconómica 1	-0,927	-0,112	0,048	0,112
- Condición socioeconómica 2	0,938	0,177	-0,046	-0,161
- % de población menor de 15 años	0,083	0,929	0,108	0,053
- % de población mayor de 65 años	-0,195	-0,846	0,219	0,137
- Tasa de dependencia	0,056	0,904	0,021	-0,020
- Tamaño medio del hogar	-0,116	0,713	-0,040	-0,466
- % de vivienda en alquiler	-0,123	-0,199	0,930	-0,073
- % de vivienda en propiedad (pagada)	-0,035	-0,144	-0,947	-0,120
- % de vivienda desocupada	-0,115	-0,097	-0,026	0,842
- % de población inmigrante extranjera	0,025	-0,061	0,066	0,816

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censo 1991

FIG. 4/ Factores, 2000. Bilbao

Variables	Factor 1	Factor 2	Factor 3	Factor 4
- % de población sin estudios / analfabetos/ primarios	0,913	-0,147	0,135	0,083
- % de población con estudios universitarios	-0,977	-0,056	-0,019	0,057
- Tasa paro	0,666	-0,093	0,442	0,279
- Condición socioeconómica 1	-0,947	-0,047	0,006	0,052
- Condición socioeconómica 2	0,948	0,100	-0,006	-0,129
- % de población menor de 15 años	-0,050	0,815	0,279	0,073
- % de población mayor de 65 años	-0,075	-0,852	0,207	0,055
- Tasa de dependencia	0,029	0,939	0,096	-0,090
- Tamaño medio del hogar	-0,124	0,554	-0,185	-0,604
- % de vivienda en alquiler	0,107	-0,125	0,941	-0,062
- % de vivienda en propiedad (pagada)	-0,049	-0,247	-0,915	-0,104
- % de vivienda desocupada	-0,235	0,001	-0,091	0,759
- % de población inmigrante extranjera	0,126	0,000	0,083	0,822

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censo 2001

FIG. 3/ Porcentaje de varianza explicada. Análisis Factorial 1990. Bilbao

Factores	% Varianza	% Varianza acumulada
Factor 1	34,9	34,9
Factor 2	24,8	59,7
Factor 3	13,9	73,6
Factor 4	11,2	84,8

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censo 1991

FIG. 5/ Porcentaje de varianza explicada. Análisis Factorial 2000. Bilbao

Factores	% Varianza	% Varianza acumulada
Factor 1	33,1	33,1
Factor 2	22,0	55,1
Factor 3	16,3	71,5
Factor 4	10,9	82,4

Fuente: Elaboración propia a partir de los Censo 2001

1991

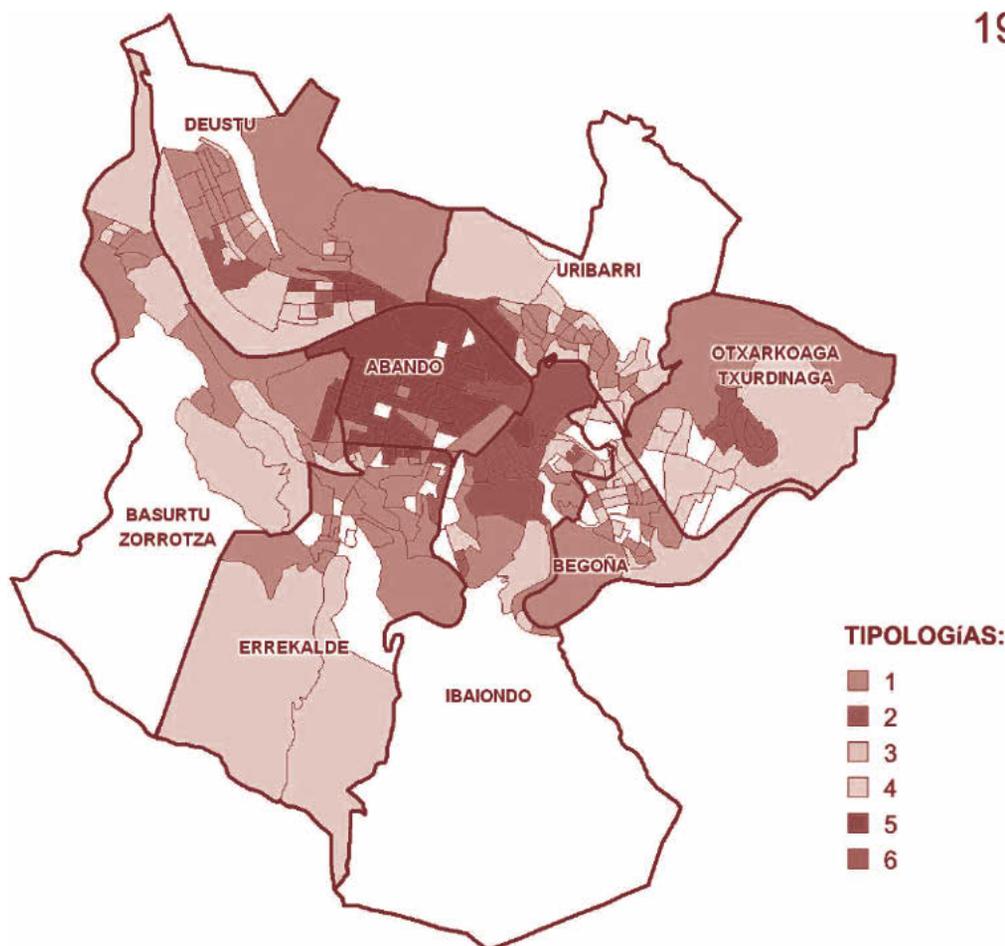


Fig. 6/ Tipologías residenciales en Bilbao 1990

Fuente: Elaboración propia a partir del censo de 1991

dio del hogar que nos permiten detectar zonas donde se produce un claro envejecimiento y estancamiento de la población frente a otras donde se forman nuevos hogares y se produce una mayor renovación demográfica. La capacidad explicativa de los dos factores restantes es sensiblemente más reducida y aparecen relacionadas con la vivienda (propiedad-alquiler) y con el porcentaje de vivienda desocupada junto al porcentaje de población extranjera.

3.2. Tipologías residenciales

Estas pautas de diferenciación dan lugar a unas tipologías socioresidenciales²⁰ que confi-

guran un mosaico urbano que trasciende la lógica administrativa (FIG. 6) de la ciudad

Las zonas más desfavorecidas de la ciudad se encuentran en el Casco Histórico (tipología 2) y en barrios periféricos: Otxarkoaga, fundamentalmente, y zonas del barrio de Rekalde (Artazu-Bekoa) (tipología 6). En ellas vive el 4,4% y el 4,9% de la población respectivamente (FIG. 4) y son un claro exponente de enclaves urbanos de muchas ciudades españolas en riesgo de convertirse en *barrios en crisis* (MINISTERIO DE FOMENTO, 2000: 18). Aunque presentan situaciones, trayectorias y problemáticas diversas, comparten unas tasas de paro alarmantes y sus habitantes tienen esca-

²⁰ Con las puntuaciones factoriales que sirven para definir las secciones se ha realizado un análisis de clasificación jerarquizada, utilizando el método *Ward* para la agrega-

ción de secciones. El objetivo es obtener una serie de grupos y secciones que sean lo más homogéneas internamente y lo más diferentes posibles unos de otros.

Los recursos educativos y profesionales. Sin embargo, también existen diferencias reseñables que expresan la diversidad y complejidad de estas zonas desfavorecidas de la ciudad. El envejecimiento de la población en la tipología 2 (Casco Histórico) es significativo, superior al resto, y el tamaño de los hogares es el más reducido. Por el contrario, es la zona que presenta el porcentaje más alto de población extranjera sobre el conjunto de sus habitantes (1,66%) frente a la tipología 6 donde la presencia inmigrantes extranjeros es prácticamente inexistente (0,19%). Destaca la forma de acceso a la vivienda en la tipología 6 (Otxarkoaga), mayoritariamente de alquiler debido a la titularidad municipal de la mayoría de las viviendas. Por último, hay que tener presente otra diferencia básica entre estos dos enclaves residenciales, relacionada con las actuaciones de regeneración que se van a desarrollar en cada uno de ellos y que tendrán su reflejo a finales de esta década. Mientras en el Casco Histórico se realizan, tal como hemos señalado, importantes intervenciones no solo urbanísticas sino con criterios de integralidad, en el barrio de Otxarkoaga, producto de la intensa y desordenada actividad constructora de los años 60 para acoger los intensos flujos migratorios de otras provincias, y a pesar de presentar importantes problemas urbanísticos, socioeconómicos, de marginalidad incluso; la intervención, urbanística en sus inicios (infraestructuras, aparcamientos regeneración de vertederos), se realizará a partir del 2000.

En el extremo opuesto (tipología 5) se encuentra el área central de la ciudad, su ensanche (Abando), el barrio de Indautxu y algunas zonas del barrio de Deusto próximos al distrito central. Esta tipología residencial que agrupa al 18,6% de los habitantes de la villa bilbaína presenta unas características socioeconómicas que describen una zona de asentamiento tradicional de los estratos sociales medios y medios altos.

Entre los dos extremos se sitúan dos agrupamientos socioresidenciales diferenciados. El primero (tipología 1), el más importante en cuanto a población (43%) y a número de viviendas (43,5%) construidas en su mayoría en los años sesenta y setenta, se ubica en barrios más periféricos (San Ignacio, Zorroza, Arangoiti Basurto, Santutxu, Rekalde, Irala...) Son hogares maduros cuyos habitantes presentan unos rasgos socioeconómicos que nos indican

lugares tradicionales de asentamiento de la clase obrera. El segundo agrupamiento (tipología 3) está formado por hogares creados en los ochenta²¹. En él residen el 24% de los ciudadanos y presenta el mayor porcentaje de población menor de 15 años (19,3%). Representa el 21,8% del parque de vivienda y acceden a ella a través de la compra (solo el 7,7% está en alquiler). Su distribución espacial viene condicionada por la forma de adquisición ya que el acceso a la vivienda se resuelve de forma diferente dependiendo del poder adquisitivo. Una parte consigue una vivienda nueva en las escasas zonas de expansión como Ibarrecolanda, Txurdinaga, Basurto. El resto accedió a viviendas en zonas de la ciudad ya consolidadas: Uribarri, Begoña, Castaños y, en menor medida, Deusto. Es la tipología residencial más "joven" en cuanto a la edad de su población y el tamaño medio de sus hogares es el más elevado que (3,3). Las características socioprofesionales nos sugieren que es una zona de asentamiento de estratos medios.

Por último, la tipología 4 se sitúa en áreas urbano-periféricas, zonas diseminadas y representa el 5% de la población y el 5% del parque de viviendas. Presenta unos rasgos socioeconómicos y educativos que la aproximan a los barrios desfavorecidos de Bilbao. Hay que subrayar que son espacios donde posteriormente se va a desarrollar importantes actuaciones urbanísticas de carácter residencial (Bolueta, etc).

Transcurridos diez años, el mosaico bilbaíno se amplía y la ciudad aparece más fragmentada.

Los extremos residenciales se encuentran más definidos y polarizados si cabe, mostrando una mayor distancia social, económica, urbanística e, incluso, simbólica.

"Los muros pueden ser de hormigón o de alambre o de púas; pero también pueden ser de precio y estatus, de norma y perjuicio, y también, con mayor efectividad quizá para los muros intangibles, pueden ser interiorizados en el propio proceso por la fuerza y la costumbre, siendo sus causas y funciones ocultadas y sus costes de mantenimiento reducidos" (MARCUSE, 1995: 88).

Por una parte, las zonas más desfavorecidas se encuentran nuevamente en Otxarkoaga (tipología 5) y en una zona concreta y limitada del Casco Histórico: Bilbao La Vieja, San Fran-

²¹ Coincidiendo con el ingreso de España en la Unión Europea se da una caída importante de la construcción de vivienda de VPO en consonancia con el desarrollo de un urbanismo de austeridad que proponía volver sobre la

ciudad construida y rehabilitar el parque de vivienda existente frente a la idea de seguir incrementándolo. Es importante el papel que juega el arquitecto Campus Venuiti y su obra "*Urbanismo y austeridad*" (1981).

Fig. 7/ Tipologías residenciales, 1990. Bilbao

Tipologías	Secciones		Población		Viviendas	
	nº	%	nº	%	nº	%
Tipo. 1	127	44,0	158.357	42,8	59.753	43,5
Tipo. 2	16	5,5	16.425	4,4	8.468	6,2
Tipo. 3	58	20,0	89.599	24,2	29.999	21,8
Tipo. 4	13	4,5	18.478	5,0	6.825	5,0
Tipo. 5	59	20,4	68.763	18,6	26.365	19,2
Tipo. 6	16	5,5	18.216	4,9	5.770	4,2
Total	289	100,0	369.839	100,0	137.000	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2001

Fig. 8/ Características sociodemográficas de las tipologías residenciales, 1990. Bilbao

Variables	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5	Tipo 6	Total
- % de población sin estudios /analf./primarios	53,3	60,2	42,9	61,0	29,8	65,7	47,9
- % de población con estudios universitarios	8,3	9,3	11,3	3,9	26,3	3,6	12,2
- Tasa paro	23,9	30,9	18,4	26,4	16,4	31,6	22,3
- % Empresarios/directivos /profesionales técnicos	4,7	6,4	6,0	2,9	16,3	2,6	7,4
- % Operarios	52,1	46,0	49,5	57,9	31,2	56,6	47,1
- % de población menor de 15 años	2,8	12,2	19,3	19,4	12,1	14,8	14,3
- % de población mayor de 65 años	16,3	21,0	8,5	9,7	19,4	17,6	15,4
- Tasa de dependencia	93,3	61,1	278,8	210,9	66,6	109,1	129,5
- Tamaño medio del hogar	3,0	2,6	3,3	3,3	3,1	3,2	3,1
- % de vivienda en alquiler	10,2	23,4	7,1	10,2	14,3	78,4	15,0
- % de vivienda en propiedad pagada	69,2	49,7	60,9	60,7	63,9	10,3	61,7
- % de vivienda desocupada	11,1	26,6	9,6	18,2	13,1	3,0	11,9
- % de población inmigrante extranjera	0,34	1,66	0,27	0,89	0,49	0,19	0,45

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2001

cisco, y Zabala, (tipología 3). En el otro extremo, más "exclusivo" ahora debido al trato preferencial en las actuaciones urbanística y residenciales en la zona de Abandoibarra, se sitúa en el ensanche (Abando) e Indautxu (tipología 8)²². Próximo a esta enclave se encuentran los barrios de Deusto, San Ignacio y en algunas zonas del barrio de Indautxu próximas a la Antigua Feria de Muestras (tipología

6), área tradicional es de asentamiento de los estratos medios y medios altos. En torno al centro histórico de la ciudad aparece una zona socioresidencial (tipología 7) que, aunque desde el punto de vista de la población (3,7%) y del parque de viviendas que engloba (4,6%) no es especialmente significativa, sí resulta relevante desde el punto de vista de las tendencias y patrones de localización residencial.

²² Al igual que sucede en Madrid, en el ensanche se concentra una población que "envejece a un ritmo elevado y donde, salvo algunas excepciones, se mantienen los

valores y pautas de comportamiento propio de una clase media propietaria de su vivienda con una situación laboral estable o con una pensión" (LEAL, 2008: 705).

2001

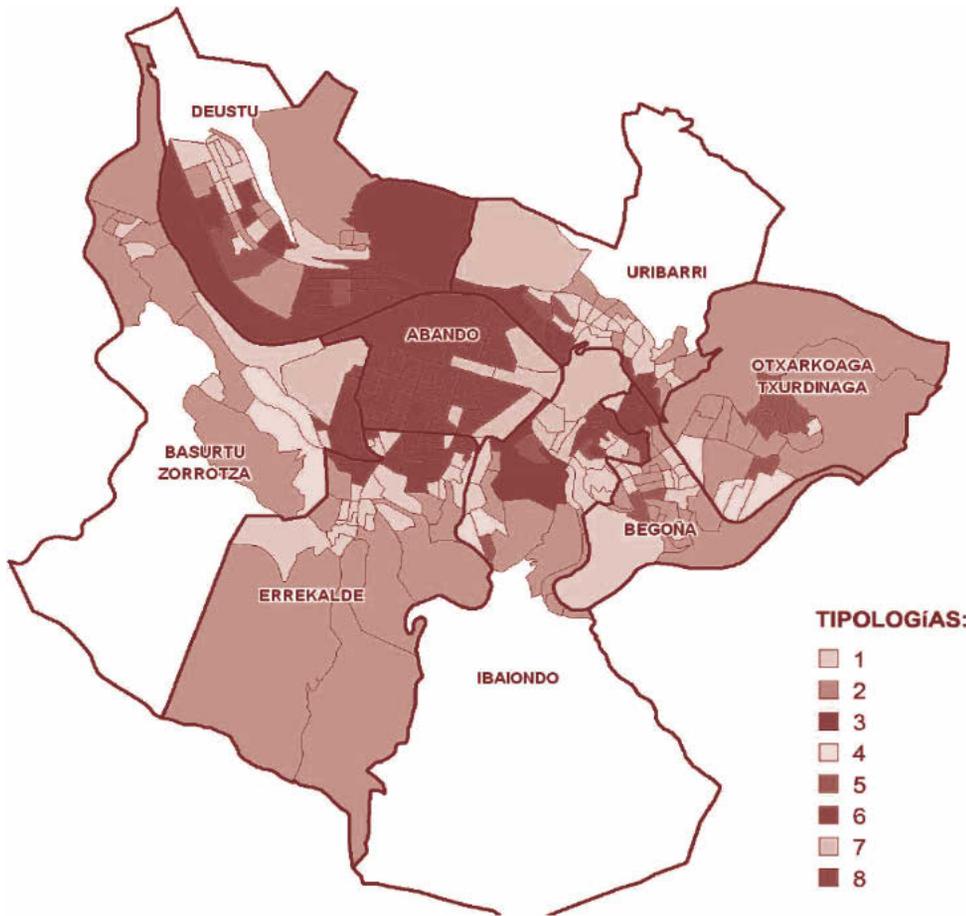


FIG. 9/ Tipologías residenciales en Bilbao 2000

Fuente: Elaboración propia a partir del censo de 1991

Se sitúa en el Casco Viejo y en espacios próximos y presenta rasgos característicos de una zona de transición donde conviven categorías sociales diversas. Por un lado, nos encontramos con hogares jóvenes con o sin hijos con unos niveles educativos y socioprofesionales elevados. Por otro, vecinos tradicionales, gente mayor (la población mayor de 65 años supone el 22,5%) junto con nuevos habitantes procedentes de otros países que suponen el 3% de los residentes de la zona, el porcentaje más elevado de todas las tipologías. El porcentaje de vivienda en alquiler es importante (16,4%) así como el número de viviendas desocupadas (20,1%). Las importantes actuaciones de renovación y rehabilitación en el centro histórico y zonas colindantes propician la "vuelta al centro" de ciertos sectores de clase media y nos permite comprender la diversidad emergente de una zona en proceso de gentrificación.

Los enclaves residenciales 2 y 4 están asociados a sucesivas expansiones de la ciudad en la década de los ochenta y noventa. La tipología 2 es la más importante desde el punto de vista poblacional (27,9%) y del número de viviendas se sitúa en la periferia de la ciudad (Txurdinaga, Basurto, Bolueta, Ibarrekolanda), en zonas de expansión residencial y donde se construye el mayor porcentaje de viviendas protegidas. La tipología 4 agrupa una población (3,8%) y un parque de vivienda (4,1%). Se localiza de forma dispersa por la ciudad, sobre desarrollos urbanísticos que se producen en la década de los noventa y, en ocasiones, en prolongaciones de zonas que se habían empezado a urbanizar en los ochenta (barrios de Txurdinaga, la expansión del barrio de Basurto hacia Castrejana, etc). Son los lugares donde se asientan las parejas jóvenes cuyas características socioeconómicas no les permiten acceder a otras áreas residenciales. Por último, la tipología 1, representa la peri-

Fig. 10/ Tipologías residenciales, 2000. Bilbao

Tipologías	Secciones		Población		Viviendas	
	nº	%	nº	%	nº	%
Tipo. 1	81	28,1	89.960	25,7	39.340	26,8
Tipo. 2	70	24,3	97.799	27,9	37.597	25,6
Tipo. 3	6	2,0	5.340	1,5	2.662	1,8
Tipo. 4	11	3,8	17.372	4,9	6.113	4,1
Tipo. 5	18	6,2	17.710	5,0	7.186	4,9
Tipo. 6	52	18,0	66.655	19,0	28.530	19,4
Tipo. 7	12	4,1	13.019	3,7	6.876	4,6
Tipo. 8	38	13,1	42.117	12,0	18.315	12,4
Total	288	100,0	349.972	100,0	146.619	100,0

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2001

Fig. 11/ Características sociodemográficas de las tipologías residenciales, 1990. Bilbao

Variables	Tipo 1	Tipo 2	Tipo 3	Tipo 4	Tipo 5	Tipo 6	Tipo 7	Tipo 8	Total
- % de población sin estudios /analf./primarios	37,9	33,2	47,4	26,6	47,5	22,4	20,6	14,1	30,4
- % de población con estudios universitarios	13,7	14,4	12,3	16,9	8,9	29,6	34,9	41,9	20,9
- Tasa paro	16,0	14,9	30,8	13,8	24,4	12,8	12,5	11,0	15,1
- % Empresarios/directivos /profesionales técnicos	8,2	8,3	8,8	9,3	5,9	14,5	17,7	24,2	11,7
- % Operarios	46,2	46,9	42,1	44,2	49,3	34,0	28,9	25,1	40,5
- % de población menor de 15 años	9,1	11,3	12,3	18,7	10,6	9,9	11,4	11,6	10,7
- % de población mayor de 65 años	25,1	16,0	19,4	8,5	28,0	23,8	22,4	24,5	21,9
- Tasa de dependencia	37,7	75,0	66,2	237,9	38,7	46,0	56,3	48,1	58,7
- Tamaño medio del hogar	2,5	2,8	2,3	3,0	2,6	2,6	2,4	2,7	2,6
- % de vivienda en alquiler	5,9	5,3	20,6	12,8	51,4	6,3	16,4	10,8	10,3
- % de vivienda en propiedad pagada	72,2	69,5	53,3	43,8	32,9	70,0	49,5	64,7	65,3
- % de vivienda desocupada	8,3	7,0	17,0	4,8	3,1	8,5	20,1	10,6	8,6
- % de población inmigrante extranjera	2,4	1,5	1,2	1,2	1,6	2,0	3,0	1,7	2,1

Fuente: Elaboración propia a partir del Censo de 2001

feria tradicional de la vieja ciudad industrial (Rekalde, Peñasca, Altamira, Matiko, algunas zonas de San Ignacio, etc.). Agrupa al 25,6% de la población y son hogares formados en los 60 y 70 con un importante porcentaje de población

mayor de 65 años y con unas características socioeconómicas propias de la "antigua clase obrera", con presencia, en algunas zonas de un porcentaje de población inmigrante extranjera superior a la media de la ciudad (2,4%)²³.

²³ Aunque la llegada y asentamiento de población inmigrante extranjera en Bilbao es todavía muy incipiente y su contribución a la comprensión y explicación de los patrones de distribución socio residencial es reducida, se observan algunas tendencias, sobre todo a partir de la segunda mitad de la década de los 90, que estudios

específicos van a confirmar. El informe sobre la inmigración extranjera en Bilbao (1 de enero del 2005) realizado por C. Blanco refleja una distribución residencial de la población foránea contraria a los flujos migratorios entre los años 1950-75. Su localización residencial sigue una estructura de anillos concéntricos en la cual

4. Conclusiones

Este recorrido por la evolución de la segregación residencial en Bilbao en esta década, nos muestra una ampliación del “mosaico”, un incremento de las diferencias reflejadas y retroalimentadas en y por el escenario urbano. Distancias y diferencias también simbólicas, expresadas en la fascinación por una “arquitectura gesticulante”, de *arquitectrellas* (MOZAS, el País —Babelia—, 1-3-2008: 27), frente a una “arquitectura de lo cotidiano” que aparece difuminada, escondida y en un segundo plano. Es evidente que en estos diez años la ciudad crece y se transforma, pero a ritmos diferentes y con desequilibrios significativos difíciles de subsanar, aunque, como sucede en otras ciudades españolas y europeas, lejos de los procesos de polarización característicos de la *ciudad dual*²⁴. Como hemos señalado, son diversos los factores que nos ayudan a comprender y explicar el incremento de la fragmentación y de las desigualdades urbanas en las ciudades actuales y en Bilbao en particular. Aspectos relacionados con el pasado, cambios estructurales, más o menos globales, más o menos específicos, o factores más “controlables” como el mercado de la vivienda, uno de los elementos principales en la distribución de los hogares de acuerdo con sus características socioeconómicas (LEAL, 2002: 59-60), y las estrategias e instrumentos de “(no) planificación” urbana y territorial que hemos destacado en este trabajo.

La “crisis” del planeamiento urbanístico, aquí y en otras muchas ciudades, ha propiciado la sustitución del *managerialism* por el *entrepreneurialism* en política urbana y gobernanza local, considerado como un auténtico talismán capaz de regenerar y revitalizar la vieja ciudad industrial en declive, pero carente de una concepción integral y cohesionadora de la ciudad²⁵ y de su área metropolitana que favorece y, tal vez, necesita desequilibrios, distancias, diferencias y, sobre todo, desregulación (“desgobierno”) para convertirse en realidad.

(Re)construir Bilbao a golpe de proyecto “estrella”, más o menos espectacular, más o menos improvisado, acentuar los aspectos físicos, urbanísticos que se asocian automáticamente a crecimiento económico, objetivo último y primero del modelo regenerador; ha contribuido a activar el efecto mosaico, impulsando proyectos y actuaciones en unas áreas determinadas de la ciudad frente a otras consideradas menos “oportunas” y “rentables” que sufren demoras cuando no se aparcan definitivamente las intervenciones sociourbanísticas.

Bilbao, en la segunda mitad de los 90 y principios del 2000, se ha reinventado “innovando” el viejo esquema centro-periferia: el centro de la ciudad se hace más exclusivo si cabe (Abando-barra), se planean nuevas expansiones periféricas donde se concentran las viviendas de protección oficial (Miribillas, Bolueta, Mina del Morro) y mientras permanecen barrios y zonas desfavorecidas en la periferia de la vieja ciudad industrial (Otxarkoaga...) o en barrios del Casco Histórico (Bilbao La Vieja, San Francisco) donde las actuaciones se retrasan y /o resultan insuficientes. Todo ello edulcorado con costosas campañas de *city marketing* que publicitan las

“islas de renovación supuestamente transmisoras de mensajes de revitalización y símbolos visibles y evidentes de la regeneración urbana” (GÓMEZ, 2007: 185),

de una ciudad que se expande, que busca un lugar en las estrategias de mundialización (URRUTIA, 2000: 151) o, sencillamente, en el mercado de ciudades. Las otras “islas”, las más desfavorecidas y vulnerables quedan al margen y/o se ocultan. Así mismo, el *marketing* urbano se ha encargado de devolver “orgullos perdidos”, de propiciar opiniones favorables a las actuaciones desarrolladas, suplantando, en último término, la participación real de los ciudadanos convertidos ahora en “clientes”, “visitantes” en su propia ciudad

los núcleos centrales, degradados (San Francisco, Bilbao la Vieja) o no (Abando, Indautxu) acogen, con un claro descenso hacia los extrarradios. Aunque con algunas excepciones significativas como son las zonas periféricas (San Ignacio, Ibarrecolanda y Zorroza). Esta distribución de anillos concéntricos posibilita que todos los distritos, salvo Otxarkoaga y Txurdinaga, cuenten con algún barrio donde reside población extranjera (C. Blanco, 2006: 88-89). Estudios concretos sobre indicadores de segregación socioresidencial de la población extranjera confirman que el nivel global de segregación es realmente muy bajo en las tres capitales vascas (*Ikuspegi*, nº16, junio 2007). En el caso de Bilbao es

San Francisco y sus barrios aledaños (el distrito 5 Casco Viejo salvo San Adrián) las que absorben el desequilibrio en la distribución de la población extranjera: el 26,6% de los extranjeros reside en este distrito lo que supone un 9% sobre la población de la zona (Padrón 1 de enero 2006).

²⁴ El incremento de la segregación no ha sido resultado de la pobreza ya que, los noventa fue una década en la que se dio un crecimiento económico de la renta urbana, sino de la desigual distribución de la riqueza generada.

²⁵ El Plan como elemento regulador de los desequilibrios sociales, económicos y sociales de la ciudad ha perdido su vigencia.

que es diseñada por y para otros *stakeholders*: arquitectos de prestigio, inversores, promotores, constructores y políticos en campaña promocional (FERNÁNDEZ SOBRADO & *al.*, 2008:302).

La transformación urbana de Bilbao en estos años se puede resumir utilizando las palabras de Medina y McLaren sobre el efecto Guggenheim de F. Ghery:

“Las imágenes del museo más promocionadas muestran un edificio surgiendo al final de una vía urbana (una celebración del renacimiento de la ciudad). Estas imágenes disimulan engañosamente la complejidad física, económica y cultural del entorno” (MEDINA & MCLAREN; 2005: 25)

y ocultan las tensiones, desequilibrios, diferencias y desigualdades que también habitan la ciudad.

5. Bibliografía

- AREILZA, G. (2002): *Redes sociales y políticas para la regeneración urbana: el caso del Área Metropolitana de Bilbao*. Tesis doctoral UPV/EHU. Departamento de Sociología
- ARIAS GOYTRE, F. (dir.) (2000): *La desigualdad urbana en España*, Ministerio de Fomento, Centro de Publicaciones, Madrid.
- BLANCO, C. (2006): *Informe sobre la inmigración extranjera en Bilbao*. Padrón Municipal 1 de enero del 2006. UPV-EHU.
- BUZUAI, DG. (2003): *Mapas sociales urbanos*. Ed. Lugar, B. Aires.
- CAMPUS VENUTI, G. (1981): *Urbanismo de austeridad*. ED, S. XXI, Madrid.
- DEL CAMPO MARTIN, A. (1983): “Una aplicación de ecología factorial al estudio de pautas espaciales de segregación social en el municipio de Madrid”. *Ciudad y Territorio*, 3-4: 137-153.
- DEL CERRO, G. (2004): “Ciudades y globalización: un enfoque teórico”. *Revista Española de Sociología*, 4: 199-218.
- ESTEBAN, M. (2000): *Bilbao. Luces y sombras del titanio*, UPV-EHU, Bilbao.
- FERNÁNDEZ SOBRADO, J.M. & A. ALONSO, (1998): “El declive de la Margen Izquierda del Nervión: una aproximación sociológica”. *Actas del Congreso Vasco de Sociología* vol. Ed. Gabinete de Prospecciones Sociológicas de Gobierno Vasco y Asociación Vasco de Sociología (AVS): 34-40.
- FERNÁNDEZ SOBRADO & J.M., ANTOLIN, J.E. & E. LORENTE, (2008): “Ciudades en venta: Hablemos de Bilbao”, en MENDIOLA, J. (ED.): *Textos y pretextos para repensar lo social* ed. UPV-EHU: 301-311.
- GARCÍA, C. (2004): *Ciudad de Hojaldre. Visiones urbanas del siglo XXI*, Gustavo Gili, Barcelona.
- GÓMEZ, M.V. (2007): *La metamorfosis de la ciudad industrial. Glasgow y Bilbao: dos ciudades con un mismo recorrido*, Talas, Madrid.
- HARVEY, D. (1989): “From managerialism to entrepreneurialism: the transformation in urban governance”, *Geographiska Annaler*, 71 B (1): 3-17.
- JESSOP, B. (1996): “The entrepreneurial city: re-imagining localities, re-designing economic governance or re-structuring capital?” paperpresented at the IBG Annual Conference Strathclyde University, Glasgow, 3-6 enero.
- LEAL MALDONADO, J. (2002): “Segregación social y mercados de vivienda en las grandes ciudades”, *Revista Española de Sociología*, 2: 59-76.
- (2005): “La segregación urbana y el impacto de los mercados de vivienda”. *Economistas*, 103: 37-51.
- (2008): “Transformaciones económicas y segregación social en Madrid”. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales* 158:703-725.
- LEONARDO, J. (1989): *Estructura urbana y diferenciación residencial: el caso de Bilbao*. Ed. CIS, Madrid.
- & LAVIA, C. (1990): *Análisis de las pautas de localización residencial*, Diputación Foral de Araba. Vitoria/Gasteiz.
- MARCUSE, P. (1995): “No caos, sino muros: el posmodernismo y la ciudad compartimentada”, en A. MARTÍN RAMOS (ed) (2004). *Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Ed. Arteleku /Universidad Politécnica de Catalunya, Barcelona.
- MORENO, J. (2005): *Bilbao. Declive industrial, regeneración urbana y reactivación económica de un espacio metropolitano*. IVAP, Oñati.
- MEDINA, D. & B. MCLAREN, (eds.) (2006): *Arquitectura y turismo. Percepción, representación y lugar*. Gustavo Gili, Barcelona.
- OBSERVATORIO VASCO DE INMIGRACIÓN (2007): “La segregación residencial de la inmigración extranjera en las tres capitales”. *Panorámica de la inmigración*, 16, Junio (www.ikuspegi.org).
- OCKMAN, J. (2006): “La nueva política del espectáculo: Bilbao y la imaginación global”, en MEDINA, D. & B. MCLAREN, Gustavo Gili, Barcelona.
- LORENTE, E & E. ANTOLIN & J.M. FERNÁNDEZ (2007): “The Image of Urban regeneration concerning Bilbao: The City as Narrative and Experience”. *ZER*, 1 November: 141-166.
- URRUTIA, V. (2002): “Imagen e imágenes de la ciudad en el País Vasco”, *El bienestar en la cultura: estudios de la Facultad de Ciencias Sociales y de la Comunicación en homenaje al profesor Iñaki Domínguez Vázquez*: 509-520, UPV-EHU, Bilbao
- (2004): “Bilbao, el peso de un contexto”, en BORJA, J. & Z. MUXI, (eds): *Urbanismo en el siglo XXI Bilbao, Madrid, Valencia, Barcelona*: 51-61.ED UPC-Arquitect, Barcelona.

Los barrios informales del Área Metropolitana de Buenos Aires: evolución y crecimiento en las últimas décadas

M. C. CRAVINO (1) & J. P. DEL RÍO (2) & J. I. DUARTE (3)

(1) Investigadora-docente, Instituto del Conurbano – Universidad Nacional de General Sarmiento (ICO-UNGS).
(2 y 3) Becarios de la Agencia Nacional de Promoción Científica y Técnica – ICO – UNGS

RESUMEN: Los cambios estructurales de las últimas tres décadas han redefinido la relación entre economía, sociedad y espacio. La caída del salario real y un nuevo orden urbanístico, contribuyeron -entre otros factores- a obstaculizar el acceso al suelo de los sectores populares. Tras el re-direccionamiento del mercado inmobiliario a los sectores de ingresos medios-altos y altos y frente a un Estado con baja capacidad de respuesta a las necesidades habitacionales, la consecuencia esperable es el incremento de la informalidad urbana.

Bajo esta hipótesis nos proponemos determinar el universo actual de los barrios informales en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA) y analizar su evolución, intentando superar el notable sub-registro oficial. Para cuantificar la magnitud del fenómeno se analizan el conjunto de fuente oficiales disponibles y un relevamiento propio que contribuye a consolidar un inventario más acabado, imprescindible para visibilizar áreas de intervención en el marco de la actual política de vivienda.

Buscamos demostrar que el crecimiento urbano de la región en la última década está estrechamente vinculado a la expansión de las modalidades de informalidad urbana estudiadas y, por lo tanto, debe ser mirado con atención por parte de los decisores de política urbana y habitacional.

DESCRIPTORES: Crecimiento urbano. Análisis demográfico. Villas miseria. Área Metropolitana de Buenos Aires.

1. Introducción

Un fenómeno común a todas las ciudades de toda América Latina, particularmente en sus metrópolis, es la importante presencia de asentamientos informales, definidos como formas de ocupación del suelo urbano donde los mismos habitantes gestionan (o producen) la provisión de infraes-

tructura urbana y autoconstruyen sus viviendas, sin ser propietarios del lote que habitan. Estos procesos cobraron mayor relevancia en países como Brasil, Perú, México, Venezuela o Colombia (AZUELA DE LA CUEVA, 1993). La Argentina parecía estar al margen de fenómenos de informalidad urbana de esas magnitudes. Sin embargo, mostraremos cómo en el Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA),

Recibido: 28.01.2009; Revisado: 02.07.2009
e-mail: geodelry@gmail.com

Los autores agradecen a los dos revisores anónimos por sus muy pertinentes comentarios para mejorar la calidad del presente trabajo.

el aglomerado urbano más importante del país, los asentamientos informales son una forma de hacer ciudad que cada vez cobra mayor relevancia. En nuestro país los asentamientos informales llevan dos nombres de uso corriente (tanto por los pobladores como por funcionarios, investigadores y ONGs): “villas” y “asentamientos” (estos últimos también son llamados “tomas de tierras”), respondiendo a dos formas distintas de producción de ciudad, que luego definiremos con precisión.

Se suelen dar una multiplicidad de cifras para indicar la dimensión o el crecimiento de los asentamientos informales (villas y asentamientos¹) del AMBA. Algunos datos son alarmistas, “amarillistas”, fantasiosos; otros intentan acercarse a su magnitud pero a menudo carecen de fuentes confiables que los respalden; otros son producto de la intuición de funcionarios, etc. Es decir, está claro que es difícil acercarse a la cuantificación de los asentamientos informales que se encuentran en la región, o menos aún cuánta población está involucrada en formas de tenencia precaria del suelo o la vivienda. El estudio, cuyos resultados presentamos, intenta llenar el vacío de información y presentar algunas reflexiones sobre la magnitud y crecimiento del fenómeno a partir de ejercicios metodológicos propios.

Una primera forma de aproximarse a la dimensión del fenómeno es a través de los datos censales. Sin embargo, como vamos a mostrar, se evidencian inconsistencias y sub-registros, en parte ocasionados por la falta de aporte de datos de algunos gobiernos municipales del AMBA. Por otra parte, también se evidencia un sub-registro porque la dinámica del fenómeno hace que no siempre los gobiernos locales cuenten con información actualizada. En algunos casos, ello depende de la iniciativa de presión de los pobladores por darse a conocer, para de ese modo iniciar el camino para obtener la regularización dominial y urbana. En otras ocasiones, por el contrario, los habitantes despliegan inicialmente estrategias de invisibilización para evitar conflictos y, por lo tanto, no se encuentran en los registros oficiales.

Existe una serie de investigaciones previas que nos permiten contrastar los datos oficiales

con otras estimaciones y, en ese sentido, nuestra investigación es el producto de sucesivas y complementarias aproximaciones cuantitativas al fenómeno. A partir de nuestro relevamiento y otros previos, intentaremos identificar la magnitud y tendencias de evolución del fenómeno con las limitaciones metodológicas que explicitaremos.

El artículo se estructura de la siguiente manera: luego de una introducción, se realiza, en primer lugar, una breve descripción respecto al origen de los asentamientos informales en el AMBA. En segundo lugar, se presentan los datos derivados de los censos oficiales realizados en 1981², 1991 y 2001 respectivamente y un análisis comparativo. En tercer lugar, se exponen los resultados obtenidos a partir del relevamiento propio, alimentado de múltiples fuentes que permiten corregir las estimaciones oficiales. En cuarto lugar, el trabajo se aboca a calcular el crecimiento de esta modalidad de informalidad urbana en los últimos 25 años. Finalmente, se presentan algunas reflexiones a modo de cierre.

2. El origen de los asentamientos informales: villas y asentamientos

Las villas (llamadas también “villas miseria” o “villas de emergencia”) surgieron a fines del siglo XIX, aunque el fenómeno cobró mayor envergadura a partir de la década de 1940, en el marco de intensas migraciones internas de la Argentina y fue concomitante a la descomposición de las economías rurales del interior del país. Este proceso urbano está ligado a la etapa de industrialización sustitutiva de importaciones. Sin embargo, la insuficiencia relativa de creación de puestos de trabajo en el sector industrial y otras actividades económicas provocó una masa de “marginados” del proceso productivo o, en su defecto, con una inserción inestable. Esto trajo aparejado una acelerada expansión del espacio urbanizado del AMBA, junto a la consolidación de formas precarias de hábitat, como las “villas”. Entre las décadas de 1920 y 1930 comenzó la decadencia de la modalidad anterior de hábitat popular: el “conventillo”³ que albergaba a los inmigrantes transatlánticos (particularmente españoles e

¹ Optamos por utilizar el término asentamientos sin comillas para referirnos al fenómeno específico de las ocupaciones de tierras por la cantidad de veces que lo utilizamos. El genérico asentamientos informales indica el fenómeno de las ocupaciones en su diferentes tipologías.

² El Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda se realizó en 1980, mientras que el Censo de villas y Asentamiento se efectuó en 1981.

³ Casa antigua (muchas veces remodelada especialmente), en general con varios patios o con un gran patio interior, cuyas habitaciones se alquilaban a numerosas familias que compartían normalmente el baño y la cocina y otros espacios comunes.

italianos) recién llegados a la región (SURIANO, 1983; ROMERO & ROMERO, 1983).

Esta tipología de asentamiento informal (las villas) continuó hasta la actualidad porque los barrios, en su mayoría permanecieron en su lugar y mantuvieron buena parte de las características urbanas y sociales de su origen. No obstante, se debe diferenciar la Ciudad de Buenos Aires, centro de la región y capital de la república. Allí se llevó a cabo un proceso de erradicación compulsiva de los habitantes de las villas durante el último gobierno militar (1976-1983), y donde sólo quedaron algunos vecinos que resistieron por vía judicial el desalojo (OSZLAK, 1991) y luego, a partir de la década de los 1980, se repoblaron lentamente, hasta llegar nuevamente a las cifras de población de la década de los 1970. En cambio, las villas del resto del AMBA vieron acrecentar su población y, salvo algunas excepciones, no fueron objeto de erradicación. Así, desde la recuperación de la democracia, las políticas gubernamentales tendieron, con pocos logros, a la regularización dominial y urbana.

Los primeros asentamientos (también llamados “tomas de tierras”) aparecieron durante el régimen militar que gobernó a la Argentina entre 1976-1983, el cual provocó profundas transformaciones socio-económicas, que sumado al autoritarismo político (desaparición de personas, encarcelamiento, etc.), arrojó como saldo más visible el deterioro de las condiciones materiales de vida de la mayoría de la población del país. La desindustrialización, la destrucción del aparato productivo, el incremento del ‘cuentapropismo’, del subempleo y del desempleo estructural, son claros indicadores de la progresiva pauperización de un amplio sector de la población.

Estos cambios impactaron duramente sobre las estrategias que históricamente los sectores populares habían desarrollado para acceder a la vivienda. La ausencia de una economía en crecimiento y el proceso de desregulación que se abre en los distintos mercados, crea las condiciones para la emergencia de un sistema aún más excluyente, que dismantela la protección estatal hacia los sectores populares (otorgada a través del salario indirecto: servicio de salud y educación gratuita y universal, préstamos para la vivienda, jubilación, ayuda social, etc.) y los obliga a “negociar” en soledad en el mercado de acceso a los bienes básicos (CRAVINO, 1998).

Si bien, el origen de las villas (V) y asentamientos (A) responde a distintos momentos históri-

cos de la producción del espacio urbano, existen otros atributos y matices por los cuales podemos distinguir estas dos tipologías de asentamientos informales. Nos referimos a las características de la trama urbana, la densidad, la localización, el origen del suelo, las trayectorias urbanas, los niveles organización social en su origen, la temporalidad de la estrategia residencial, entre otros. En este sentido, intentamos recuperar —en la definición de villas y asentamientos que presentamos a continuación— la dimensión histórica y la complejidad del fenómeno, como tipos ideales weberianos y reconociendo que en los universos de casos existen situaciones mixtas. A su vez, se hallan otras modalidades de informalidad urbana: tales como viviendas o fábricas ocupadas y algunos barrios de viviendas unifamiliares o multifamiliares resultantes de la intervención estatal en materia habitacional que no resolvió la cuestión legal en la tenencia de los inmuebles.

A partir de una definición previa de CRAVINO (2001) las **villas** pueden ser definidas como ocupaciones irregulares de tierra urbana vacante que:

- a) Producen tramas urbanas muy irregulares. Es decir no son barrios amanzanados, sino organizados a partir de intrincados pasillos, donde por lo general no pueden pasar vehículos;
- b) Responden a la suma de prácticas individuales y diferidas en el tiempo, a diferencia de otras ocupaciones que son efectuadas de manera planificada y de una sola vez;
- c) Las viviendas tienen diferentes grados de precariedad;
- d) Poseen una alta densidad de población;
- e) Generalmente cuentan con buena localización en relación a los centros de producción y consumo, en zonas donde escasea la tierra;
- f) En la Ciudad de Buenos Aires —Capital Federal— se asentaron en tierras de propiedad fiscal;
- g) Los pobladores las consideraban en sus orígenes un hábitat transitorio hacia un “posible” y anhelado ascenso social, expectativa que no logró concretarse para la mayoría de sus habitantes;
- h) Los pobladores son trabajadores poco calificados o informales. Actualmente los habitantes de las villas muestran la heterogeneidad de la pobreza, albergando a “antiguos” villeros, nuevos migrantes (del interior y de países limítrofes) y sectores pauperizados;
- i) Sus habitantes son portadores de adscripciones estigmatizantes por parte de la socie-

dad y de su entorno (RATIER, 1972). Los pobladores sostuvieron diversas demandas con el objeto de mejorar sus condiciones urbanas y generar organizaciones barriales y federativas (BELLARDI & DE PAULA, 1986).

Siguiendo a la misma autora, los **asentamientos** se distinguen por las siguientes características:

- a) sus trazados urbanos tienden a ser regulares y planificados, semejando el amanzanamiento;
- b) habitual de los loteos comercializados en el mercado de tierras, es decir en forma de cuadrícula;
- c) por parte de los pobladores se los percibe no como una resolución habitacional transitoria, sino como una mejora a corto y mediano plazo;
- d) por lo general son decididas y organizadas colectivamente, con una estrategia previa (obtención de datos catastrales, conformación de un grupo que iniciará la toma, búsqueda de apoyo de organizaciones cercanas, etc.);
- e) en su inmensa mayoría están ubicados sobre tierra privada. Se trataba de terrenos que por lo general eran basurales o tierras inundables, por lo que los dueños no tenían un interés o posibilidad en explotarlo económicamente o sufrían restricciones normativas para esto;
- f) inmediatamente a la invasión del terreno los vecinos buscan mediar con el Estado su "legitimación", reivindicando la oportunidad de pagarlo y ser propietarios;
- g) debido a que la ocupación de la tierra implica vivir allí, sus viviendas presentan una evolución desde simples "taperas" a construcciones firmes, dependiendo sus características de la capacidad y recursos de quienes la habitan;
- h) en todos los casos se trata de actores sociales previamente "urbanizados" es decir, que si en algunos casos provienen de áreas rurales, pasaron anteriormente por otras formas de hábitat urbano, como piezas de hotel, villas, casas de familiares, alquiler,

etc. No sucede, en términos generales, como en el fenómeno de las "villas" de la Capital Federal y Conurbano Bonaerense, que fueron constituyéndose en el primer hábitat urbano (y muchas veces el único) de los migrantes rurales del interior del país y más tarde de los países limítrofes;

- i) las características socio ocupacionales no difieren de los habitantes de las villas. Por lo tanto, la forma resultante facilita, a diferencia de las villas, su futura regularización (objetivo buscado por sus ocupantes), ya que no supone un reordenamiento urbano profundo, sino un proceso de carácter social, político y jurídico que legalice la situación existente. Este carácter se constituye como uno de sus ejes distintivos, respecto a otro tipo de ocupaciones. En el discurso de los pobladores aparece clara y reiteradamente la idea de "no hacer una villa", lo que facilitara a su vez las relaciones con el entorno, obtener un hábitat de mejor calidad que el que tenían (FARA, 1985) y lograr con menores dificultades la titularidad de la tierra. Los pobladores intentan evitar quedar adscriptos a las estigmatizaciones que trae aparejadas el término "villa".

En la actualidad, conviven estas dos formas y su crecimiento, tanto en la cantidad de casos como de población, generan un debate político donde la opinión pública es adversa a su existencia y los culpabiliza de las situaciones de inseguridad en los distintos municipios del AMBA. Las nuevas tomas de tierras en el Conurbano, 24 municipios que rodean a la ciudad capital, pueden ser tanto objeto de desalojo como de inicio de negociaciones con distintas agencias gubernamentales. En la Ciudad de Buenos Aires, las nuevas villas son en general reprimidas o desalojadas, a veces, compulsivamente.

3. Limitaciones y tendencias según los datos censales

El Área Metropolitana de Buenos Aires (AMBA)⁴ comprende la Ciudad de Buenos Aires⁵ y 24

⁴ Para el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos —INDEC— este aglomerado se denomina Gran Buenos Aires. Incluye la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y los municipios de Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Esteban Echeverría, Ezeiza, Florencio Varela, General San Martín, Hurlingham, Ituzaingó, José C. Paz, La Matanza, Lanús, Lomas de Zamora, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, Morón, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Miguel, Vicente López, Tigre y Tres de Febrero. En este trabajo utilizaremos la denominación Conurbano Bonaerense o simplemente Conurbano para referirnos al aglo-

merado de los 24 municipios. Esta región es conocida popularmente como Gran Buenos Aires pero dado que el INDEC utiliza ese término para referirse a los 24 municipios más la Ciudad Buenos Aires, optamos por la anterior denominación.

⁵ Desde el punto de vista político administrativo, la Ciudad de Buenos Aires es autónoma desde 1996 y tiene un status similar al de una provincia, mientras que los municipios del Conurbano Bonaerense pertenecen a la Provincia de Buenos Aires, que cuenta con 134 municipios.

municipios que la rodean. Este aglomerado urbano albergaba en 2001 una población de más de 11 millones de personas. Si bien se elige esta regionalización para un mejor manejo de los datos, cabe advertir que la urbanización hoy día excede en buena manera los 24 municipios conurbados. Muchos de los partidos que actualmente conforman este aglomerado surgieron siglos atrás y fueron incorporados siguiendo la lógica de la extensión del ferrocarril (de forma radial, ya que el centro lo constituía y lo constituye la capital, donde se ubicaban todas las terminales ferroviarias y portuarias), quedando intersticios que más tarde se fueron ocupando.

Una primera aproximación al fenómeno, nos indica que en la Ciudad de Buenos Aires, el fenómeno de los asentamientos informales se centra en la modalidad denominada villas, mientras que en el Conurbano Bonaerense se observa además la presencia de asentamientos o tomas de tierras. De acuerdo a los datos censales correspondientes al año 2001, los asentamientos informales tendrían casi el doble de peso relativo en el Conurbano (6,8% de la población total —594.781 habitantes—) que en la ciudad capital (3,9% —107.805 habitantes—).

Sin embargo, cuando se analiza la evolución de los datos censales entre 1981 y 2001 se evidencian algunos desajustes por diferencias que son difíciles de explicar. Por ejemplo, en el municipio de La Matanza los datos muestran una disminución de la cantidad de población en villas y asentamientos entre 1981 y 1991. Lo mismo sucede entre 1991 y 2001 con los municipios de Lanús, Merlo, Moreno, Quilmes y San Fernando (FIG. 1). Se observa además que el peso relativo es muy diferente entre municipios. Al considerar la cantidad de población en villas y asentamientos en relación a la población total para el año 2001, se observan marcados contrastes: en un extremo encontramos al municipio de Moreno con 368 personas en villas y asentamientos sobre un total de 380 mil habitantes en todo el municipio (0,1%), que consideramos insostenible como cifra, mientras que en San Martín viven en asentamientos o villas 73 mil personas sobre un total de 403 mil habitantes (18%).

La FIG. 2 muestra más claramente el subregistro, sobre todo cuando se lo compara con lo expresado más adelante y particularmente con lo que se observa en las FIGS 6, 7 y 8. Hay datos fehacientes en distintos municipios (como: Almirante Brown, Quilmes y Moreno) que muestran que en la década del noventa se constituyeron nuevos asentamientos y esto no se ve reflejado en lo registrado por el Censo del año 2001, sino que al contrario, en muchos casos ha disminuido la cantidad. En pocos casos la disminución se refiere a que fueron regularizados, como es el caso de Moreno, que sin embargo, no quita que presente un fuerte subregistro.

En el caso de la Ciudad de Buenos Aires, la variación de la población en villas ha sido alta desde 1962 hasta 2001. En 1962, la población en villas representaba el 1,4% de la población de la Ciudad, en 1976 esta proporción asciende a 7,2% mientras en 1980, luego de la política de erradicación llevada adelante por la última dictadura militar⁶, desciende al 1,2%. Con la vuelta de la democracia (1983) continuaría la tendencia ascendente: 1,7% en 1991 y 3,9% en el año 2001. Según el Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires (IVC), se registraban al año 2005 129.029 personas (37.479 grupos familiares) viviendo en villas (y núcleos habitacionales transitorios⁷), habitando 27.193 viviendas. Según esta fuente existirían 4,7 personas por vivienda (que se caracterizan por su escasa superficie cubierta), mientras que se observa que un 38% de los hogares debe compartir la vivienda con otro hogar, lo que resulta en un hacinamiento extremadamente alto.

4. Dimensiones del fenómeno de acuerdo a nuestro relevamiento

En este apartado se presentan una serie de resultados que permiten caracterizar, aún con algunas limitaciones, la situación de las villas y asentamientos del AMBA en términos de la superficie que ocupan, la cantidad de población que vive en ellas, la densidad y su evolución en los últimos 25 años.

⁶ La fuerte baja que se observa a principio de los '80, fue producto de la política de erradicación compulsiva del último gobierno militar (1976-1983), provocando el crecimiento de algunas villas y asentamientos del Conurbano, donde se ubicaron parte de los desplazados.

⁷ Los núcleos habitacionales transitorios (NHT) son conjuntos de viviendas unifamiliares construidos por el Estado en la década de 1960 en un proceso de readapta-

ción urbana (de acuerdo al paradigma de intervención vigente en ese entonces) de habitantes de villas que fueran erradicadas, que luego se fueron transformando en un barrio similar a las villas, siendo a la vista imperceptible la diferencia con los otros barrios precarios, por lo que la clasificación del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires los incorpora a la lista de asentamientos informales.

FIG. 1/ Población total y población en VyA en el AMBA (1981-2006)

Municipio	Población 1981		Población 1991		Población 2001		Población 2006		Superficie
	Total*	VyA	Total	VyA	Total	VyA	Total**	VyA	
Ciudad de Buenos Aires	2.922.829	37.010	2.965.403	52.608	2.776.138	107.805	s/d	129.029***	297,0
Almirante Brown	331.913	1.916	450.698	13.885	515.556	36.524	555.589	51.749	493,5
Avellaneda	334.145	23.796	344.991	33.480	328.980	39.178	342.859	46.059	270,4
Berazategui	201.862	2.940	244.929	6.897	287.913	6.639	311.288	9.312	69,5
Esteban Echeverría ¹	188.923	3.006	275.793	4.484	243.974	4.696	264.072	5.340	30,1
Ezeiza ¹					118.807	18.331	136.124	59.571	401,0
General San Martín	365.625	26.070	406.809	45.843	403.107	73.289	421.419	81.109	380,0
Hurlingham ²	598.420	7.899	643.553	9.022	172.245	5.903	176.144	9.373	52,9
Morón ²					309.380	5.704	328.301	19.636	128,3
Ituzaingó ²	502.926	15.902	652.969	19.028	158.121	4.409	165.569	4.582	33,8
José C. Paz ³					230.208	8.963	250.941	22.857	92,3
Malvinas Argentinas ³					290.691	13.255	315.675	12.896	66,3
San Miguel ³	949.566	36.238	1.121.298	22.655	253.086	21.937	273.255	24.457	217,3
La Matanza					1.255.288	69.157	1.338.386	139.871	1.172,9
Lanús	466.960	45.209	468.561	62.589	453.082	49.000	463.564	68.344	264,9
Lomas de Zamora	510.130	28.198	574.330	40.972	591.345	92.597	616.921	74.471	544,5
Merlo	292.587	4743	390.858	3.244	469.985	1.751	512.875	11.157	86,2
Moreno	194.440	2.690	287.715	2.275	380.503	368	426.065	15.647	181,0
Quilmes	446.587	35.727	511.234	65.368	518.788	45.991	541.972	120.097	830,5
San Fernando	133.624	8.206	144.763	14.528	151.131	9.341	160.069	13.906	48,9
San Isidro	289.170	15.742	299.023	17.761	291.505	20.421	306.695	42.783	126,8
Tres de Febrero	345.424	10.874	349.376	12.316	336.467	28.859	345.880	14.608	86,1
Tigre	206.349	9.131	257.922	18.804	301.223	25.747	328.760	51.641	317,3
Vicente López	291.072	10.550	289.505	9.016	274.082	12.721	285.121	10.255	19,6
Florencio Varela	173.452	2.083	254.997	8.312	348.970	Sin datos	390.163	27.134	273,1
Conurbano Bonaerense	6.823.175	290.920	7.969.324	410.479	8.684.437	594.781	9.257.707	936.855	6.187,2
AMBA	9.746.004	327.930	10.934.727	463.087	11.460.575	702.586	—	1.065.884	6.484,2

* Corresponde a la población del año 1980

** Los datos corresponden a las estimaciones de población realizadas por el INDEC. Ver página de la Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires (disponible en <http://www.ec.gba.gov.ar/Estadística>). Las proyecciones de población se realizaron utilizando el denominado Método de los Componentes (Naciones Unidas, 1956) que consiste en proyectar en forma independiente las variables que determinan la dinámica de población: natalidad, mortalidad y saldos migratorios internos e internacionales

*** Según datos del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires con base en censos realizados entre 2001 y 2005

- (1) El municipio de Ezeiza nace de un desprendimiento del municipio de Esteban Echeverría a mediados de la década del '90. Aquí se consignan los datos correspondientes a Esteban Echeverría antes de la división
- (2) Los municipios de Hurlingham e Ituzaingó nacen de un desprendimiento del municipio de Morón a mediados de la década del '90. Aquí se consignan los datos correspondientes a Morón antes de su división
- (3) Los municipios de José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel nacen de la división del municipio de General Sarmiento a mediados de la década del '90. Asimismo, la localidad de Del Viso pasó a formar parte del municipio de Pilar. Aquí se consignan los datos correspondientes a General Sarmiento antes de la división

Fuente: elaboración propia con base en datos del INDEC, Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires, Instituto de Vivienda de la Ciudad y datos propios

Fig. 2/ Cantidad de VyA del Conurbano Bonaerense (1991-2001-2006)

Municipio	1991	2001	2006
Almirante Brown	14	8	20
Avellaneda	41	23	36
Berazategui	11	6	10
Ezeiza 1	7	10	10
Esteban Echeverría 1		s/d	7
General San Martín	78	59	148
Hurlingham 2		13	36
Ituzangó 2	37	13	20
Morón 2		14	32
José C. Paz 3		12	13
San Miguel 3	18	11	14
Malvinas Argentinas 3		25	32
La Matanza	35	55	73
Lanús	25	s/d	30
Lomas de Zamora	17	29	23
Merlo	65	s/d	22
Moreno	4	2	40
Quilmes	19	20	48
San Fernando	28	12	22
San Isidro	18	10	23
Tigre	34	23	39
Tres de Febrero	22	20	26
Vicente López	13	11	29
Florencio Varela	10	s/d	43
Total	496	376	796

- (1) El municipio de Ezeiza nace de un desprendimiento del municipio de Esteban Echeverría en 1994.
- (2) Los municipios de Hurlingham e Ituzangó nacen de un desprendimiento del municipio de Morón en 1994. Aquí se consignan los datos correspondientes a Morón antes de su división.
- (3) Los municipios de José C. Paz, Malvinas Argentinas y San Miguel nacen de la división del municipio de General Sarmiento en 1994. Asimismo, la localidad de Del Viso se traspasó al municipio de Pilar. Aquí se consignan los datos correspondientes a General Sarmiento antes de la división.

Fuente: elaboración propia basada en datos de la Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires.

La metodología utilizada para la construcción de base de datos georreferenciada, que permitió una aproximación al universo total de asentamientos informales fue la recopilación de un conjunto de fuentes secundarias⁸, articuladas con visitas a cada uno de los municipios durante los años 2006 y 2007. La puesta en valor de una base de datos única implicó la integración de las fuentes en un Sistema de Información Geográfica (SIG), la homologación de los datos (dada la heterogeneidad en la calidad y la diversidad de formatos) y la correlación y jerarquización de fuentes para el posterior ajuste de los polígonos entre las fuentes secundarias y su validación con las visitas a los municipios. En el proceso de sistematización y consolidación de la base de datos también se recurrió a la fotointerpretación de imágenes satelitales mediante la herramienta *Google Earth*.

Debido a la falta de identificación tipológica (entre villa y asentamiento), a partir de las diferencias de la trama urbana se asumió como villa a todo barrio que tuviera una trama irregular, aún sabiendo que la tipología es sumamente más compleja. La FIG. 3 muestra la distribución de villas y asentamientos en el territorio a partir del relevamiento realizado.

Los resultados obtenidos indican que en el AMBA existen por lo menos 819 asentamientos informales, diferenciando las tipologías: 363 son villas y 429 asentamientos, mientras que en 27 barrios no se pudo identificar el tipo de barrio. En los 819 barrios viven poco más de 1 millón de personas con un promedio de 1.301 personas por barrio. La superficie que abarcan es de 6.484,2 hectáreas con una densidad bruta promedio estimada de 164 habitantes por hectárea.

La densidad de población bruta del AMBA es de 38 habitantes por hectárea frente a promedios que sextuplican esa cifra en el caso de las villas y la triplican en el caso de los asentamientos. Así, mientras los asentamientos informales ocupan el 2,3% del territorio, vive allí cerca del 8% de la población, lo que muestra el alto nivel de densificación de estos. Las villas ocupan poco más de 2.900 ha, en las que viven 647 mil personas con una densidad pro-

⁸ Entre las fuentes consultadas se encuentra: Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (2006), Secretaría de Transporte —Ministerio de Economía de la Nación (2000), Comisión Nacional de Tierras Fiscales— Programa Arraigo (2005), Dirección Provincial de Estadística y Censos (1991-2001), Ministerio de Seguridad de la Provincia de Buenos Aires (2003),

Informe del Fondo del Conurbano Bonaerense (1995-1996), Dependencias Municipales de Tierras, Planeamiento, Obras Públicas, Vivienda (2001), PROHA (1989), Laboratorio de Sistemas de Información Geográfica ICO-UNGS (2004), ONGs: Asociación Civil Madre Tierra, APAC, IIED-AL, entre otras (2004).

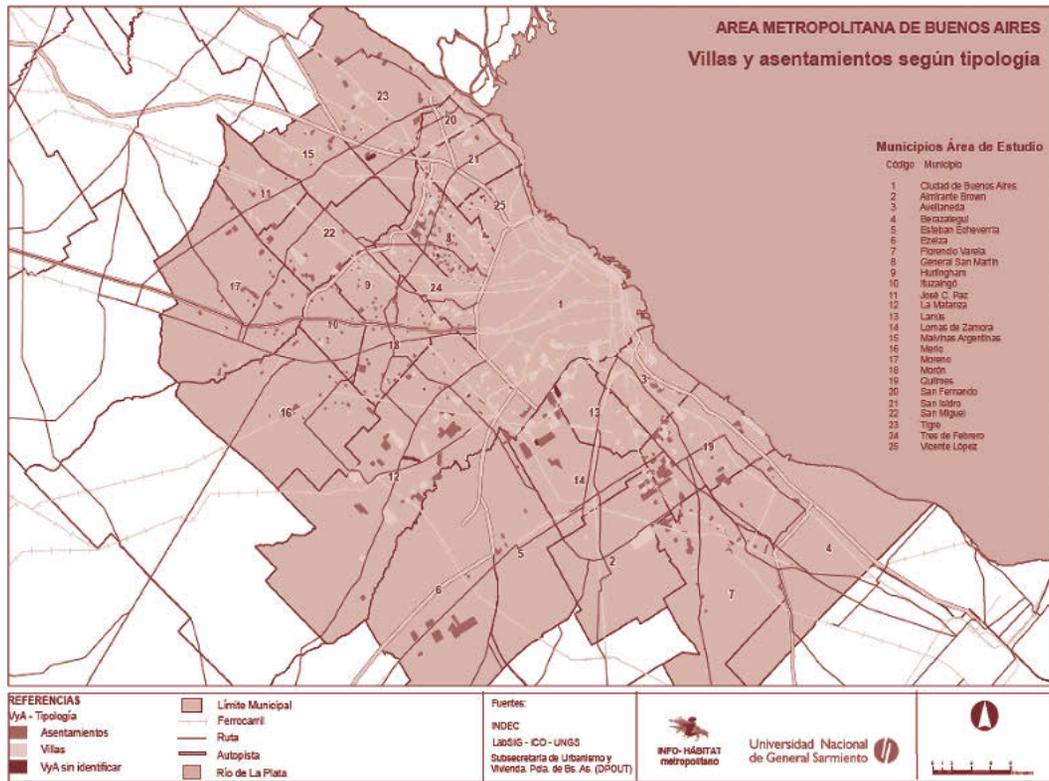


FIG. 3/ Mapa de villas y asentamientos en el AMBA (2006)

Fuente: elaboración propia con base en relevamiento 2006. Base cartográfica LabSig ICO-UNGS, INDEC, DPOUT-SUYV de la Provincia de Buenos Aires

medio de 218 habitantes por hectárea. Los asentamientos ocupan 3.370 ha y viven allí 404 mil habitantes con densidades del orden de los 120 habitantes por hectárea.

Las mayores densidades para el conjunto de estos barrios, se observa en la ciudad de Buenos Aires y en los municipios del corredor norte (excepto Tigre), donde viven en promedio más de 250 habitantes por hectárea, con picos por encima de 500 hab/ha en el caso de Vicente López. En el otro extremo, en Florencio Varela y Moreno (más alejados del centro de la ciudad), las densidades están por debajo de los 100 habitantes por hectárea. En la segunda corona⁹, las densidades son menores que en la primera, aunque se dan algunas excep-

ciones en municipios como Malvinas Argentinas y José C. Paz. En estos municipios, las VyA albergan en promedio entre 200 y 250 hab/ha, por encima del promedio de las VyA de varios municipios de la primera corona.

Las áreas ocupadas por VyA varían según los municipios. Mientras en algunos ocupan áreas muy extensas (en La Matanza el fenómeno abarca más de 1.100 hectáreas y en Quilmes supera las 800), en otros el área ocupada es sensiblemente más baja, como es el caso del municipio de Vicente López donde la extensión del fenómeno es menor a 20 hectáreas.

En términos relativos, los municipios del corredor sur son los que tienen una mayor propor-

⁹ El Conurbano Bonaerense se divide en coronas de urbanización. Las coronas tienen la forma de anillos que rodean a la Ciudad de Buenos Aires y responden a la urbanización de los municipios en distintos momentos históricos (la primera corona es la de más temprana urbanización) y con diferentes niveles de desarrollo de la infraestructura e indicadores sociales. Los municipios que componen cada una de las coronas se mencionan

a continuación. *Primera corona:* Avellaneda, Quilmes, Lanús Lomas de Zamora, Morón, Hurlingham, Ituzaingó, Tres de Febrero, San Martín, Vicente López, San Isidro y San Fernando. *Segunda corona:* José C. Paz, La Matanza, Malvinas Argentinas, Merlo, Moreno, San Miguel, Tigre, Almirante Brown, Berazategui, Florencio Varela, Esteban Echeverría y Ezeiza.

ción de suelo ocupado por villas y asentamientos, aunque cabe aclarar que el cálculo fue realizado sobre la superficie total del municipio, debido a la disponibilidad de los datos. Si el cálculo se realizara sólo sobre el área urbanizada (descartando las zonas rurales y de otros usos), el municipio de La Matanza sería el de mayor proporción de su superficie con esta modalidad de ocupación del suelo.

Los resultados no hacen más que afirmar la todavía baja participación de estas modalidades informales de ocupación del suelo sobre el total del territorio en comparación con la mayoría de las ciudades latinoamericanas, aunque debe señalarse una tendencia de acercamiento lento a los promedios de la región.

Las villas predominan en la ciudad de Buenos Aires y la primera corona de urbanización metropolitana, ya que dichas áreas fueron las primeras en poblarse y el área central del proceso de industrialización sustitutiva de importaciones entre las décadas de 1930 y 1960. Por ello se explica que mientras en la primera corona se ubica poco más de la mitad de las villas, en la segunda corona la proporción de villas disminuye y predomina la modalidad de asentamientos (FIG. 4).

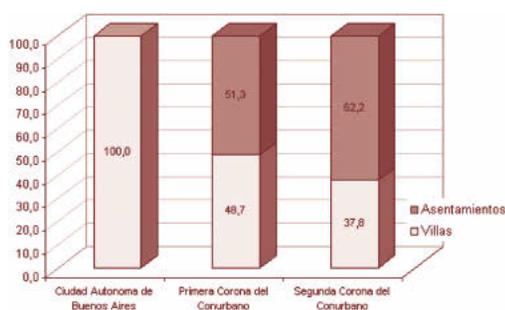


FIG. 4/ Distribución porcentual de villas y asentamientos en el AMBA. Año 2006

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Infohábitat 2006

La antigüedad promedio de los asentamientos informales por zonas, nos ofrece una explicación complementaria de estas diferencias. Las villas son más antiguas que los asentamientos y entonces lógicamente la antigüedad de los asentamientos informales es mayor en la primera corona que en la segunda. Mientras tanto, los asentamientos (tomados de tierras) tienen promedios de antigüedad similares en ambas coronas (FIG. 5). Esto tiene que ver con el patrón de ocupación del AMBA, que fue extendiéndose del centro a la periferia, vinculado a la presencia de los medios de transporte (en primer lugar el ferrocarril y luego el transporte automotor colectivo) (CLICHEVSKY & al., 1990). Este patrón de extensión se modificó radicalmente con la presencia de formas de urbanización de las elites bajo la modalidad de barrios cerrados y countries desde la década del noventa (SVAMPA, 2001), gracias a la construcción o ampliación de autopistas urbanas, que llevó a los sectores de altos recursos hacia la periferia, aunque tampoco abandonaron el centro como sí sucedió en otras capitales latinoamericanas (TORRES, 1998). Esto implica un fenómeno novedoso a partir de la década del '90: la competencia por el suelo de la periferia entre sectores sociales opuestos, en particular, gracias a la introducción de tecnologías que permiten la transformación de zonas inundables o degradadas. En particular, las tierras inundables eran y aún son los terrenos propicios para las ocupaciones informales, pero la novedad es que éstas pueden ser ahora incorporadas al mercado inmobiliario para sectores medios-altos y altos, situación que décadas atrás era impensada.

Por su parte, como ya se ha mencionado, las primeras villas del Conurbano se ubican temporalmente en la década de 1940. No obstante, por lo general no se cuenta con registros exactos de la fecha de formación y de su completamiento, que en muchos casos demandó décadas. De esta forma, los registros de la fecha de origen son aproximados y responden a la memoria colectiva de los habitantes. Por ello

FIG. 5/ Antigüedad promedio de VyA del Conurbano Bonaerense (2006)

Área geográfica	Villas y Asentamientos (194) ¹	Villas (69)	Asentamientos (125)
Conurbano Bonaerense	25 años	30 años	19 años
Primera Corona	29 años	32 años	18 años
Segunda Corona 2	21 años	28 años	19 años

(1) Entre paréntesis figura la cantidad de registros disponibles para la construcción del dato

(2) A los efectos de este trabajo, los datos de VyA del municipio de La Matanza se contabilizan completos dentro de la segunda corona

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Infohábitat

es que en este punto faltaría un estudio pormenorizado y caso a caso para tener mayor precisión sobre las fechas de origen, apelando a la memoria de las organizaciones barriales y sus habitantes. En cambio, en el caso de los asentamientos, dado su origen más reciente y teniendo en cuenta que por lo general fueron ocupaciones masivas de suelo, resulta más fácil ubicar su inicio temporal.

5. El crecimiento de villas y asentamientos en los últimos 25 años

A pesar de las limitaciones, dado el subregistro de los datos analizados para los cortes censales hasta el año 2001, se observa una tendencia al crecimiento de los asentamientos informales, tanto en términos absolutos como relativos.

Las fuentes oficiales muestran que el crecimiento de población en las VyA para la totalidad de los 24 partidos del Conurbano Bonaerense entre 1981 y 1991 fue del 41,1%. Eso implica que la población en asentamientos informales pasó de 290 mil a 410 mil habitantes. Sin embargo, estas cifras tienen algunos datos que llaman la atención cuando se analiza la evolución en cada municipio. Cuando nos centramos en la evolución del fenómeno entre 1991 y 2001 observamos que la población en VyA crece nuevamente y con una magnitud mayor a la década anterior (44,9%), pasando de 410 mil a 594 mil habitantes¹⁰. Y esto a pesar que en 2001 hay un subregistro aún mayor que el señalado para 1991 en algunos municipios.

Al analizar el peso de la población en VyA sobre la población total del AMBA, se observa también una tendencia ascendente entre los años 1981, 1991 y 2001. En el AMBA esta proporción crece del 3,4% al 6,1% entre 1981 y 2001, mientras que en el Conurbano Bonaerense dicho porcentaje varía entre el 4,1% y el 6,4% (la gráfica de la FIG. 6 pertenece a esta segunda unidad de análisis).

Por otro lado, el crecimiento relativo de la población en VyA para el período 1981-1991 más que triplica el del AMBA y lo multiplica por 11 en el período 1991-2001. Es decir, la población del AMBA creció entre 1981-1991 un 12,2% y un 4,8% entre 1991-2001, mientras que la población en villas y asentamientos lo hizo en un 41,2% y un 51,7% para respectivos períodos.

La FIG. 7 muestra esta tendencia para el Conurbano Bonaerense. En ella puede observarse la brecha que se está produciendo dada la aceleración del crecimiento de la población en VyA y la desaceleración del crecimiento de población del aglomerado en su conjunto.

Al agregar al análisis de los datos oficiales los del relevamiento realizado en el año 2006 se observa un incremento pronunciado de la participación de la población en asentamientos informales sobre la población total de los 24 partidos del Conurbano Bonaerense. En realidad, lo que muestran los datos es que el acceso al suelo urbano para los sectores populares se está tornando cada vez más dificultoso y esa situación se agudiza ante cada nuevo censo de población y ante cada nuevo relevamiento de villas y asentamientos. Así, mientras en 1981 la población en VyA representaba el 4,3% del total, en 1991 llegaba al 5,2%, en 2001 a 6,8% y en 2006 ya representaba el 10,1% (ver FIG. 6). Dado el importante subregistro del año 2001, se refleja un salto brusco cuando se compara el crecimiento entre 2001 y 2006.

De lo anterior, se deduce que en los últimos 25 años la población en villas y asentamientos está creciendo mucho más rápido que la población total. Como muestra la FIG. 7, entre 1981 y 2006 la población en VyA creció en términos relativos 220% frente a un 35% de incremento de población en el Conurbano Bonaerense.

Por último, las cifras de la FIG. 8 nos dan una idea de la magnitud del fenómeno en términos relativos. Los datos nos indican que la informalidad es la principal forma de crecimiento de población del Área Metropolitana de Buenos Aires. En los cinco años que van desde el censo 2001 hasta 2006, por cada 100 nuevos habitantes en los 24 partidos del Conurbano, 60 se ubicaron en asentamientos informales y 40 en la ciudad llamada "formal". Esa cifra era de 10 cada 100 en el período 1981-1991 y de 26 cada 100 entre 1991 y 2001.

En definitiva se pone en evidencia el desajuste entre el crecimiento de población de la ciudad informal y el consumo de suelo urbano de la ciudad formal. Esto implica un patrón de distribución diferente al que se venía dando en la población en el Conurbano Bonaerense y muestra las dificultades objetivamente crecientes de los sectores populares para acceder al suelo urbano, lo que da como resultado una

¹⁰ Para el municipio de Florencio Varela no se cuenta con

datos oficiales para 2001.

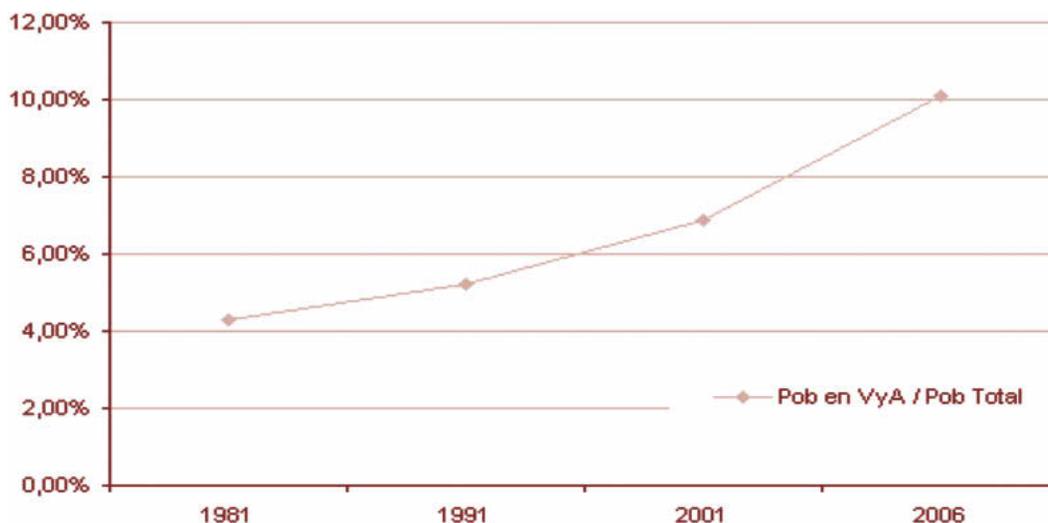


Fig. 6/ Incidencia de la población de villas y asentamientos sobre el total de población del Conurbano Bonaerense, 1981 - 2006

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Infohábitat, INDEC y Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires

Fig. 7/ Crecimiento de población en el Conurbano Bonaerense (1981-2006)

Conurbano Bonaerense	1981-1991		1991-2001		2001-2006		1981-2006	
	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%	Absoluto	%
Población total	1.146.149	16,8	715.113	9,0	573.270	6,6	2.434.532	35,7
Población en VyA	119.559	41,1	184.302	44,9	342.074	57,5	645.935	220

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Infohábitat, INDEC y Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires (1981, 1991, 2001 y 2006)

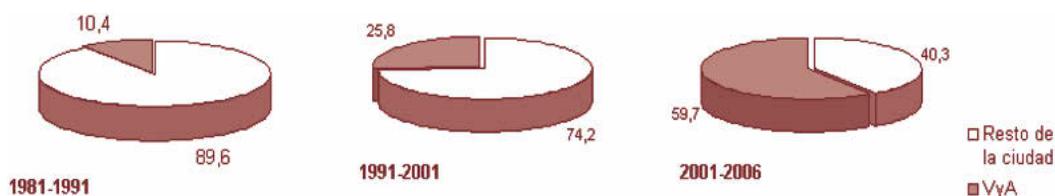


Fig. 8/ Distribución del crecimiento poblacional en el Conurbano Bonaerense (1981 - 2006), según proporción de residentes en villas y asentamientos por cada 100 habitantes

Fuente: elaboración propia a partir de la base de datos Infohábitat, INDEC y Dirección Provincial de Estadística de la provincia de Buenos Aires

mayor densificación de los asentamientos y villas que en períodos anteriores¹¹.

Los datos del período analizado (y fundamentalmente los de 2001-2006) muestran la mag-

nitud del problema, así como el gran desafío que enfrentan las políticas de hábitat: cómo favorecer el acceso al suelo y a la vivienda formal de los sectores populares. Respecto de este punto, resultará sumamente interesante

¹¹ Es decir, la proposición original de los asentamientos de albergar una sola familia en cada lote se fue modificando, en particular cuando ya han transcurrido casi 30 años de los primeros asentamientos y las segundas generaciones ya han conformado nuevas familias. Muchas

veces, estos nuevos grupos familiares se ubican en otra vivienda dentro del lote, aunque en algunos casos han motivado la conformación de nuevos asentamientos contiguos a los más antiguos.

repetir este análisis en pocos años para poder evaluar el impacto que han tenido las políticas de hábitat puestas en marcha desde el año 2004¹².

Por último, se puede considerar al Área Metropolitana de Buenos Aires como un aglomerado urbano con escasa proporción de urbanizaciones informales dentro de los parámetros de América Latina, aunque las tendencias de crecimiento se encuentran más próximas a la realidad latinoamericana. En otras investigaciones desarrolladas por uno de los autores (CRAVINO, 2006) se ha observado una tendencia creciente hacia la mercantilización del mercado inmobiliario informal, aún cuando el acceso a la vivienda y al suelo por esta vía esté menos desarrollada que en otras ciudades de la región. También han aparecido en el escenario local loteadores “piratas” que venden suelo sin la subdivisión correspondiente a la norma urbana. En síntesis, todo ello demuestra la dificultad creciente por acceder al suelo urbano por parte de los sectores populares y cómo los asentamientos informales se transforman en una alternativa, ya que el mercado formal no produce una oferta accesible para los sectores sociales de bajos recursos y el Estado históricamente no fue un actor relevante para cubrir la demanda habitacional, aún cuando en los últimos años ha mejorado su oferta¹³.

6. Conclusiones

El artículo da cuenta de una primera aproximación a la magnitud y extensión de los asentamientos informales del AMBA, arrojando un número provisorio de 819 casos y algo más de un millón de personas viviendo en ellos. El importante crecimiento del fenómeno alerta fuertemente sobre las condiciones estructurales del mercado del suelo y la insuficiencia de las políticas estatales en su atención, lo que plantea que para modificar esta tendencia se requiere de fuertes intervenciones (directas e indirectas) del Estado.

En los análisis sobre la problemática habitacional, el comportamiento de los precios del suelo

urbano suele ser un elemento muchas veces ausente, a pesar de que constituye una de las principales dificultades para que los sectores populares accedan a suelo servido y bien ubicado. Entre 2001 y 2006, período en el cual se produjo un fuerte incremento en la cantidad de población viviendo en villas y asentamientos, los precios del suelo experimentaron un crecimiento más que importante. Trabajos recientes muestran que entre 2001 y 2006 el precio del suelo (promedio) medido en dólares estadounidenses aumentó un 375% en la Ciudad de Buenos Aires, mientras que en el AMBA el incremento fue de entre 46% y 117% (BAER, 2008).

La regulación e intervención estatal en el mercado de suelo se convierte así en una cuestión central para modificar la tendencia que ha tenido en los últimos años la problemática habitacional en general y la evolución de las villas y asentamientos en particular.

Del trabajo realizado se concluye que la tipología surgida desde los mismos pobladores: “villas” y “asentamientos” es útil. Sin embargo, habría que generar nuevas tipologías que incluyan las diferentes situaciones del proceso de regularización dominial -que es extremadamente lento-, situaciones mixtas u otras situaciones donde se dan problemas de tenencia de la tierra. Por ejemplo: villa con asentamiento, loteos producto de “estafas” a los compradores, asentamientos y villas en proceso de regularización, asentamientos regularizados, villas reurbanizadas, etc. Estamos seguros que, por lo menos por ahora, la regularización no implica que se hayan resuelto problemas de déficit de infraestructura o habitacionales serios, lo que debería orientar intervenciones gubernamentales en ese sentido¹⁴.

Sin duda, esta primera aproximación abre numerosos interrogantes que plantean la necesidad de incluir nuevas investigaciones en la agenda académica. Por otra parte, se requiere de un mejor registro de los casos por parte de los organismos estatales abocados a los censos (como el INDEC), y esto implica un replanteo de los instrumentos de recolección de datos y las definiciones que se utilizan en la actualidad.

¹² Las políticas habitacionales iniciadas en esa fecha se expresan en un abanico de programas que por un lado, proveen vivienda “llave en mano” a los estratos de bajos recursos, por el otro proponen construcción de vivienda nueva en alrededor de 50 asentamientos informales del Conurbano Bonaerense y por último, la conformación de cooperativas de construcción de viviendas. En la primera etapa (2004-6) se proyectó la construcción de 38.000 viviendas en el AMBA.

¹³ La producción estatal de viviendas nuevas para secto-

res populares en el Gran Buenos Aires entre 1976 y 2003 fue de 39.856 unidades construidas.

¹⁴ Existen actualmente dos programas nacionales que abordan de manera integral la regularización de asentamientos: el Programa de Mejoramiento de Barrios —PROMEBA— y el Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos —SPFUVyA—. Sobre un universo de 819 villas y asentamientos, en la última década el PROMEBA está interviniendo sobre 10 barrios y el SPFUVyA sobre otros 66 barrios.

Está claro que debería haber un mecanismo de registro que permita un seguimiento de la situación entre períodos censales, por medio de un observatorio u otra herramienta que ayude a tomar decisiones gubernamentales. Particularmente, porque se observan muchas situaciones conflictivas provocadas por las ocupaciones de tierras, y sólo en unos pocos casos (en mayor medida en la Ciudad de Buenos Aires) llegan a los medios de comunicación escritos.

Para finalizar, pero sin agotar las cuestiones que merecen mayor atención y que orientan las futuras líneas de investigación, se debe profundizar sobre una mirada a la estructura

urbana del AMBA, en cuanto a la distribución y crecimiento de la informalidad. Queda pendiente un mejor estudio histórico de las villas del Conurbano, ya que en el caso de los asentamientos hay mayor cantidad de investigaciones desde su origen en 1981. Por otra parte, la situación de la tenencia de la tierra debe ser mirada con mayor atención, al igual que la relación entre el mercado de suelo urbano y el crecimiento de las ocupaciones. Por último, queda pendiente evaluar el peso de las actuales políticas habitacionales (muy activas en el Conurbano Bonaerense) en la tendencia de crecimiento de la informalidad urbana, inclusive como forma de presión para acceder a las nuevas viviendas ofertadas.

7. Bibliografía

- AZUELA DE LA CUEVA, A. (1993): "Los asentamientos populares y el orden jurídico en la urbanización periférica de América Latina"; en *Revista Mexicana de Sociología* N° 3/93; México.
- BAER, L. (2008): "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", en *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, Vol. XL, Nro 156, Madrid.
- BELLARDI, M. & A. DE PAULA, (1986): *Villas miseria: origen, erradicación y respuestas populares*. CEAL. Buenos Aires.
- CLICHEVSKY, N. & M. F. PREVOT-SCHAPIRA & G. SCHNEIER, (1990): *Loteos populares, sector inmobiliario y gestión local en Buenos Aires. El caso del municipio de Moreno*. CEUR, Buenos Aires.
- CRAVINO, M. C. (1998): "Los asentamientos del Gran Buenos Aires. Reivindicaciones y contradicciones". En: M.R. NEUFELD & al. (comp.) *Antropología social y política. Hegemonía y poder: un mundo en movimiento*, Eudeba, Buenos Aires.
- (2001): "La propiedad de la tierra como un proceso. Estudio comparativo de casos en ocupaciones de tierras en el Área Metropolitana de Buenos Aires"; *Land Tenure Issues in Latin America 2001 Conference Birmingham*; abril 6-8.
- (2006): *Las villas de la ciudad. Mercado e informalidad urbana*. UNGS; Los Polvorines.
- FARA, L. (1985): "Las luchas reivindicativas urbanas en un contexto autoritario. Los asentamientos de Francisco Solano" En: E. JELIN, *Los nuevos movimientos sociales*. Tomo 2. CEAL. Buenos Aires.
- OSZLAK, O. (1991): *Merecer la ciudad. Los pobres y el derecho al espacio urbano*. Estudios Cedes; Editorial Humanitas; Buenos Aires.
- RATIER, H. (1972): *Villeros y villas miseria*. Centro Editor de América Latina, Buenos Aires.
- ROMERO, J. L. & L. A. ROMERO, (1983): *Buenos Aires. Historia de cuatro siglos*. Editorial Abril, Buenos Aires.
- SURIANO, J. (1983): *La huelga de inquilinos de 1907*. Colección "Historia Testimonial Argentina". CEAL. Buenos Aires.
- SVAMPA, M. (2001): *Los que ganaron. La vida en los countries y barrios privados*. Editorial Biblos. Buenos Aires.
- TORRES, H. (1998): "Procesos recientes de fragmentación socioespacial en Buenos Aires: la suburbanización de las elites". Seminario de investigación urbana El nuevo milenio. (mimeo) Buenos Aires
- YUVNOSKY, O. (1983): "Del conventillo a la "villa miseria". En: J. L. ROMERO & L. A. ROMERO.

Redes locales y aprendizaje interactivo: el caso de la industria de apoyo exportador de la región del Bío-Bío, Chile

F. GATICA NEIRA

Académico, Dpto. de Economía y Finanzas Facultad de Ciencias Empresariales Universidad del Bío-Bío, Chile

RESUMEN: Este trabajo busca profundizar en la relación que existe entre la capacidad de generar procesos de aprendizaje, alrededor de la industria exportadora regional, con el tipo de inserción en las redes tecnológicas y comerciales locales. Se utiliza diferentes elementos metodológicos del análisis longitudinal de redes y del estudio de diferentes bloques empresariales. Lo anterior aplicado a un conjunto de 42 empresas de apoyo a las empresas forestal y pesquera de la región del Bío-Bío, Chile. Nuestra principal conclusión es que las empresas que más aprenden son aquellas que tienen una focalidad de sus ventas y que cuentan con socios tecnológicos en la Región.

DESCRIPTORES: Desarrollo local. Innovación. Externalidades. Redes sociales.

1. Introducción

Durante los años noventa las cadenas exportadoras de la Región del Bío-Bío¹ (Chile) comenzaron a experimentar procesos de agregación de valor. En el ámbito forestal se pasa de la exportación de madera en bruto a la venta de tableros y aglomerados. En la actividad pesquera, se experimenta un proceso de reconversión: de la industria elaboradora de harina de pescado se pasa a la congelación de los productos obtenidos del mar.

Frente a estas innovaciones no sabemos si hay una “coevolución” al interior del sistema productivo (CIMOLLI, 2000). Desconocemos si este desarrollo ha generado un *enclave* entre los nuevos procesos productivos de la industria exportadora y el resto del tejido económico local o sí, en cambio, se han generado nuevas ramificaciones productivas con nuevos eslabonamientos, que permiten que todo el sistema productivo pueda ganar una mayor complejidad.

Este trabajo busca identificar en qué medida esta industria exportadora se articula con las

Recibido: 05.02.2009; Revisado: 18. 05.2009;
e-mail: fgatica@ubiobio.cl

Se agradecen los valiosos comentarios de los académicos Dr. Antonio Vázquez Barquero (catedrático de la Universidad Autónoma de Madrid), Dr. Joost Heijs (profesor titular de la Universidad Complutense de Madrid), Dr. Antonio Fonfría (profesor titular de la Universidad Complutense de Madrid) y Dr. Salvador Estrada (profesor de la UAM de México). También debo agradecer los comentarios anónimos de los evaluadores de la Revista, que permitieron mejorar el marco conceptual y bibliográfico, contribuyendo a ser más preciso en la presentación de los

resultados de la evaluación. Con todo, las opiniones expresadas son de exclusiva responsabilidad del autor.

¹ La Región del Bío Bío es la octava en el país. Tiene un total de 1.861.562 habitantes y cuenta con cuatro provincias: Concepción, BíoBío, Arauco y Ñuble. En su interior se encuentra la conurbación del Gran Concepción la que contiene la mayor base industrial regional. La complejidad industrial y social de esta región la ubica en un segundo lugar de importancia después de la Región Metropolitana, con capital Santiago. (Véase Anexo 1. Mapa : América Latina, Chile, Región del Bío-Bío y Provincia de Concepción).

empresas de apoyo exportador (metalmecánicas, máquinas y equipos, químicas, caucho y plástico) y como se vinculan estas unidades con las redes tecnológicas regionales generando una difusión local de la innovación en el resto del tejido productivo.

Nuestra hipótesis de fondo es que: a mayor articulación con las redes tecnológicas locales mayor será la capacidad de las empresas para aprender de las cadenas exportadoras presentes en el territorio.

Hemos elegido la Región del BíoBío por poseer una industria local de vieja data que se desarrolla bajo el modelo sustitutivo de importaciones (1940-1973) y que posteriormente es capaz de atraer la localización de la industria exportadora (1973 hasta nuestros días), intensiva en la explotación de recursos naturales de bajo costo. Resulta interesante constatar que esta base industrial de apoyo se adapta virtuosamente a ambos tipos de industrias, lo que da cuenta de un intensivo proceso de “aprendizaje interactivo” en el territorio.

2. Marco teórico: redes tecnológicas regionales y el proceso de aprendizaje interactivo

El nuevo enfoque del desarrollo endógeno (VÁZQUEZ BARQUERO, 2005 y 2006) plantea que los territorios que alcanzan un mayor nivel de desarrollo son aquellos que contienen cuatro fuerzas en su interior interactuando sinérgicamente entre sí: por un lado, debe haber un cambio y adaptación institucional lo que permite disminuir los costos de transacción por la vía de la generación de confianzas (FUKUYAMA, 2004). Por otro, debe existir una organización flexible de la producción lo que implica contar con una base productiva capaz de responder, en corto tiempo y bajos costos, a los cambiantes requerimientos de los clientes. Una tercera fuerza proviene del desarrollo urbano donde se generan “polos innovativos” al interior de las ciudades. Por último, tenemos la difusión de la innovación que se desarrolla al interior de las redes locales. Estas cuatro fuerzas actúan en forma sinérgica generando en el territorio procesos de aprendizaje interactivo, generación de nuevas externalidades, rendimientos crecientes y

aglomeraciones productivas dinámicas que finalmente permitirán mejorar la calidad de vida de la población.

En este contexto surge la necesidad de estudiar en qué medida las redes locales son un factor que contribuye a la innovación de las empresas. Las teorías han formulado un conjunto de variables que determinan la capacidad de las redes para ser un terreno fértil para el aprendizaje empresarial. Los análisis han centrado su atención en la *densidad de las redes*². En general, se asocia positivamente la interconexión de los nodos que se dan al interior de las redes con la capacidad de innovar. Una mayor densidad implicaría más fluidez del conocimiento tácito y explícito aumentando el stock inicial de saberes. El acoplamiento de los tejidos sería mayor cuando hay bajos costos de transacción y cuando los nodos participantes aportan a partir de sus competencias individuales.

De manera sintética proponemos los siguientes ejes de análisis, que nos permita relacionar la configuración de las redes con la capacidad de influenciar positivamente en el aprendizaje empresarial en el territorio.

a) Necesidad de distinguir la variedad al interior de la red regional. Según el enfoque evolucionista (METCALFE, 1995) la tasa de aprendizaje tendrá un comportamiento directamente proporcional a la variedad de niveles y opciones tecnológicas dentro de la red. En el fondo, sí hay diferencias habrá “transvases de saberes”, en cambio sí el conocimiento se distribuye de manera homogénea entre distintas organizaciones no hay diferencias y por tanto, no hay aprendizaje. En este contexto es que el análisis de las redes regionales debe captar a lo menos:

- La variedad en las diferentes competencias acumuladas. Al respecto, STEINLE & SCHILE (2002) nos plantean que una condición “suficiente” para que los clusters productivos localizados se puedan desarrollar es que exista una diversidad de competencias múltiples y distintas pero a la vez complementarias;
- La variedad de funciones que pueden participar dentro de una red. Esto implica distinguir una taxonomía que ordene

² Véase HOOI & EDWARDS, (2003) quienes exponen las bases para el análisis longitudinal. Ellos analizan la centralidad en las redes de trabajo y la producción innovativa durante el proceso de mejoramiento incremental. En esta misma línea investigativa se encuentra el trabajo de AHUJA, (2000) quien analiza tres aspectos de las

redes egocéntricas en el contexto de estudio longitudinal: relaciones directas, indirectas y vacíos estructurales y que pueden afectar la producción innovativa. Se estudia las redes asociadas a dos clases de beneficios: los que provienen de la distribución de los recursos como el conocimiento y el acceso de los *spillovers*.

los nodos que participan de las redes según una cierta funcionalidad en los flujos de conocimiento tecnológico local.

Ambos niveles de análisis están estrechamente vinculados. Las funciones que asuman los nodos dentro de las redes van perfilando las competencias tecnológicas y viceversa. Lo importante es que podamos capturar esta variedad porque de ella se desprenderá la capacidad de ser un “entorno innovativo”, constituyéndose en una pieza fundamental del desarrollo endógeno.

b) Necesidad de distinguir subredes y los vínculos débiles. Lo anterior se enmarca en el estudio de la arquitectura de las redes, siendo esta variable, clave en el aprendizaje regional. Al respecto tenemos dos conceptos:

- La presencia de subredes al interior de las redes innovativas condiciona la capacidad para retener el conocimiento tecnológico, así como también limita la fluidez de la información. Al respecto, hay un trabajo de COWAN & *al.*, (2003) quienes parten de la idea que la propensión a la formación de subredes tiende a ser alta en industrias donde el conocimiento es más tácito. Por la vía de la simulación matemática comprueban que los subgrupos (cliques) generan una similitud en los saberes: “en un mundo sin subgrupos los niveles de conocimientos se dispersarían”. Sin estas facciones cerradas la posibilidad de dar “pequeños saltos” es relativamente pequeña. En el fondo, el aprovechamiento de las oportunidades tecnológicas al interior de una trayectoria regional de innovación será posible si existen estas subredes que estandarizan, recopilan y operativizan los flujos de conocimiento, permitiendo aumentar la tasa de aprendizaje y con esto las innovaciones incrementales. Al respecto, AHUJA, (2000) plantea que el acceder a subredes más cerradas permite no sólo disfrutar de externalidades tecnológicas sino también de la complementariedad de activos y de un conjunto de mecanismos que castigan los “comportamientos oportunistas” dentro de la red.
- Junto a lo anterior es clave identificar la presencia de relaciones débiles. La capacidad innovativa de las subredes tendría un límite o un agotamiento. En este con-

texto GRANOVETTER, (1973) plantea que los individuos con vínculos débiles estarán mejor situados para difundir una innovación. Lo anterior implica valorar desde el punto de vista de la innovación las relaciones que escapan a las subredes, y que pese a ser poco frecuentes permiten cruzar diferentes stocks de conocimientos tácitos y explícitos, combinando competencias, y liberándose de los sesgos propios de las subredes³.

La capacidad de los nodos de construir vínculos fuertes al interior de una subred da cuenta de la existencia de un “capital social vinculante” que desarrolla el concepto del “nosotros”. En cambio la capacidad que tienen algunos actores para vincularse con otros subgrupos da cuenta de un “capital social puente”, donde se trabaja el concepto de “los otros” (PUTNAM, 2000). En definitiva, estos capitales pueden ser estimulados por las políticas públicas, considerándose a estos una pieza fundamental del desarrollo endógeno en el territorio.

En definitiva este trabajo que la arquitectura de las redes condiciona la variedad y esta, a su vez, determina la presencia de subredes y vínculos débiles, los que finalmente van marcando la capacidad de aprendizaje al interior de las empresas de apoyo exportador en su relación comercial con las cadenas forestal y pesquera de la región del Bío-Bío. De consolidarse este “aprendizaje interactivo” en el territorio tendremos procesos de difusión de la innovación y de complejización de la actual organización de la producción local.

3. Metodología: respecto de cómo se visualizan las redes locales y su vinculación con el aprendizaje interactivo

En definitiva este trabajo busca identificar en qué medida existe una correlación positiva entre el mayor grado de articulación con las redes tecnológicas y relación con la tasa de innovación, medida como la incorporación de nuevos productos y procesos en las empresas de apoyo exportador.

Los resultados del estudio de campo se levantan a partir de una encuesta aplicada a 42 empresas del sector metalmeccánico, máquinas y

³ En este contexto importa detectar el grado de enclaustramiento de los flujos dentro de la región. Al respecto, OINAS & MALECKI, (2002) afirman que las redes de innova-

ción pueden abarcar diferentes niveles espaciales que van desde lo local, regional, nacional y lo global. No hay un sistema de innovación localizado en un sólo lugar.

equipos y química general. Estos sectores, según los análisis de matriz insumo-producto, tienen la capacidad de aprender de la actividad exportadora forestal y pesquera, y además pueden difundir este conocimiento al resto del tejido industrial local. En definitiva es un sector “pivote” que además cuenta con un tipo de empresario más regional y por tanto más propenso a vincularse localmente.

La metodología se concentró en desarrollar dos ejes de análisis. Por un lado la construcción de “egonets” alrededor de cada empresa, las que al agregarse permite contar con una visión global de la red tecnológica regional alrededor de este tipo de empresa. Así como un conjunto de ratios que dan cuenta de la centralidad, la variedad y la riqueza tecnológica. Por otro, la identificación de una tasa de innovación para cada unidad productiva que recoja mejor la incorporación de nuevos productos y mejoras de procesos vinculados a los estímulos forestal y pesquero.

Los diferentes indicadores fueron sometidos a pruebas paramétricas y no paramétricas solucionando de esta forma los problemas de normalidad en el contraste de medias⁴. Las pruebas se trabajan con un 95% de confianza. Las 42 empresas representan el 89% del universo de estudio según los datos trabajados a partir de la información del Instituto Nacional de Estadística de la Región del Bío-Bío.

Principales ejes metodológicos

3.1. Para visualizar las redes se comenzó por construir una matriz binaria simétrica que represente el conjunto de contactos que hay entre las empresas y distintos actores sociales. Esta matriz es vaciada al software UCINET (disponible libremente por Internet). Se visualiza la arquitectura de la red, donde se especifica:

- *Subgrupos o facciones* como un conjunto de nodos que están más estrechamente vinculados entre sí.

- *El centro de la red* integrado por los nodos que tienen mayor cantidad de contactos sociales.
- *Los vacíos estructurales* entendidos como los espacios donde no hay contactos entre los diferentes subgrupos de la red.

En este sentido, se analiza los diferentes Grafos de la red. Sin embargo, para efectos de este trabajo se calcula para cada empresa algunos ratios de centralidad, variedad y riqueza tecnológica (HANNEMAN, 2000; BORGATTI & EVERETT, 1997). Se identifican:

— Medidas de centralidad que nos indican, por empresa, la ubicación que ocupa ésta al interior de la red tecnológica regional. Para estos efectos, hemos trabajado tres paquetes de indicadores que son calculados por el software UCINET:

- *Degree*: Es el grado normalizado de centralidad de cada vector. En una matriz binaria simétrica esto será igual al número de vértices adyacentes a un determinado nodo. La normalización de este ratio se produce cuando se divide este número por el máximo valor posible, expresándose en porcentaje.
- *Betweenness*: Es el grado normalizado de intermediación que puede tener cada vértice. En el fondo es la proporción de todos los “camino geodésicos” que conectan el vértice j y el vértice K los cuales pasan por el vértice i. En este caso este ratio se entrega normalizado expresándose en porcentaje.
- *Eigenvector*: Donde la centralidad de cada vértice está dada por la centralidad de los vértices con los cuales se conecta. Este ratio se calcula con un conjunto de algoritmos basados en la conglomeración estadística.

— Medidas de variedad. Esta se expresa en porcentaje y es simplemente el total de “clases” de nodos en los cuales participa la empresa. Se han definido “ex pos” un conjunto de siete clases que representan dife-

⁴ La prueba t student fue pensada para tamaños pequeños, donde $T = ((X - \mu)/(s/\sqrt{N-1}))$. Donde la prueba t devuelve la probabilidad asociada a que dos muestras puedan proceder de dos poblaciones subyacentes con igual media. Por otro, el test de rango signado implica los siguientes pasos.

1. Cálculo de las diferencias entre datos muestrales de cada par.
2. Clasificar los valores absolutos de las diferencias (que no sean cero).

3. Fijar para cada rango el signo de la diferencia original correspondiente.

4. Cálculo de la suma de estos rangos con signos. $T = \text{suma de rangos con signo entre } n \text{ pares con diferencias que no sean cero}$. $Z = ((T - \mu_t)/\sigma_t)$. Dado que $\mu = 0$; $Z = (T/\sigma_t)$. La hipótesis nula indica que las poblaciones son idénticas es verdadera, la mitad de las diferencias positivas y negativas de una magnitud dada serán igualmente probables. (GARCÍA, 2001).

rentes funcionalidades, donde encontramos: prospección de mercado, desarrollo y difusión tecnológica, oferta y desarrollo del capital humano, asociatividad orientada a la apertura de oportunidades, intereses gremiales, oficinas públicas de fomento y join venture entre empresas. En este sentido, se construye un ratio que muestra en qué proporción de clases participa una empresa específica.

3.2. Se generan un conjunto de tasas de incorporación de nuevos productos vinculados a las empresas forestal y pesquera relativizados sobre una cartera de productos de base, y de mejoras por lo que respecta a las empresas de apoyo. Estas tasas serán confrontadas estadísticamente ante diferentes bloques empresariales derivados del tamaño, edad, sector industrial y tipo de vinculación comercial. Así también son confrontados con el tipo de inserción, focalidad de las ventas y centralidad en la red.

Las mejoras de procesos se deducen de los resultados de las encuestas. Detectándose “*ex post*” los siguientes tipos:

- a) mejoras de calidad entendido como la implementación normas ISO; exigencia de protocolos, implementación de controles de calidad, otros del mismo tipo,
- b) mayor especialización entendido como la especialización de partes y piezas para equipo, nuevos materiales y exigencias técnicas (técnicas anticorrosivas),
- c) oferta más integral entendida como el desarrollo de soluciones más completas que implica articulación con terceros y,
- d) aprendizaje por volumen derivado de mayor cantidad de solicitudes, economías de escala por cubrir proyectos más grandes.

Estos dos niveles metodológicos van a entregar luces sobre los aprendizajes al interior de las empresas y su grado articulación con las redes regionales. De esta forma conoceremos los procesos de aprendizaje interactivo y procesos de difusión de la innovación en un territorio determinado. El estudiar un país en vías de desarrollo que basa su industria en recursos naturales de bajo costo, nos permite sacar conclusiones que pueden ser útiles para la políticas públicas en el resto de los países de América Latina donde el desafío consiste en aprovechar localmente los estímulos generados por la industria exportadora en su trayectoria de agregación de valor.

4. Estudio de las redes alrededor de las empresas regionales de apoyo exportador

4.1. Introducción

A continuación, revisaremos los resultados de la encuesta aplicada a 42 empresas de apoyo exportador, equivalentes al 89% del universo de estudio, compuesto por unidades del caucho y plástico (6 unidades), elaboradores del metal (23 unidades) y máquinas y equipos (18 unidades).

Este universo se definió por la vía del análisis de la matriz insumo-producto, determinando un conjunto de eslabonamientos intermedios multisectoriales que serían aquellos sectores que recibirían los estímulos de parte de los exportadores, pero que también serán difusoras de los nuevos conocimientos tecnológicos al resto de la economía.

A partir de esto se realiza un análisis estructural sobre un total de 108 empresas, a partir de los datos de tamaño, antigüedad, tipo de vinculación con las cadenas exportadoras por sector industrial, recogidos telefónicamente. Con esto se determina el grupo de empresas a encuestar que tienen una mayor probabilidad de experimentar procesos de difusión vertical y horizontal.

La encuesta se aplicó a la totalidad de las empresas del sector de apoyo exportador que además tengan presencia en el resto de los sectores de la economía (42 empresas de un total de 45). Los principales bloques de preguntas fueron:

- a) información básica de la empresa;
- b) respecto de la capacidad difusora de tecnología en relación con el sector exportador, en la vinculación cliente-proveedor y en las relaciones de subcontratación,
- c) identificación de los factores que explican la dinámica innovativa,
- d) conocimiento de las redes tecnológicas donde se distingue diferentes actores, procedencia geográfica, tipo de vinculación y años de contacto, y
- e) identificación de la variación en la cartera de productos y procesos entre los años 1992-2002. Las encuestas fueron aplicadas por el investigador principal a los diferentes gerentes o jefes de producción de cada empresa (objeto de estudio).

4.2. Análisis de redes tecnológicas alrededor del sector de apoyo industrial

Un primer eje es la configuración de la red tecnológica construida alrededor de la industria de apoyo exportador. Nuestra idea principal es identificar cómo se inserta cada empresa en las redes tecnológicas regionales, visualizando los patrones globales de las subredes, la centralidad y vacíos estructurales. Estas dimensiones son relevantes para el aprendizaje interactivo y para la formación en el largo plazo de las trayectorias tecnológicas alrededor de las empresas exportadoras, siendo para este tipo de región, intensivas en recursos naturales, un elemento estratégico en su desarrollo económico local.

En principio encontramos 71 actores, de los cuales 42 corresponden a las empresas encuestadas. La diferencia de 29 actores, corresponden a nodos que pertenecen a la red tecnológica, pero que son extraempresariales. Entre éstos encontramos los dedicados a la: prospección de mercados, desarrollo y difusión tecnológica, oferta y desarrollo de capital humano, asociatividad orientada a oportunidades, oficinas públicas de fomento productivo y *joinT venture* entre empresas. Entre estos 71 actores se ha generado un total de 132 conexiones al interior de la red, que son simbolizados con una línea negra; estas conexiones, para efectos de este trabajo, han sido consideradas bi-direccionales (supuesto que facilita los cálculos de indicadores de centralidad por empresa).

Al trabajar la red (FIG. 1) con su respectiva arquitectura constatamos como un primer hallazgo es que hay cuatro empresas, que representan el 9,5%, del total de las redes de apoyo exportador, que están completamente desconectadas de otros nodos. Esta condición de “aislamiento” reduciría la capacidad de estas unidades para poder generar un aprendizaje interactivo en la región. En general, hablamos de empresas pequeñas y familiares (Plástico Coronel, Plástico Besalle, Resortes Tucapel y Metaling).

Por otro lado, resulta llamativa la situación de una empresa (Zerega y Cía.) que se dedica a la fabricación y distribución de máquinas y equipos. En este caso, vemos una red muy cerrada donde sólo participa la Pontificia Uni-

versidad Católica ubicada en Santiago, constituyendo una vinculación tecnológica alrededor de esta empresa; no vemos conexión con el resto del tejido tecnológico regional, siendo un verdadero “enclave”.

En términos generales, el análisis identifica cuatro subgrupos o facciones a partir de la homogeneidad de sus contactos y del grado de conectividad en su interior. Estos se visualizan como agrupaciones, delimitadas por líneas negras y vacíos estructurales —en color gris—. Al interior de cada subgrupo, pondremos atención en los puntos de corte —círculo negro—. En términos generales vemos las siguientes facciones⁵: representadas por diferentes colores en la FIG. 1 que recoge la variedad al interior de la red de apoyo exportador.

— **Subgrupo uno:** grupo de articulación débil (en la parte superior de la FIG. 1, centrado alrededor de la Asociación de Micro y Pequeña Industria de Chile (Ampich). En general, salvo Nefex que se vincula con la Asociación de Industriales de la Goma (Asigom), vemos una ausencia de nodos tecnológicos. La Asociación Gremial (Ampich) es el “punto de corte”, adquiriendo una centralidad importante. En esta situación de redes débiles y carentes de nodos tecnológicos tenemos a un total 5 empresas, que representan el 11,9%, del total del sector de apoyo. Esta es una red más parecida a una “estrella”, con presencia de vacíos estructurales entre empresas y una centralidad en Asociación Gremial. En definitiva, tenemos un grupo de empresas elaboradoras del metal (Ingalum, Maestranza Neira, Fabjanovics y Maestranza Castro) y una empresa del caucho y del plástico (Nefex). Son empresas pequeñas y relativamente antiguas nacidas en el modelo sustitutivo de importaciones y en la primera fase exportadora y que tendrían una menor probabilidad de experimentar procesos de aprendizaje interactivo.

— **Subgrupo dos:** grupo de articulación de medianas más disperso (en la parte inferior de la FIG. 1. En general, encontramos empresas de elaboración de metal del tipo mediana y grandes. Resulta interesante la presencia de nodos a escala nacional o internacional que nutren de tecnología a la red local, tenemos: Instituto Chileno del Acero (ICHA), Universidad de Chile, una universidad holandesa que se vincula con Esmital, otros. Es una red con mayor potencial innovativo, que tiene “antenas”

⁵ Pese a que el software Ucinet calcula las facciones reordenando espacialmente los nodos de la red. El analista “itera” hasta alcanzar la cantidad de facciones que más

se aproxima a la realidad. En principio, comenzamos distinguiendo 8 subgrupos y posteriormente, llegamos a cinco facciones.

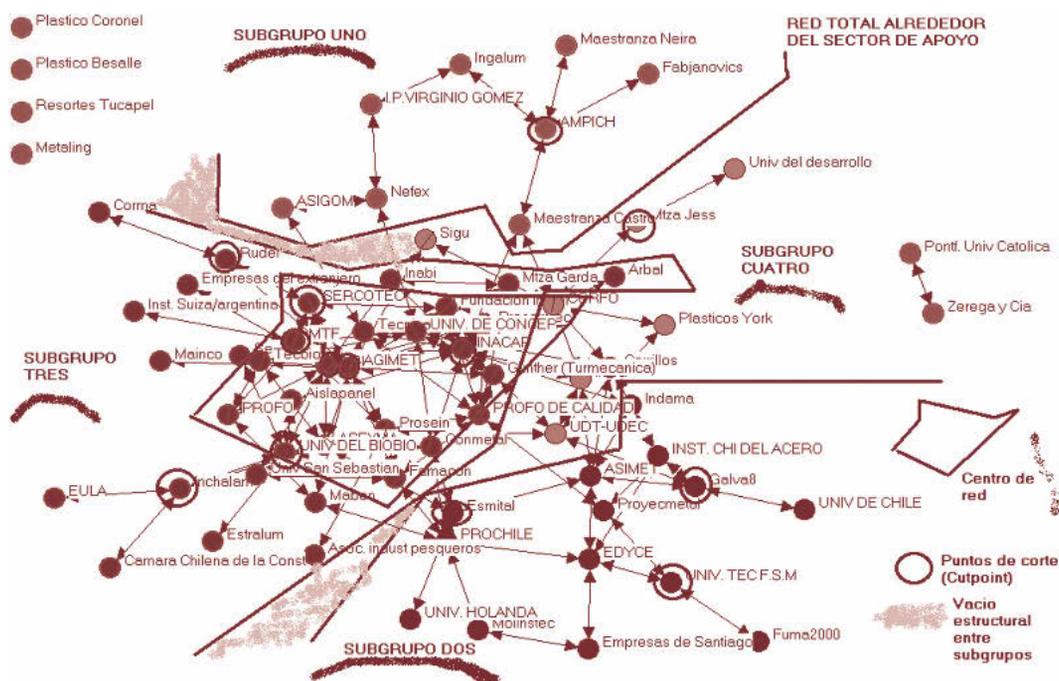


Fig. 1/ Grafo de redes tecnológicas alrededor del sector de apoyo exportador de la región del BíoBío

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

fuera de la región. Destaca en tal sentido, la aparición de empresas de Santiago, para establecer alianzas orientadas a aprovechar las posibles licitaciones. En este subgrupo tenemos 7 empresas, que explican el 16% del total y que se caracterizan por ser grandes y medianas, transformadoras de metal, de una edad dispersa.

— **Subgrupo tres:** es el grupo de mayor densidad y variedad innovativa (ubicado al centro de la FIG. 1. Encontramos empresas de diferentes sectores productivos y destaca la centralidad de algunas unidades empresariales como MTF, Prosein, Mapel, otras y que presentan la característica de ser conectores de otras empresas. En general, vemos diferentes funcionalidades: universidades, asociaciones orientadas a mejorar la calidad, institutos tecnológicos y otros. Al mirar la red general comprobamos que el centro de la red global está, principalmente, al interior de este subgrupo. Destacan como nodos claves la Asociación Gremial de Industriales Metalmeccánicos de la Región del Bío-Bío (AGIMET Bío-Bío) e INACAP, esta última especializada en la capacitación en las empresas. En este subgrupo encontramos a 20 unidades productivas que representan el 47% del total. Aquí también vemos una variedad de sectores productivos,

edades y tamaños, sin que siga un patrón determinado.

— **Subgrupo cuatro** (ubicado a la derecha de la FIG. 1: vemos una mayor dispersión y no presenta un vínculo claro de articulación entre sí. Dicho de otra forma, surge como un “efecto residual” y no como un subgrupo propiamente tal. En esta situación, vemos cinco empresas entre las que se encuentran unidades metal-mecánicas, plásticos y máquinas-equipos de diferentes tamaños empresariales y edades.

En síntesis: en esta primera observación comprobamos entonces la heterogeneidad de la red tecnológica local alrededor del sector de apoyo exportador. Vemos zonas de la red compuestas:

- Por nodos aislados donde podríamos esperar ex-ante que su capacidad para generar aprendizaje alrededor de la exportación sea limitada,
- Otra zona es la que se teje alrededor de las micro y pequeña producción, donde no vemos nodos que provean de conocimiento tecnológico para la innovación alrededor de los estímulos exportadores, por lo tanto, es posible que no encontremos una mayor incorporación de productos y procesos,

- c) Un grupo sería el de transformación de metales, que sí tendría una riqueza o una variedad tecnológica para poder aprender,
- d) Hay un grupo de alta vinculación en su interior, que contendría mayor variedad tecnológica y que debería ex ante presenta la mayor tasa de innovación y aprendizaje interactivo alrededor de la exportación, y
- e) Finalmente, tenemos una parte de la red que es un subgrupo residual.

Al distinguir esta heterogeneidad podemos identificar cuál nodo de la red empresarial está en mejores condiciones de aprender e incorporar innovaciones. En este sentido, podemos esperar que una misma externalidad tecnológica, derivada de la industria exportadora pesquera o forestal, se difunda y perfeccione más rápido en los subgrupos más densamente conectados. En cambio, el mismo estímulo tendrá un menor impacto en las zonas de empresas que están más aisladas o apartadas.

Sin embargo, para efectos de nuestro análisis, orientado a detectar un segmento empresarial que esta en mejores condiciones para el aprendizaje interactivo alrededor de los estímulos exportadores, la sola visualización de las redes no es del todo funcional, resultando difícil captar patrones de regularidad. Frente a esto, construiremos un conjunto de variables, que se deducen del grafo anterior y que indican centralidad y variedad, y que se confrontarán ante los diferentes bloques empresariales derivados de la edad, el tamaño, el sector industrial y el tipo de relación comercial.

4.2. Inserción dentro de la red tecnológica, según variables estructurales: tamaño, sector industrial, edad empresarial y tipo de relación comercial

A continuación presentaremos la relación que existe entre las variables que explican el tipo de inserción de las empresas en la red tecnológica regional y un conjunto de parámetros estructurales comúnmente utilizados por los “hacedores de política pública”. Nuestra conclusión principal es que estas variables por sí solas no logran explicar el grado de vinculación con las redes locales, por tanto el enfoque sectorial debe ser complementado con una visión territorial.

Por último, se analiza el tipo de inserción con la red tecnológica regional y su vinculación con el tipo de relación comercial (horizontal, proactivo y limitada). Lo anterior parte de la premisa que las empresas que tienen relaciones cliente-proveedor más centradas en la innovación presentan una mayor necesidad de vinculación con el tejido tecnológico local.

— En una primera apreciación comprobamos que el tamaño de la empresa resulta ser una variable relevante al momento de identificar patrones de involucramiento en la red social (FIG. 2).

Los datos muestran que las unidades que presentan un mayor contacto social son las medianas y las grandes empresas. Estas, en promedio, presentan seis contactos por cada

FIG. 2/ Ratios de centralidad y variedad según tamaño

Media	Degree	Between	Eigenvec	% Variedad
Micro (N=4)	2,5	0,9115	4,0965	25%
Peq,(N=25)	3,71	1,73	10,96	33%
Mediana (N=9)	6,51	3,91	17,18	51%
Grande (N=4)	6,79	5,27	12,43	54%

	P, t degree		P, t between		P, t eigen		P, t variedad	
	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z
Peq-mediana	0,04	0,04	0,17*	0,14*	0,09*	0,46*	0,04	0,03
Peq-grand	0,15*	0,14*	0,078	0,14*	0,30*	0,14*	0,133	0,10*
Peq-micro	0,68*	0,59*	0,83*	0,71	0,49*	0,51*	0,87*	0,65*
media-grand	0,11*	0,10	0,01	0,06	0,34*	0,27*	0,42*	0,41*
media-micro	0,51*	0,46*	0,54*	0,46*	0,64	0,71*	0,51*	0,58*
micro-grand	0,04	0,06*	0,02	0,06	0,31*	0,27*	0,06*	0,06*

Con un 95% de confianza ambas medias son iguales (*)

Sig T: Significación de la prueba T de contraste de medias

Sig Z: Significación de Test de Rango Signado para contrastes de medias (prueba no paramétrica)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

nodo empresarial. Esta situación es significativamente distinta a la que sucede en la pequeña y microempresa (con un promedio de dos a tres contactos).

En tal sentido, es llamativa la diferencia entre los extremos microempresa v/s gran empresa, situación que nos estaría evidenciando las brechas en los capitales sociales, que implican diferentes capacidades, para percibir y procesar los estímulos innovadores de la cadena exportadora forestal y pesquera.

En la misma línea, llama la atención que el segmento de medianas empresas presente una significativa diferencia con el bloque de pequeñas empresas, generándose un “corte”, que evidencia que: al crecer la empresa la probabilidad de presentar contactos sociales es mayor, aumentando las posibilidades para alcanzar un aprendizaje interactivo superior.

Aún así, la mayor tasa de contacto del segmento de medianas empresas no se traduce en mayor intermediación. En general, este segmento no presenta un protagonismo tan claro en su capacidad de intermediación entre nodos de la red (*betweenness*). En este sentido, es el grupo de grandes empresas por donde pasan la mayor cantidad de caminos. Por cada empresa grande, pasan 5,27 caminos geodésicos. Dicho de otra forma, cada empresa grande conecta cinco pares de nodos al interior de la red tecnológica regional; en cambio, la mediana lo hace para 3,91 pares de actores.

Finalmente, la mayor centralidad como bloque, según el *eigenvector*, la tiene la mediana empresa. Pero, como grupo no tiene diferencias significativas con la pequeña y la gran empresa. Las diferencia más llamativa (pero, no sig-

nificativa) en este último indicador de centralidad es con la microempresa. Lo anterior, se puede explicar porque la construcción de los subgrupos siguen patrones distintos que el de tamaño empresarial. Dicho de otra forma, una pequeña empresa tiene similar probabilidad de acercarse al centro de la red que una empresa grande.

A escala de la variedad, nuevamente el tamaño resulta ser una variable desequilibrante. En general, las medianas empresas presentan mayor variedad de contactos funcionales. En general, los contraste de media nos muestran que el segmento de pequeñas y microempresas tienden a ser similares. En cambio, el segmento de medianas presentan contactos con mayor capacidad de aportar tecnología.

En definitiva, el tamaño es relevante para la cantidad y variedad de contactos. Sin embargo, por la arquitectura de la red tecnológica local ya presentada, en general, cualquier empresa (independiente del tamaño) puede tener contactos con otras (salvo cinco excepciones). Así también, al construir los subgrupos comprobamos que no hay patrones de tamaño en la red de contacto; vemos que había un subgrupo alrededor de la micro y pequeña empresa, pero este tipo de unidades están dispersas en toda la red sin que se encuentre patrones claros.

— En términos de ratios de centralidad, según contacto (*degree*), vemos que en promedio no hay diferencias significativas (95% de confianza) por sectores industriales (FIG. 3). Cada empresa se conecta con otros cuatro actores de la red regional. Sin significancia estadística vemos que el sector del plástico presenta un menor nivel de contactos, por tanto, está en una situa-

FIG. 3/ Ratios de centralidad y variedad por sectores industriales

Media	Degree	Between	Eigen	% Variedad
Elabmetal (N=21)	4,76	2,89	11,71	41%
Maqq (N=15)	4,76	2,28	13,84	38%
Plas (N=6)	2,86	1,38	6,90	24%

	P, t degree		P, t between		P, t eigen		P, t variedad	
	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z
Elab-maq	0,73*	0,90*	0,31*	0,33*	0,85*	0,4*	0,4*	0,4*
Elab-plas	0,15*	0,10*	0,11*	0,08*	0,60*	0,5*	0,2*	0,2*
Maq-plas	0,21*	0,14*	0,43*	0,68	0,15*	0,2*	0,2*	0,2*

Con un 95% de confianza ambas medias son iguales (*)

Sig T: Significación de la prueba T de contraste de medias

Sig Z: Significación de Test de Rango Signado para contrastes de medias (prueba no paramétrica)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

ción más periférica. Cada empresa del plástico, en promedio tiene dos contactos. Ex ante podemos concluir que el sector del plástico presenta una mayor cerrazón o desconexión. Sin embargo, los datos nos plantean que en los sectores industriales no hay un comportamiento diferenciado en la gestión del entorno.

En la capacidad para intermediar entre nodos de la red, vemos que no hay diferencias significativas entre distintos sectores industriales. En promedio, las empresas del sector de apoyo son dos veces camino geodésico entre un par de nodos. Nuevamente el sector del plástico presenta un mayor encerramiento o alejamiento de la red. En este caso, estas empresas son, en promedio de 1,38 veces, caminos geodésicos, siendo poco estratégicas en la red tecnológica local. Sin embargo, las diferencias aún son poco significativas.

Al evaluar la centralidad vemos que el sector de máquinas y equipos está mejor ubicado que el sector del plástico. Esto quiere decir que el de máquinas y equipos tiene una mayor cantidad de contactos. Sin embargo, este no tiene diferencias significativas con el de elaboración de metal.

En definitiva, las diferencias en los ratios de centralidad no son significativas para los diferentes sectores industriales. Sin embargo, detectamos que el sector del plástico presenta una mayor desconexión de las redes locales. La elaboración de metal tiene más contactos y el sector de máquinas y equipos se acerca más a los nodos mejor ubicados en la red (*eigenvector*).

En el aspecto de variedad del tipo de contacto vemos que las mayores diferencias se dan en-

tre el sector de elaboración de metal, con presencia en promedio en 41% de los tipos de actores, versus el plástico, con una presencia promedio en 24% de las clases totales de nodos. En este sentido, las empresas de caucho y plástico presentan un menor contenido tecnológico en su red egocéntrica.

En definitiva, la variable sector industrial no tiene un comportamiento diferenciado según la inserción de las redes tecnológicas. Sin embargo, lo más llamativo es la lejanía o el aislamiento que tiene el sector del plástico y del caucho.

— Al comparar los ratios de centralidad y variedad funcional vemos que no hay diferencias significativas entre las empresas, según su edad empresarial (Fig. 4). Lo anterior significa que las empresas más nuevas (desde 1990) no presentan un patrón distinto de inserción en las redes sociales. No tienen una mayor conectividad y no presentan una mayor especialización como bloque.

Por lo tanto, las diferencias por edad son débiles y sólo se constatan al momento de analizar las especializaciones relativas comparando la distribución porcentual, según tramo de edad versus similar distribución a escala global. Sin embargo, llama la atención también que, no necesariamente la mayor vejez se traduzca en mayor conexión a redes.

Se debe consignar que estas diferencias son tenues y por tanto, difícilmente pueden hacer concluir algo sustantivo. En general, hay una alta dispersión dentro de cada tramo (sustitutivo anterior a 1974, primera fase nacidas entre 1974–1989 y agregadora de valor posterior de

FIG. 4/ Ratios de centralidad y variedad por edad

Media	Degree	Between	Eigen	% Variedad
Posterior a 1990 AG (N=10)	4,43	2,21	11,81	36%
Anterior a 1974 ISI (N=8)	4,46	2,43	9,49	41%
Entre 1974-1989 PF (N=24)	4,52	2,57	12,53	38%

	P, t degree		P, t between		P, t eigen		P, t variedad	
	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z
AG-ISI	0,76*	0,89*	0,90*	0,73*	0,54*	0,88*	0,99*	0,66*
AG-PF	0,52*	0,59*	0,45*	0,50*	0,38*	0,38*	0,35*	0,41*
ISI-PF	0,98*	0,86*	0,85*	0,67*	0,46*	0,32*	0,99*	0,91*

Nota: Con un 95% de confianza ambas medias son iguales (*)

Sig T: Significación de la prueba T de contraste de medias

Sig Z: Significación de Test de Rango Signado para contrastes de medias (prueba no paramétrica)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

1990) al momento de evaluar su tipo de inserción en la red tecnológica. Por lo tanto, no hay un bloque empresarial relacionado con las edades que tenga un comportamiento social significativamente diferente.

— Por último se comprueba que existe una relación positiva entre el tipo de vínculo comercial cliente proveedor (horizontal, proactivo y limitado) y el grado de conexión con las redes tecnológicas regionales (FIG. 5).

En general, se aprecia que hay una diferencia significativa en la centralidad entre las empresas que tienen relaciones verticales, con bajo grado de libertad entre exportador-apoyo y las empresas con vínculos más horizontales y proactivos.

Asimismo, las empresas con relaciones más proactivas (tipo III) son las que presentan un mayor grado de contactos en promedio. En general estas empresas tienen, en promedio, 6,53 contactos al interior de la red. En el fondo, a mayor complejidad en la relación cliente y proveedor es más probable que la empresa tenga mayor conectividad social. En este sentido, las empresas con relaciones proactivas y horizontales no presentan un comportamiento social distinto entre sí. Por lo tanto, ambas tendrían similar capacidad social para procesar los estímulos de parte de la cadena exportadora.

La evidencia nos muestra que las empresas que establecen relaciones con bajo grado de libertad (donde el cliente exportador especifica completamente los requerimientos) tienden a enclaustrarse al interior de la red tecnológica regional.

Pese a ello, esta mayor conectividad no se traduce en una mayor capacidad de intermediación (*betweenness*). En general, los tres tipos de contactos (vertical, horizontal y proactivo) tienden a conectar similar cantidad de nodos (3 pares aproximadamente) y están dispersos de forma equilibrada en toda la red tecnológica.

Por el lado del *eigenvector* se observa que existe una diferencia en la centralidad, según tipo de relación. En general, las empresas que establecen vínculos del tipo proactivo son aquellas que presentan la mayor centralidad. Algo similar sucede con las empresas que plantean tener relaciones horizontales.

Por último, tenemos el ratio de variedad donde nuevamente vemos una diferencia entre las empresas que tienen relaciones verticales de aquellas que tienen relaciones proactivas y horizontales. Pese a esto, comprobamos que las empresas horizontales tienden a presentar una mayor variedad en sus contactos, estando presentes, en promedio, en el 52% de todos los tipos de clases de nodos.

Definitivamente, ya sea por centralidad y variedad tecnológica hay una diferencia entre las empresas que presentan relaciones con bajo grado de libertad y las empresas horizontales-proactivas.

Al parecer el tipo de inserción (que también se relaciona con el grado de focalidad de las ventas) en la cadena forestal y pesquera condicional o afecta el grado de conectividad social existente alrededor de la empresas de apoyo locales. Entre menos compleja o más estandarizada es la producción, menos necesario es contar con una red social en el territorio. En

FIG. 5/ Ratios de centralidad y variedad según tipo de relación comercial con las exportadoras

Media	Degree	Between	Eigen	% Variedad
Limitada Tipo i (N=17)	2,69	1,70	5,66	24%
Horizontal Tipo ii (N=16)	5,89	3,13	15,97	52%
Proactiva Tipo iii (N=7)	6,53	3,35	20,06	45%

	P, t degree		P, t between		P, t eigen		P, t variedad	
	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z
i-ii	0,01	0,004	0,06	0,06	0,003	0,008	0,01	0,03
i-iii	0,04	0,02	0,53*	0,17*	0,02	0,01	0,09	0,06*
ii-iii	0,82*	0,86*	0,96*	0,49*	0,52*	0,49*	0,3*	0,30*

Con un 95% de confianza ambas medias son iguales (*)

Sig T: Significación de la prueba T de contraste de medias

Sig Z: Significación de Test de Rango Signado para contrastes de medias (prueba no paramétrica)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

cambio, a mayores niveles de incertidumbre en la oferta más necesario resulta contar con el capital social local que surge de la conectividad tecnológica con otros nodos de la red.

4.3. Aprendizaje interactivo, relación cliente y proveedor y tipo de inserción en las redes tecnológicas

Finalmente tenemos que comprobar en qué medida la inserción en las redes tecnológicas y comerciales condiciona la capacidad de las empresas de apoyo para generar distintas trayectorias de aprendizaje interactivo en su relación cliente-proveedor.

En lo que respecta a productos nuevos vemos que hay una diferencia entre las empresas con relaciones relaciones verticales y limitadas (tipo I) y el resto del tejido empresarial de apoyo. En este sentido, las empresas que tienen relaciones puntuales con bajo grado de libertad, tienden a tener su foco de aprendizaje fuera del ámbito exportador. En cambio, las que tiene relaciones horizontales y proactivas, los nuevos productos casi siempre surgen vinculadas a las actividades exportadoras.

En las relaciones horizontales y proactivas, cerca del 50% de las empresas han experimenta-

do mejoras en sus niveles de calidad. Esta cantidad está sobre el 24% de las empresas del sector de relaciones verticales, que declaran mejorar la calidad. Para las empresas tipo ii (horizontalidad), el segundo tipo en importancia es la mayor especialización en los productos.

Frente a la variable de innovación de proceso y productos vemos que hay una significativa diferencia entre las empresas tipo i (verticales) y el resto del tejido de apoyo. En general, las empresas que tienen relaciones ajustadas o limitadas con las exportadoras tienden a presentar, en promedio, un 9% de nuevos productos vinculados a la exportación, y un 10% de las mejoras a partir de la cartera inicial, lo que se explica por el bajo nivel de focalización de las ventas en el segmento exportador (29% de su producción).

En definitiva, no hay mayores diferencias entre la tasa de mejoras y la de incorporación entre empresas con relaciones horizontales y proactivas. Vemos en cambio, que las de relaciones limitadas tienen, significativamente, menores mejoras de proceso, de incorporación de productos y de aprendizaje interactivo. Por último, estas diferencias son compatibles con los datos de focalización de las ventas al sector exportador y con el grado de conectividad en la red social (*degree*).

Fig. 6/ Comportamiento de la agregación y mejoras en los procesos según tipo de relación con la exportadoras e inserción en la red local,

Media	Relac i (N=17)	Relac ii (N=16)	Relac iii (N=7)
Focalización de las ventas % Ventas a exportadoras	29%	74%	59%
Centralidad en las redes Degree (centralidad red)	2,69	5,89	6,53
Tasa de mejoras = (Nuevos productos exportadores forestal pesquera) / (Total de productos 2002)	10%	22%	36%
Tasa de incorporación = (Número de mejoras) / (Número máximo de mejoras posibles por tipo – max 4-),	9%	37%	17%
Tasa de aprendizaje interactivo A = (Tasa de mejoras + Tasa de incorporación) / 2	9%	30%	26%

Prueba	T, Mejora		T, Incorp		T apre A		T% exp		T. Degree	
	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z	Sig T	Sig Z
i-ii	0,01	0,02	0,01	0,02	0,01	0,01	0,01	0,003	0,01	0,01
i-iii	0,02	0,04	0,46*	0,59*	0,01	0,02	0,02	0,02	0,04	0,02
ii-iii	0,38*	0,37*	0,31*	0,34*	0,42*	0,50*	0,07*	0,09*	0,8*	0,8*

Con un 95% de confianza ambas medias son iguales (*)

Sig T: Significación de la prueba T de contraste de medias

Sig Z: Significación de Test de Rango Signado para contrastes de medias (prueba no paramétrica)

Fuente: elaboración propia a partir de los resultados de la encuesta

5. Conclusiones

En un comienzo, identificamos la variedad de situaciones que se da al interior de la red tecnológica local siendo este un elemento relevante dentro de las fuerzas del desarrollo endógeno. En general, partimos de la premisa que una mayor conectividad social permite desarrollar un “aprendizaje interactivo”, cuestión que permite alcanzar mayores grados de innovación y difusión local de las nuevas tecnologías. Esto se debe reforzar con una superior complejización de la organización de la producción y el desarrollo de un entorno urbano lo que permite capitalizar las externalidades positivas alrededor de la exportación. Todo lo anterior, genera en el territorio rendimientos crecientes y por tanto nuevas aglomeraciones productivas dinámicas (*clusters*).

En este contexto, el análisis de la arquitectura de la red mostró un conjunto de subgrupos, destacándose: cuatro empresas que no tienen contacto con la red tecnológica, presentando una situación de aislamiento; un subgrupo de microempresas con un claro énfasis gremial; un subgrupo de grandes empresas con mayor contenido tecnológico en sus contactos y más centrada en la metalmeccánica, un centro de la red donde los nodos empresariales tienen un mayor nivel de contacto y un subgrupo residual que no tiene algún patrón claro.

Sin embargo, la red nos muestra que hay diferencias en los niveles de contactos pero, no hay niveles de intermediación o acercamiento que sean distintos. Dicho de otra forma, cualquier nodo empresarial tiene similares posibilidades para llegar al centro. De aquí es que vemos la necesidad de contrastar los bloques empresariales con las medidas de centralidad y variedad de los contactos. En general, constatamos que:

- La cantidad de contactos y la variedad son sensibles al tamaño de las empresas. Los resultados nos muestran que las empresas medianas tienen mayores niveles de inserción social, respecto de las pequeñas y microempresas.
- De sectores industriales no identificamos diferencias significativas en el tipo de inserción en el entorno tecnológico.
- No hay relación significativa entre inserción en las redes tecnológicas y los diferentes tramos de edades empresariales. No necesariamente las empresas más viejas son las que tienen mayor cantidad de contactos sociales.

- Por último, vemos que hay una relación positiva entre el tipo de inserción en la red productiva y el contacto social. En el punto anterior concluíamos que las empresas que tenían una mayor focalización en las ventas, en relación a las cadenas exportadoras, solían tener un tipo de relación mucho más horizontal y proactiva y por tanto, tienen mayores condiciones para aprender interactivamente. Esto último se ve reforzado por la mayor conectividad social que tendría este tipo de empresas. En el fondo, a mayor inserción en las redes productivas tendríamos una mayor conectividad social y por tanto, es más probable detectar el aprendizaje interactivo.

Al evaluar la vinculación entre el tipo de inserción en redes tecnológica–comerciales y el éxito en el proceso de innovación del sector de apoyo vinculado con sector exportador comprobamos que existe un circuito virtuoso del aprendizaje interactivo compuesto por: mayor focalización de las ventas, relaciones más horizontales y proactivas y mayor cantidad de contactos tecnológicos. Esto redundaría en una mayor capacidad para mejorar procesos e incorporar productos ante los nuevos requerimientos exportadores.

Sin embargo estas variables de inserción, vínculos sociales y focalización de ventas son habitualmente ignoradas al momento de orientar las políticas públicas y obligan a cambiar los actuales “haceres” regionales para potenciar aún más el desarrollo del aprendizaje interactivo, alcanzándose trayectorias tecnológicas regionales.

La conclusión es que las políticas sectoriales per se no tendrán un buen resultado en la construcción de eslabonamientos que generen aprendizaje interactivo. *Como concluimos en el estudio de campo, las variables sector industrial, edad y tamaño, por sí solas no permiten explicar significativamente la tasa de aprendizaje relacionado con los sectores exportadores (mejoras de proceso y nuevos productos)*. Lo anterior significa que estas variables tradicionales y comúnmente utilizadas por las políticas públicas, *para determinar el segmento a intervenir*, no sirven para los efectos de los eslabonamientos productivos. Es decir, si sólo nos focalizamos en el bloque que tiene mayor propensión de aprendizaje (máquinas y equipos, de tamaño mediano y que nacieron en la década del ochenta) estaremos apostando a un segmento factible, pero, perderemos posibles beneficiarios y por lo tanto, oportunidades de estimular el desarrollo en el territorio.

Entonces ¿qué variable considerar para desarrollar estas trayectorias tecnológicas?. Del estudio se desprende que aprenden más las empresas que se dedican a un tipo de cliente, que además, tienen el tipo de trabajo que les deja espacio para innovar y que cuentan con socios tecnológicos regionales que le permiten procesar mejor los estímulos innovativos.

Desafortunadamente, la focalidad de las ventas, el tipo de relación y la conectividad, no son variables fáciles de trabajar en política pública, siendo complicada su recolección y posterior tratamiento. Sin embargo, el problema principal es que exigen al Estado una cierta **discrecionalidad** estratégica que hoy día recién comienza a darse. En el fondo, es retomar algo de la antigua política de “polos productivos”, del modelo sustitutivo, pero en

un contexto distinto y con una lógica nueva que valora los estímulos competitivos del mercado.

Planteemos una *agenda de conexión o consolidación de los eslabonamientos entre las grandes empresas y el tejido económico local*. Esto se da en un espacio de política más orientada a estimular el desarrollo endógeno local, importando la capacidad de articulación público-privada, construyendo redes que deben incorporar más actores con una mayor variedad de funciones. En el fondo, este es el desafío de la política territorial, que pasa de ser un mero “colocador” de fondos a ser un actor que es capaz de “abrir espacios de conversación en torno a oportunidades” que sean el origen de nuevas las trayectorias tecnológicas empresariales.

6. Bibliografía

- AHUJA, G. (2000): “Collaboration Networks Structural Holes and Innovation: A Longitudinal Study”. *Administrative Science Quarterly*, 45: 425-455.
- BORGATTI, S. & M. EVERETT (1997): “Network analysis of 2-mode data”. *Social Networks* 19: 243-269. NH Elsevier.
- CIMOLLI, M. (2000): *Developing Innovation Systems: Mexico in a Global Context*. Continuum. New York.
- COWAN, R. & N. JONARD & M. OZMAN (2003): “Knowledge Dynamics in a Network Industry”. *Infonomics Research Memorandum Series*. (disponible en Internet).
- FUKUYAMA, F. (2004): *La construcción del Estado. Hacia un nuevo orden mundial en el siglo XXI*. Ediciones B, Barcelona, España.
- GARCÍA, M. (2001): *Socio estadística: Introducción a la Estadística en Sociología*. Alianza Editorial. España.
- GRANOVETTER, M. (1973): “La fuerza de los vínculos débiles”. *Política y Sociedad*, 33:41-56, Madrid.
- HANNEMAN, R. (2000): “*Introduction to Social Network Methods*”. Department of Sociology. University of California.
- HOOI, P. & E. ROBERT (2003): “Networks of innovators: a longitudinal perspective”. *Research Policy* 32: 1569-1588.
- METCALFE, S. (1995): “The Economic Foundations of Technology Policy: Equilibrium and Evolutionary Perspectives”. *Handbook of the Economics of Innovation and Technological Change*. Ed. Paul Stoneman. Blackwell. Oxford UK.
- OINAS, P. & MALECKI, E. (2002): “The evolutions of technologies in time and space: from national and regional to spatial innovation”. *International Regional Science Review* 25 (1): 102-131.
- PUTNAM, R. (2000): *Bowling Alone*. Simon & Schuster, New York.
- STEINLE, C. & H. SCHILE (2002): “When do industries cluster?. A proposal on how to assess an industry propensity to concentrate at single region or nation”. *Research Policy*, 31 (6): 849-858.
- UNICET 6.0 for Windows. Disponible libremente en Internet (www.analytictech.com).
- VÁZQUEZ BARQUERO, A. (2005):. *Las Nuevas Fuerzas del Desarrollo*. Bosch Barcelona, España.
- (2006): “Surgimiento y transformación de clusters y milieus en los procesos de desarrollo”. *Revista EURE*, 95: 75-95. Santiago de Chile.

Anexo 1

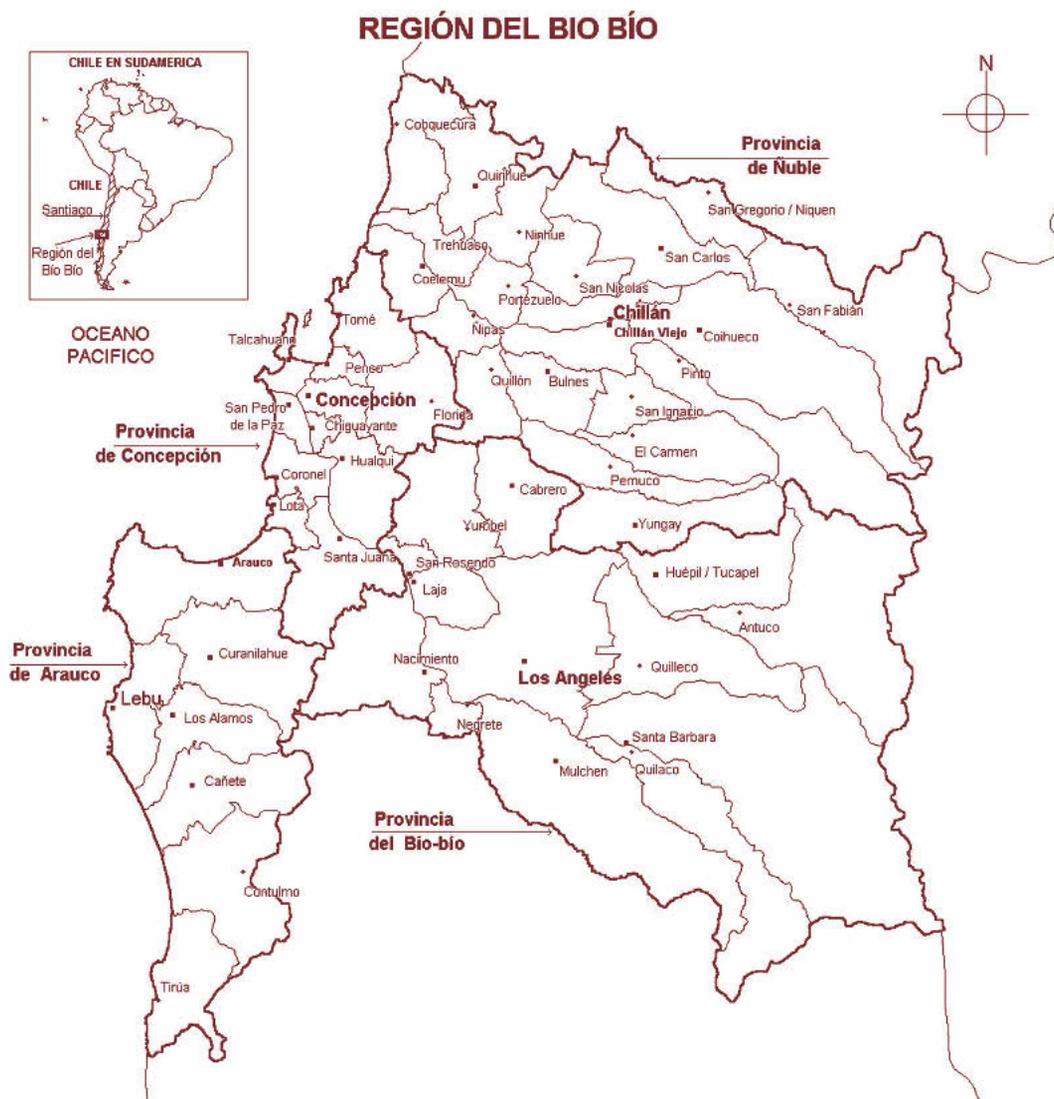


FIG. 2/ Mapa: América Latina, Chile, Región del Bío-Bío y Provincia de Concepción

Fuente: elaborado por el Laboratorio de Estudios Urbanos, Universidad del Bío Bío, Chile

Abstracts

Versión inglesa por John POWNALL

Spatial planning and the protecting of subterranean waters

A. JIMÉNEZ MADRID & C. MARTÍNEZ NAVARRETE & F. CARRASCO CANTOS

Water is a natural resource that requires a supply and quality guarantee in keeping with spatial planning criteria and this is met by the WFD which brings together all the new strategies aimed at sector or territorial water managing policies.

Its vulnerability to contamination, the menace that pressures and excess demands made upon the carbonated underground water resources of the Sierra de Cañete (Malaga), Spain are examined in the paper. These supply eight townships which fall within those appropriate town and country planning criteria at present in conventional use within the study zone.

The findings offered here warrant the progress made in the wake of WFD's coming into effect even though they do indicate that there is still much to be done as to coordinating the various administrations involved, those different levels of decision taking proper to the question –Community, National, Regional and Local– and the many social agencies along with local community thinking with an interest in the question at the consumer level. This, it is here urged needs doing to reconcile social and economic priorities with the call for protecting both the quantity and the quality of a prime necessity of the population at large.

Matching town and country valuing with that of the market

C. E. FALCÓN PÉREZ & F. SERRANO MORACHO

The paper indicates that the Consolidated Text of the Land Act approved by Royal Legislative Decree 2-2008 of 20 June establishes that town and country valuing be modified and is now to be made in accordance with that land classification in force as within each Autonomic Community bearing in mind such new land typologies by them passed these to be now considered the basic reference these and to those basic criteria for valuing that said new law promulgates.

Further it indicates that in answer to the present globalized context the legislative framework that must be used for economic and financial valuing both by real estate companies and all others has likewise been altered by Law 16-2007 of 4 July as to the reforming and adapting of our Mercantile legislation in its accounting this in order that it might come into line with international practice understood hereto mean that it should be in keeping with that adopted by the EU and the stipulations of the Royal Decree 1514-2007 which prefigures our new Accountancy Master Plan.

The authors here examine what are to now be the basic criteria for any Town and Country Planning value surveying of the various basic land usage possibilities that could be met and those for valuing land to be assumed within the social and economic context of a real estate company. They then question if and when the value thrown up by the Town and Country Planning norm for the land market could really be properly used as a valid reference for an economic or financial 'reasonable asking price'.

The impact of golf courses in the Spanish Levantine provinces

J. R. NAVARRO VERA & A. ORTUÑO PADILLA

The paper examines the amazing number of golf course projects with their concomitant residential projects that have made themselves felt in the Valencia and Murcia Autonomous Communities. The paper looks into their various nature in terms of their localization, morphology and running along with the impact they make upon local territorial variables among them ecology with especial attention given here to how local resident, visitor and golf player mobility affect hydraulics and sewage disposal. Likewise the effect upon social cohesion of the phenomenon is considered.

Spatial concentration and land ownership, real estate monster projects and landscape change. The 'Valdeluz' project

E. I. PRADA LLORENTE

The paper examines the ongoing process of the concentrating and ownership of real estate as being a key factor behind the rise of monster projects in this over recent years. A graph-based picture of this, grounded on data drawn from rates estimates and land registration, is used to show how the landscape spatial organizing and territory itself have been changed and of how the dispersed city has come to be with us. The monster 'Cuidad Valdeluz' building project and how this is set down upon the territory it occupies, the world in which this ambitious territorial project came into being, supplanting as it does an immense rural estate, its being though out in the country linked to and by a high-speed (AVE) train line, all these considerations are covered by this paper. The new development with its 30,000 inhabitants equals the population of Teruel's Provincial Capital yet its reality is that of a part of the meta-metropolis of Madrid. For the author, this makes it a prime example of the inherent contradiction within the dispersed city idea of Town and Country Planning where a very limited growth in population requires an oversized one in built up available space.

Urban renewal and residential segregation. Appearances and realities

E. ANTOLÍN IRIA & J. M. FERNÁNDEZ SOBRADO & E. LORENTE BILBAO

The paper sets out to analyse the residential differencing process in Bilbao during the 90s and early years of this century. City planning thought during this period is here seen to have been grounded upon entrepreneurialism or economic opportunism, ideas that led to a concentrating of major planning projects with strong fiscal overtones in very specific and carefully chosen zones in the city centre or on its waterfront that sharpened its mosaic nature and strengthened inequalities in its overall city space complexion. That there was major urban growth and change is here considered unarguable but that this was not uniform and marked with imbalances as much so. It is the authors' belief that uncovering the processes behind differencing and the typology to its social and residential nature through a study of the Population and Housing census returns for 1991-2001, a time during which the city was moving from being one in industrial decline to another seeking its place on the World Cities Market, is of great importance for any understanding of the impact of this regenerative and revitalizing aimed strategy upon the social segregation in terms of housing in the city.

Informal Neighbourhoods in the Buenos Aires Metropolitan Area. Their evolution and growth during recent decades

M. C. CRAVINO & J. P. DEL RÍO & J. I. DUARTE

For the authors, structural change has altered the relations as between economy, society and space. Real wage collapse and a new order in things having to do with city planning area factors that, amongst others, make access to land difficult for the lower classes. In the wake of the redirecting of building endeavour towards the satisfying of the calls on it of the medium to upper income bracket population and given government incapacity to meet housing demands, a rise in un-formalized building is only to be expected.

In the light of the foregoing, the paper attempts to describe the present day reality of the informal neighbourhoods of the Buenos Aires Metropolitan Area and analyse their evolution and in so doing remedy the official administrative short fall in this respect. That the full dimensions of the question might be understood, all available official data is taken into account as is a sifting of these on the authors' part so that that fuller inventory necessary for a proper visualizing those areas requiring initiatives as within the present-day's housing policy might be drawn up.

The paper aims to demonstrate that regional urban growth over the last decade is closely tied in with that of this un-formalized mode of answering needs and that latter thus merits the attention of all those charged with taking housing and city planning decisions.

Local networks and interactive learning. The export support industry in the Bio-Bio region, Chile

F. GATICA NEIRA

The paper investigates the tie-up between the possibilities of setting in motion learning processes as to local export industries with ways open for getting into local technological and commercial networks. Various methodological approaches are used to make a longitudinal analysis of these networks and then others of various business sectors. The longitudinal approach takes in 42 companies involve in timber or fishing support activities in the Bio-Bio region, Chile. The authors find that in the main the companies that learn best are those focussed in on their sales while enjoying the support of technological associates in the region.

2009. La nueva construcción sufrió el ajuste

J. RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas. Ex Presidente del Banco Hipotecario de España y de Caja Granada

“El modelo de crecimiento de España (construcción residencial impulsada por un “boom” de los precios de la vivienda) está difunto. España, como Grecia e Italia, necesita un ajuste fiscal y reformas estructurales para restaurar la sostenibilidad de la deuda, reavivar el crecimiento y reducir la tasa del 20% de desempleo”.

Nouriel ROUBINI, “Medicine for Europe’s sinking south”.
The Financial Times, 3 de febrero de 2010.

1. Introducción

El ejercicio de 2009 reflejó en su evolución la profundidad de la crisis económica de 2007-2009, a la vista de los fuertes descensos registrados en un amplio grupo de países desarrollados en los niveles de actividad y de empleo. Dicha evolución recesiva sucedió a la crisis financiera de 2007. En la segunda mitad de 2009 se apreció una moderada recuperación de la demanda, aunque persistieron situadas a niveles muy elevados las tasas de desempleo.

Una política monetaria ampliamente expansiva y los amplios déficits fiscales anticrisis puestos en marcha han sido los principales instrumentos empleados para superar la recesión. En 2010 la recuperación parece va a tener lugar, aunque tardarán en reducirse los altos niveles de desempleo. Persisten para este año amplias incertidumbres sobre el comportamiento de las entidades de crédito y de los mercados de deuda. Los elevados déficits públicos generados para superar la crisis van a pasar factura sobre todo en 2010, año de fuertes emisiones de deuda por los gobiernos más activos en atacar la crisis a través del gasto público.

La economía española resultó muy afectada en 2009 por el intenso descenso de la demanda interna. El retroceso del PIB afectó de forma intensa al nivel de empleo, que descendió con fuerza en los dos años transcurridos de crisis, impulsado en gran parte por la “brutal” caída del empleo en el sector de la construcción desde el inicio de la crisis. El descenso de la actividad y el funcionamiento de los estabilizadores automáticos han llevado el déficit de las administraciones públicas en España al 11,4% del PIB en 2009. Ante la realidad de un déficit creciente, se ha procedido a efectuar profundos ajustes estabilizadores en el conjunto de la política económica desde el comienzo de 2010.

En 2009 destacó la persistencia en el mercado de la vivienda del descenso de la demanda. Esta evolución se frenó en el último cuatrimestre del año, a la vista de la recuperación moderada de los niveles de concesión de nuevos créditos. En el conjunto del año las ventas de viviendas descendieron de forma significativa (-26,4%), disminuyeron de forma moderada los precios de las viviendas (-6,3%) y el ajuste se concentró sobre todo en la caída de la nueva oferta y de la obra construida. Destacó así el fuerte retroceso de las viviendas iniciadas (-59,7%) y de la inversión en vivienda (-25%).

La política de vivienda se ha orientado sobre todo a impulsar las ventas de las viviendas incluidas en el denominado "stock", correspondiente a las viviendas terminadas y no vendidas, procedentes de la sobreoferta de viviendas experimentada en la fase de expansión anterior a la crisis. La política citada ha contribuido asimismo a reforzar la demanda de viviendas de alquiler.

En los apartados segundo y tercero siguientes se analiza la situación de las economías mundial y de España, respectivamente. El apartado cuarto resume la situación del mercado de vivienda en España en 2009 y en el quinto se comenta la situación de la financiación a la vivienda en el pasado ejercicio. Por último, en el sexto apartado, se resumen y valoran las principales medidas de política de vivienda adoptadas en 2009 por parte del gobierno de España.

2. Economía mundial. Una crisis prolongada

El año 2009 empezó bajo unos augurios negativos. En los últimos meses de 2008 habían tenido lugar los momentos más críticos de la etapa de recesión iniciada en 2007. Finalmente, 2009 no resultó ser un ejercicio tan negativo como se había previsto. Ello se debió a la más que notable respuesta desplegada contra la recesión desde los gobiernos.

"Los bancos centrales rebajaron casi hasta cero los tipos de interés, los de mayor dimensión incrementaron de forma dramática la dimensión de su balance y los gobiernos acometieron amplios programas de estímulo fiscal. Sin tales estímulos, la gran recesión podría haber sido una depresión" (*The Economist*, 2009).

Se rescataron de la quiebra numerosas entidades financieras, se mantuvo entonada la demanda interna gracias a los estabilizadores automáticos y a los programas de gasto público. Conforme avanzó 2009, además de reducir de forma sustancial los tipos de interés, los balances de los mayores bancos centrales registraron aumentos espectaculares. Dichos aumentos se derivaron de la fuerte financiación aportada a los bancos y también al resto de la economía, como ha sido el caso en Estados Unidos.

Las aportaciones de liquidez a las entidades de crédito desde los bancos centrales a tipos próximos al 0% han sido importantes y continúan siendo trascendentes al inicio de 2010.

Se han financiado por esta vía parte de los déficits públicos, de forma directa (USA) o indirecta (Eurozona). Lo anterior ha implicado un aumento directo de la base monetaria y un riesgo de tensiones inflacionistas en el caso de que la actividad productiva llegase a repuntar.

Gobiernos y bancos centrales han desarrollado, pues, actuaciones no convencionales para superar los efectos más deflacionistas de la crisis en el bienio 2008–2009. Desde el segundo semestre de 2009 numerosos indicadores de actividad comenzaron a "rebotar" de forma moderada e insegura en algunos países occidentales. En la Unión Europea destacó el mayor dinamismo de Francia y Alemania, mientras que España y el Reino Unido han sido, entre las mayores economías, los más tardíos en presentar los tan anunciados "brotes verdes".

Se han atribuido las responsabilidades de la vasta crisis generada a Bancos Centrales, gobiernos, reguladores financieros, agencias de "rating" y banqueros. Se considera que en el origen de la crisis hubo sobre todo fallo de ideas:

"La crisis actual es, en gran medida, el fruto del fracaso intelectual de la profesión del economista" (SKIDELSKY, 2009).

La restricción crediticia ejerció una influencia negativa sobre el comportamiento de la economía en 2008–2009. La crisis bancaria fue de liquidez y de solvencia, ocasionándose una fuerte desconfianza general, que se materializó en la débil actividad del mercado interbancario y en un bajo ritmo de concesión de nuevos préstamos. Como antes se indicó, el periodo más deprimido de la recesión iniciada en 2007 correspondió a los meses finales de 2008 y primeros de 2009, mientras que han abundado los indicios de recuperación de la demanda y de la actividad en los últimos meses de este último año.

De la gran depresión de los años treinta los gobiernos han obtenido abundantes enseñanzas. Así, se ha aportado abundante liquidez a la economía desde los bancos centrales y también los gobiernos han procurado no precipitar el retorno al equilibrio presupuestario (DE GRAUWE, 2009), todo lo cual ha contribuido a reducir el alcance de la recesión y a facilitar la recuperación.

La recesión de 2007–2009 no ha llegado, pues, a convertirse en una depresión como la de los años treinta del pasado siglo, resultando equivalente en algunos aspectos a la más grave cri-

Fig. 1/ OCDE, USA y Zona Euro Principales agregados macroeconómicos Tasas anuales de crecimiento

	2008	2009 (*)	2010 (*)
1. PIB precios constantes			
Estados Unidos	-0,4	-2,5	2,7
Zona Euro	0,6	-3,9	1,0
Economías asiáticas industrializadas	1,7	-1,2	4,8
2. Inflación, IPC (Aumentos medios anuales)			
Estados Unidos	3,8	0,2	1,4
Zona Euro	3,3	0,3	1,3
3. Desempleo (% Activos)			
Estados Unidos	5,8	9,2	9,9
Zona Euro	7,5	9,4	10,6
4. Balanza P. C Corriente (% PIB)			
Estados Unidos	-4,7	-3,0	-3,4
Zona Euro	-0,4	-1,0	0,0
5. Comercio Mundial	3,0	-12,3	5,8
6. Saldo AA. Públicas(% PIB)			
Estados Unidos	-5,9	-12,5	-10,0
Zona Euro	-1,8	-6,2	-6,6
7. PIB mundial	3,2	-0,8	3,9
PIB OCDE	0,8	-3,5	1,9

(*) Previsión

Fuente: FMI, OCDE, BCE

sis precedente, que fue la de 1979-1982. Sin embargo, los riesgos de las entidades financieras han llegado a ser muy elevados en algunos momentos y llevará tiempo lograr una superación real de la crisis. Los descensos del PIB y el aumento del desempleo fueron acusados en 2009, mientras que se atenuaron los desequilibrios de inflación y los déficits exteriores (Fig. 1). Los mayores niveles de actividad de los meses finales de 2009 han afectado poco a la situación de elevado desempleo, que en el caso de Estados Unidos se situó en una tasa de paro del 10% al final del año.

El aumento de los déficits fiscales ha acrecentado las emisiones de deuda pública. Se ha previsto una fuerte concentración de tales emisiones en el ejercicio de 2010. En el caso de Estados Unidos el déficit de 2009 se ha situado en el entorno del 12,5%, elevándose la deuda pública en dicho país al 85% del PIB al final del pasado año.

La reforma del sistema financiero parece a todas luces necesaria, sobre todo para impedir que los bancos vuelvan a poner en peligro al conjunto de la economía a través de actuaciones arriesgadas que en numerosas ocasiones no suponen aportaciones reales a la actividad. Se trata, por una parte, de conseguir que el tamaño de los bancos no resulte excesivo, da-

dos los riesgos que sus periódicas crisis plantean al conjunto de la economía. Por otra parte, se pretende aislar la actividad mediadora en los mercados de capitales de la actividad bancaria convencional.

“Los bancos deberán elegir entre disponer de una institución captadora de depósitos, con acceso a las actuaciones de aseguramiento de los gobiernos, y el desarrollo de actividades a las que se les supone unos riesgos elevados” (FT, 2009).

Las previsiones para 2010 del Fondo Monetario Internacional son de una recuperación moderada pero superior a lo inicialmente previsto, en la que destacaría el crecimiento del PIB de Estados Unidos en un 2,7% y de un 1% para la Eurozona (FMI, 2010). El desempleo permanecería situado en unos niveles elevados en este año. La inflación crecería ligeramente en los países desarrollados, a la vista del aumento moderado que pueden sufrir los precios de la energía. En las economías avanzadas el aumento medio de los precios de consumo sería del 1,3% (0,1% en 2009) y del 4,8% en los países emergentes más avanzados. Dicha evolución dependerá en gran medida de la evolución de los precios de la energía, puesto que los precios del petróleo han mostrado una notable elasticidad a las aceleraciones de la actividad productiva (Fig. 2).

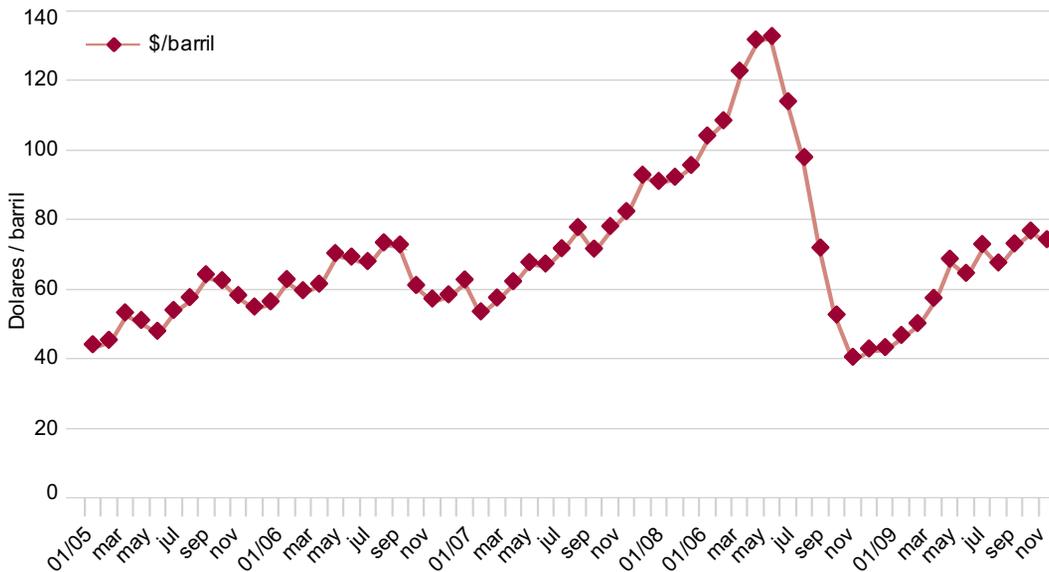


Fig. 2/ Precios mensuales medios del petróleo (Mar del Norte). Serie mensual, 2005-2007

Fuente: BdE

La mejoría de la confianza y la reducción de las incertidumbres es el principal factor impulsor de la recuperación prevista para 2010, mientras que una salida prematura y no coherente de las políticas de soporte podrían socavar el crecimiento global y su reequilibrio (FMI, 2010).

La evolución de la Eurozona ha seguido las pautas generales de la economía de Estados Unidos, aunque ha mantenido algunos perfiles diferenciados. Así, la actuación del Banco Central Europeo ha tenido menor intensidad relativa que la de la Reserva Federal en materia de "alivio cuantitativo". Los tipos de interés del BCE fueron del 1% en la mayor parte de 2009, frente al 0,25% de la Fed. Las políticas monetarias de Estados Unidos, como también la del Reino Unido, han tenido así un carácter algo más expansivo, lo que se ha traducido, además, en una revaluación del euro frente al dólar (4,2%) y la libra (5%) en el segundo semestre de 2009 (Fig. 2 bis).

La citada fortaleza del euro, que solo se ha visto debilitada por los crecientes riesgos de la deuda pública griega desde fines de 2009, no favorece el logro de un ritmo mayor de crecimiento en la citada área económica. El comportamiento de la eurozona en materia de tipo de cambio presenta algunas similitudes con la de los países del patrón oro en la depresión de los años treinta. En dicha etapa los países citados sufrieron más la crisis que los que se

salieron de dicho patrón y devaluaron sus respectivas divisas (DE GRAUWE, 2009).

La revalorización en un 1,9% del euro frente al renminbi chino en 2009 tampoco favorece una recuperación mas intensa en la Zona Euro, en la que el aumento de las importaciones procedentes de China es una constante desde hace varios años. Dicha evolución resulta favorecida por la política mercantilista seguida por las autoridades de dicho país. Ello resulta visible en la realidad de la divisa de dicho país, el renminbi, que sigue la evolución del dólar, con lo que dicha moneda se devaluó frente al euro en la crisis. China experimentó a la vez intensos superávits de balanza de pagos, lo que se ha traducido en un nivel más que elevado de reservas de divisas por parte de dicha economía.

El déficit público previsto para el conjunto de la Eurozona ha sido del -6,2% del PIB en 2009, mientras que la previsión de la deuda era del 80% del PIB a fines de 2009. El menor crecimiento de dicha área económica afectará al mercado de trabajo, donde el desempleo medio puede superar la tasa del 10% en 2010. Las mayores economías europeas han mantenido en mayor medida que Estados Unidos los niveles de empleo, posiblemente subvalorando el alcance de la recesión. Se espera que la economía de dicho país tenga un crecimiento del empleo más intenso y esté mejor posicionada que el resto de países desarrollados en la etapa de recuperación que se inicia en 2010.



FIG. 2BIS/ Tipo de cambio dolar/euro. Serie mensual 1999-2007

Fuente: BdE

La tendencia de las economías europeas a mantener el empleo a costa de los beneficios empresariales puede no resultar sostenible, sobre todo porque nada sugiere que la recuperación sea generosa en materia de creación de nuevos empleos (GILES & *al.*, 2010). Los desequilibrios de precios y de balanza de pagos se mantendrán controlados en 2010. Sin embargo, la evidencia de las dificultades de Grecia puede afectar al conjunto de la eurozona, y puede extender las tensiones de la deuda pública a otros países miembros de dicha área.

3. La economía española y la crisis

En el ejercicio de 2009 se advirtieron plenamente en la economía española las consecuencias de la crisis iniciada en el verano de 2007. Durante seis trimestres consecutivos retrocedió el PIB entre 2008 y 2009, de forma paralela a la evolución del nivel de empleo de dicha economía. La restricción crediticia ha afectado de forma negativa al comportamiento de la demanda interna, auténtica protagonista del cambio cíclico acusado que ha sufrido la economía española.

El elevado peso de la construcción en el conjunto de la actividad productiva y el intenso déficit exterior han contribuido a que la crisis económica general se haya dejado sentir con especial fuerza en España durante el bienio 2008–2009. Entre 1997 y 2007 el PIB de Es-

paña creció a un ritmo medio anual del 3,9%, correspondiendo al empleo una variación del 3,4% en el mismo periodo.

Puesto que la construcción residencial había llegado a suponer el 9,4% del valor corriente del PIB de España en 2006–2007, tras un crecimiento real medio anual del 7,7% en la década antes mencionada, el fuerte retroceso de la obra construida en el bienio 2008–2009 (–17,9%) contribuyó a que dicho subsector provocase por sí solo un descenso del PIB de cerca de dos puntos porcentuales en 2008–2009. De este modo el PIB de la economía española ha registrado una variación media negativa del –1,4% en 2008–2009, variación que ha sido del –3,9% en el nivel de empleo.

El elevado déficit externo a que se llegó en la etapa de expansión previa (–10% del PIB fue el déficit de balanza de pagos de España en 2007) dio lugar a que la economía española acentuase su dependencia respecto de la financiación externa. De ahí que el racionamiento de crédito presentase una dureza especial en España durante la fase de recesión. El euro había permitido un importante auge de la demanda sin restricción externa aparente, pero tal restricción ha reaparecido plenamente en 2008–2009.

En 2009 descendió la demanda interna de la economía española en un –6,2%, destacando en su evolución el retroceso del consumo pri-

vado (-5,1%) y el de la inversión en capital fijo (-15,5%). La mayor caída de de las importaciones (-18,5%) respecto de las exportaciones (-12,5%) dio lugar a que el resto del mundo aportase más de dos puntos al crecimiento de la economía española. Esto último atenuó el fuerte impacto negativo derivado del descenso de la demanda interna. La caída del PIB de España en un -3,6% en 2009 fue inferior a la de la Eurozona (-3,9%), pero resultó superior a la de Estados Unidos (-2,5%) (Figs. 3 y 4).

El comportamiento del empleo fue el aspecto más negativo de la evolución de la economía española en 2009. En los tres primeros trimestres de 2009 el empleo cayó en un -7,1% (datos de la Contabilidad Nacional Trimestral), correspondiendo a la inversión en construcción una disminución del -25,3%. Junto a la construcción, la Encuesta de Población Activa señaló la presencia de descensos fuertes del

empleo en 2009 en la Industria (-11,9%), así como en "Comercio y Reparaciones" (-6,4%). En este aspecto destacó el aumento del empleo en las Administraciones Públicas (4,3% en el promedio del año), donde la variación interanual fue de unos 73.000 empleos en el cuarto trimestre.

En los dos años de crisis transcurridos entre el 4º trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2009 el empleo total descendió en España en 1.831.000 ocupados, de los que 931.000 procedieron del sector de la construcción, el 50,8% del total (FIG. 5). La afiliación a la Seguridad Social retrocedió en 1,7 millones de puestos de trabajo entre junio de 2007 y diciembre de 2009. Los descensos citados del empleo resultan bastante severos y han contribuido a la elevada tasa de desempleo del 18,8% en el 4º trimestre de 2009, correspondiente a 4,3 millones de parados.

Fig. 3/ España, principales macromagnitudes 2004-2010. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

ESPAÑA	2008	2009 (*)	2010 (*)
1. PIB, precios mercado Panel Expertos	0,9	-3,7	-0,6
2. Consumo Privado	-0,6	-5,1	-1,0
3. Consumo Público	5,5	5,0	2,7
4. Formación Bruta de Capital fijo	-4,4	-15,5	-6,7
4.1. Construcción	-5,5	-11,5	-6,6
4.2. Bienes de Equipo	-1,8	-23,9	-6,8
4.3. Otros	-4,3	-15,6	-7,2
5. Demanda Interna Panel Expertos	-0,5	-6,2	-1,7
6. Exportaciones	-1,0	-12,5	2,1
7. Importaciones	-4,9	-18,5	-2,0
8. Exportaciones netas(% PIB)	1,4	2,5	1,1
9. Empleo. Ocupados	-0,6	-6,8	-2,3
Tasa de desempleo (% Activos)	11,3	18,2	19,8
10. Índice de precios de consumo. (Media anual)	4,1	-0,3	1,3
11. Deflactor del PIB	2,5	1,1	1,8
12. Salario por persona ocupada	5,1	3,2	1,5
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-9,6	-5,6	-4,2
14. AA. Públicas. Panel expertos	-3,8	-10,4	-10,5
Crecimiento resto del mundo			
14. PIB , Estados Unidos	1,1	-2,5	2,5
15. PIB, Zona Euro	0,5	-4,0	0,8

(*) Previsiones

Fuente: INE, OCDE, BCE y Funcas (Panel de Expertos) (Noviembre 2009)

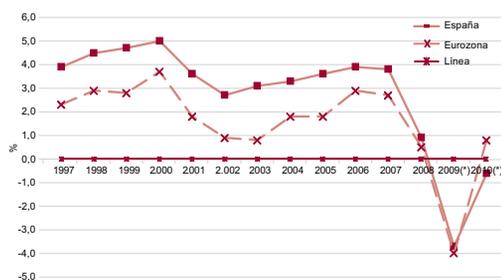


FIG. 4/ Tasas de crecimiento anual, España y Eurozona. Serie 1998-2009

(*) Previsión

Fuente: INE, BdE, BCE

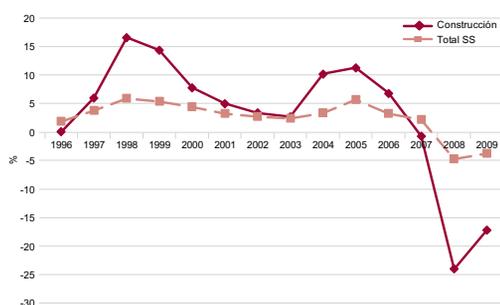


FIG. 5/ Afiliación a la Seguridad Social. Tasas anuales de crecimiento (31 de diciembre), datos a fin de mes, 1996-2008

Fuente: INE, BdE, BCE

El mayor descenso del empleo asalariado en 2009 ha tenido lugar en los trabajadores temporales (-18,2 % fue la variación anual de dicho componente del empleo, frente a un descenso del -6,2% en el total de asalariados). Los "temporales" todavía suponían el 34,9% del total de asalariados en el tercer trimestre de 2009. El peso del empleo en la construcción ha retrocedido en España de forma acusada en el bienio 2008-2009. En diciembre de 2007 la construcción ocupaba al 12,2% de los afiliados a la Seguridad Social, mientras que en diciembre de 2009 dicha participación había disminuido hasta el 8,9%.

El débil crecimiento de la economía ha favorecido una sustancial corrección de los desequilibrios de precios y de balanza de pagos de la economía española. El índice de precios de consumo aumentó solo en un 0,8% entre diciembre de 2009 y el mismo mes del año precedente, continuando la desaceleración registrada en 2008 (1,4%). La variación media de los precios de consumo en 2009 fue de un descenso del -0,3%.

En 2009 destacaron los descensos sufridos por los precios de los grupos de productos correspondientes a bienes de consumo duradero (-3,3%) y a alimentos no elaborados (-3,4%). Los precios de los servicios crecieron en un 1,6%, mientras que los de los "carburantes y combustibles" aumentaron en un 7,9%, reflejo de las subidas experimentadas en el pasado año en los precios del barril de petróleo. El aumento del índice armonizado de precios de consumo en España en 2009 fue del 0,9%, idéntico al de la Eurozona.

La debilidad de la demanda interna facilitó la corrección del déficit corriente de la balanza de pagos de la economía española. En los once primeros meses del pasado año el déficit corriente de la balanza de pagos de España disminuyó en un 48,5% sobre el correspondiente al mismo periodo de 2008. La previsión es de un déficit equivalente al -5,6% del PIB en 2009, muy por debajo del -9,6% de 2008.

El descenso interanual de las importaciones de mercancías fue del -27,3% en los once primeros meses de 2009, mientras que las exportaciones cayeron en un -17,4% en el mismo periodo. Destacó en 2009 el descenso acusado de las importaciones de bienes de capital en el periodo citado, el -31,6%, reflejo del hundimiento de la inversión productiva en 2009, lo que contrastó con el retroceso más moderado de las importaciones de bienes de consumo, el -8,6%.

La previsión para 2010 es de un nuevo descenso del PIB, el -0,6% según el Fondo Monetario Internacional en su "Update" de enero de este año. Dicha previsión descansa en un descenso menos acusado de la demanda interna, el -1,7% y en una aportación de más de un punto de crecimiento por parte del resto del mundo.

La política económica de España tiene, pues, bastantes retos por delante en 2010. Por una parte debe de facilitar la recuperación de la demanda interna, y por otro lado debe de atender a que no se descontrolen el desequilibrio correspondiente al déficit público, que en 2009 superó el 11% del PIB y que podría persistir en 2010.

Desde el gobierno de España se ha anunciado en enero de 2010 la aplicación de medidas de carácter estabilizador, como es el caso de la realización de recortes sustanciales del gasto público y del alargamiento de la edad de jubilación, que se unirían al anunciado proyecto de ley de economía sostenible. El esfuerzo de control del gasto ayudaría a no empeorar las



Fig. 6/ Diferencial deuda pública a 10 años, España-Alemania. Serie mensual, 2007-2009

Fuente:

condiciones de captación de recursos por parte del sector público en las emisiones de deuda. Así el diferencial de los tipos de interés de la deuda pública de España con la deuda alemana a 10 años ha pasado desde una media anual del 0,36% en 2008 hasta el 0,85% en 2009 (FIG. 6). Dicha evolución revela la sensibilización que en los mercados de capitales ha producido la puesta en evidencia de la difícil situación de Grecia y el creciente déficit de España, que aparece como un país con una deuda pública moderada pero con una amplia deuda externa, correspondiente sobre todo a las entidades de crédito.

La política económica de España debe, pues, tratar de orientar el crecimiento de forma que se impulse la emergencia de una economía más diversificada (WOLF, 2009). Es necesario crecer para facilitar el ajuste y reducir el desempleo, casi diez puntos por encima de la media de la eurozona en diciembre de 2009. Sin embargo, el déficit externo no debería volver a alcanzar niveles similares a los de 2006-2007, aunque ello implique un importante ajuste interno en la estructura productiva. Esta última no es la adecuada, pero un cambio radical de modelo productivo resulta ilusorio a corto plazo, a pesar de que resulta evidente que existen sectores productivos que deben de adelgazar (WHITE, 2009).

4. El mercado de vivienda en 2009. El ajuste descansó sobre la nueva construcción

2009 fue el cuarto año de descenso de las ventas de viviendas tras el valor máximo de dicha magnitud alcanzado en 2005 (987.500 fue el total de viviendas vendidas en dicho año, de las que el 43,9% fueron nuevas y el 56,1% fueron usadas). Los retrocesos de las ventas citadas en la etapa inicial 2006-2007 reflejaron el agotamiento del mercado de vivienda. Una notable sobreoferta y los más altos tipos de interés habían creado las condiciones para la corrección a la baja de los altos niveles logrados de producción y demanda de vivienda.

Pero los descensos de las ventas de 2008-2009 fueron bastante más acusados que lo que cabía esperar del ajuste inicial. Los retrocesos del mercado de vivienda en dicho bienio reflejaron la intensa restricción crediticia derivada de la crisis financiera, que planteó serios problemas de liquidez y de solvencia a las entidades de crédito. El fuerte descenso del empleo registrado en España en el bienio citado ha supuesto también un fuerte freno a las ventas de viviendas. Los descensos de las ventas de viviendas en 2008 y 2009 han estado acom-

pañados de disminuciones moderadas de los precios de venta de las viviendas y, sobre todo, de retrocesos sustanciales de las viviendas iniciadas y en la obra construida (inversión en vivienda) (FIG. 7).

La política monetaria expansiva de 2009 impulsó descensos importantes de los tipos de

interés a comprador, descensos que supusieron una disminución de casi el 21% en la cuota a pagar por un crédito a 25 años respecto del nivel medio de 2008 (FIG. 8). Sin embargo, la restricción crediticia y el fuerte descenso del empleo, en torno al -7% en 2009, que supuso una pérdida de más de un millón de empleos según la Encuesta de Población Activa del

Fig. 7/ Mercado de vivienda. España principales magnitudes, 2007-2008. Porcentajes

Demanda	2008	2008/2007 (%)	2009/2008 (%)	Último dato
1. Compraventas.Viviendas (*)	558.429	-28,6	-26,4	nov-09
1.1. Nuevas	284.493	-14,1	-21,7	
1.2. Usadas	273.936	-39,3	31,1	
3. Hipotecas sobre viviendas (Número de viviendas hipotecadas)	835.056	-31,7	-23,2	Oct-09
4. Encuesta poblacion activa				
4.1. Empleo. Ocupados, 4º t	19.857	-6,4	-6,1	
4.2. Hogares.Miles, 4º t	16.896	2,7	1,3	
5. Inversion extranjera Viviendas equivalentes	26.266	1,6	-35,8	2009 III
Oferta				
6. Aparejadores.Visados o.Nueva	264.795	-59,4	-58,5	nov-09
7. Aparejadores.Vv.Terminadas	616.072	-4,1	-36,5	nov-09
8. Viviendas iniciadas	360.044	-41,5	-59,3	sep-09
9. Inversion en vivienda (**) mill.Eur	87.787	-10,3	-24,9	2009 III
10. Stock de viviendas, a 31.Xii (miles)	25.116	2,5		
11. Consumo aparente cemento (miles de toneladas)	42.773	-23,8	-32,9	
Precios				
12. Precios viviendas (4ºt) e/m2	2018,5	-3,2	-6,3	
13. Precios vpo	1131,6	5,6	-0,6	
14. Precios viviendas ine. Total	97,0	-5,4	-7,0	2009 III
15. Precios viviendas ine.2ª mano	91,4	-10,7	-8,3	2009 III
Financiación				
16. Creditos comprador vivienda Formalizaciones(millon.Euros)	7.074	-40,1	-18,4	nov-09
17. Cuota por cada 1.000 Euros En prestamos a 25 años(e/mes)	6,26	5,7	-21,7	nov-09

(*) INE según Registradores

(**) Contabilidad Nacional, millones de euros, tasas a precios constantes Fuente: INE, OCDE, BCE y Funcas (Panel de Expertos) (Noviembre 2009)

Fuente: INE, Banco de España, Mº de Vivienda, Mº de Fomento

INE, contrarrestaron el efecto dinamizador derivado de los menores tipos de interés (FIG. 8 bis). Por otra parte, los 225.500 hogares netos creados en 2009 (1,3% fue el aumento relativo) fue la variación anual más reducida del stock de hogares desde 1997.

Como ya se ha indicado, los descensos experimentados por los precios de las viviendas, de acuerdo con las estadísticas oficiales disponibles, han resultado moderados en la actual recesión del mercado de vivienda. Así, la estadística de precios de tasación publicada por el Ministerio de Vivienda arrojó un descenso del -6,3% en el 4º trimestre de 2009 respecto del mismo periodo del año anterior, descenso que siguió al -3,2% de 2008. Las variaciones medias anuales de los precios fueron del 0,7% y del -7,4% en 2008 y 2009, respectivamente (FIG. 9). Murcia (-11,3%) y Baleares (-11,1%) fueron las autonomías que sufrieron los mayores descensos de precios de la vivienda en 2009 (FIGS. 10 y 11).

El índice trimestral de precios de vivienda del INE, elaborado a partir de los precios declarados en las escrituras de compraventa, descendió en un -7% entre el tercer trimestre de 2009 y el mismo periodo del año precedente (-5,4% en 2008). El descenso mas acusado correspondió a los precios de las viviendas de segun-

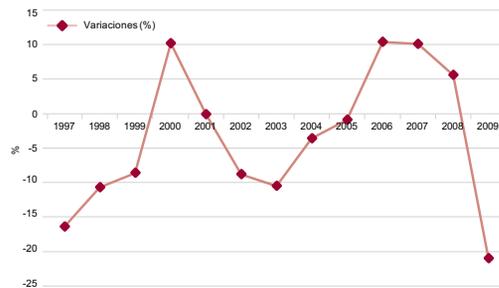


FIG. 8/ Crédito a comprador de vivienda. Variaciones anuales de la cuota del préstamo, a un plazo de 25 años. Serie anual, 1997-2009

Fuente: BdE

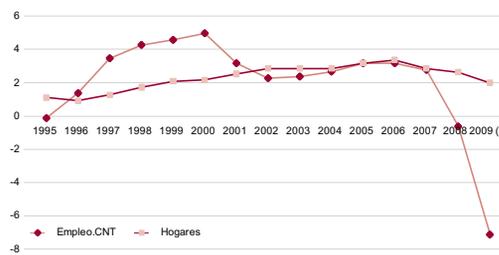


FIG. 8BIS/ Empleo CNT y hogares EPA. Variaciones interanuales (%), 1995-2009 (previsión para el empleo)

Fuente: CNT

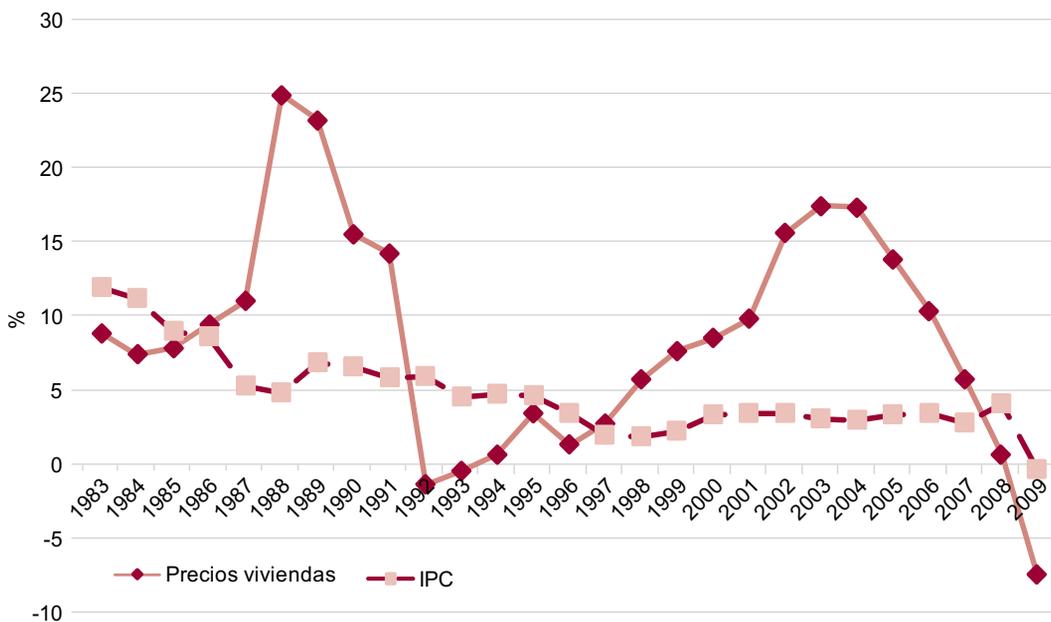


FIG. 9/ Precios de las viviendas e índice de precios de consumo. Variaciones medias anuales, 1983-2007

Fuente: CNT

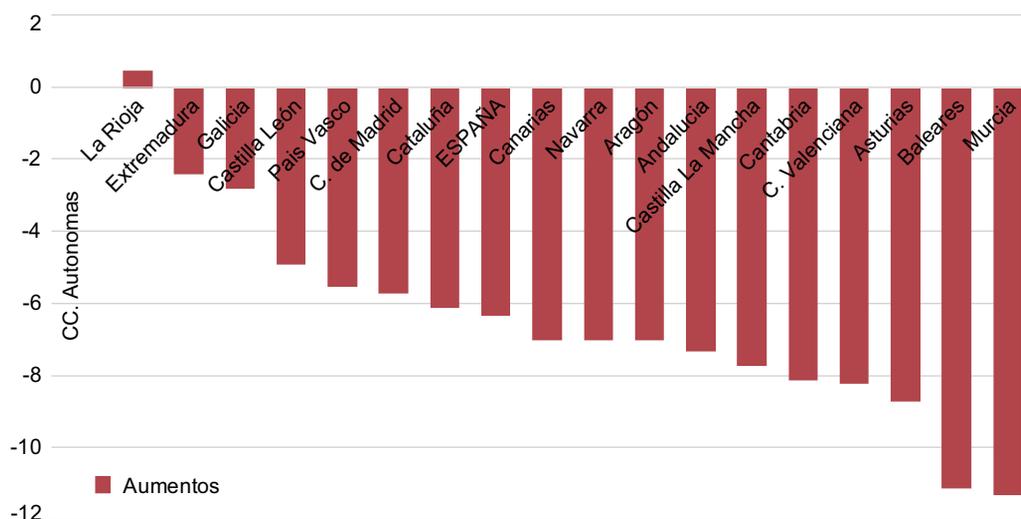


Fig. 10/ Precios de las viviendas. Tasas interanuales del 4º trimestre de 2009 (%). España y CC. Autónomas

Fuente: Mº de Vivienda

da mano (-8,3%). Cataluña (-11,2%) y Madrid (-11%) fueron las autonomías con mayores retrocesos interanuales de los precios en el tercer trimestre de 2009, según la estadística citada. En los dos años transcurridos entre el tercer trimestre de 2007 y el mismo periodo de 2009 el descenso acumulado de los precios de la vivienda en España ha sido del -9,8%, correspondiendo un -5,5% a las viviendas nuevas y un -15,6% a las viviendas usadas.

El descenso de los precios en 2009 en una media anual del 7,4%, los menores tipos de interés y la presencia de unos aumentos salariales superiores al 3% en el mismo año contribuyeron a mejorar la accesibilidad a la vivienda. La relación entre el precio medio de una vivienda de 90 metros cuadrados y los salarios medios anuales descendió desde el nivel de 8,81 en 2008 hasta 7,90 en 2009 (FIG. 12). El esfuerzo medio de acceso, expresado en términos de proporción de los ingresos de la familia media monosalarial, descendió desde el 52,9% de 2008 hasta el 37,5% en 2009, en el supuesto de que la compra se efectuase mediante un préstamo hipotecario a 25 años. El análisis citado se refiere sobre todo al esfuerzo preciso para un hogar que accede por primera vez a la vivienda.

El descenso del cociente entre el precio medio y el salario medio anual ha sido importante, aunque dicho coeficiente todavía queda muy por encima del valor de 4,3 alcanzado en 1997, el año anterior al inicio de la fase de fuerte expansión inmobiliaria 1998-2007. Ade-

más, el menor esfuerzo relativo de acceso no ha estado acompañado en 2009 de una financiación fluida a comprador de vivienda, así como también ha sido intenso el proceso de disminución del empleo total. La mejoría registrada por la accesibilidad a la vivienda en 2009 no ha estado acompañada, pues, de un volumen normal de las compras de vivienda en dicho ejercicio.

La notable disparidad existente entre los precios de las viviendas en España se refleja en los muy diferentes esfuerzos relativos precisos para acceder a una vivienda. Así, en el tercer trimestre de 2009 dicho esfuerzo se elevó al 45,1% de la renta familiar en Baleares y al 44,7% en el País Vasco, mientras que era sensiblemente mas reducido en Extremadura (23,6%) y Castilla-La Mancha (26,1%) (FIG. 13).

La estadística trimestral de los registradores de la propiedad mostró una recuperación de las compraventas de viviendas registradas a partir del tercer trimestre de 2009 en los dos componentes de vivienda nueva y usada (FIG. 14). La estadística mensual de compraventas registradas, publicada por el INE, revela el mantenimiento de dicha tónica de recuperación en el cuarto trimestre de 2009, aunque la tendencia ascendente ha resultado bastante mas firme en las viviendas usadas que en las de nueva construcción.

En el periodo enero-noviembre de 2009 las compraventas de viviendas descendieron en

Fig. 11/ Precios de tasación de las viviendas libres (*) España. Cc. Autónomas euros/m² 4º trimestre de 2009

CC. Autónomas	Precios Euros/m ²	Aumentos 2009/2008(**)	Aumentos 2007/1997 (***)
País Vasco	2.738,0	-5,5	207,5
C. de Madrid	2.620,0	-5,7	182,3
Cataluña	2286,0	-6,1	205,4
Baleares	2125,8	-11,1	270,2
ESPAÑA	1.892,3	-6,3	196,7
Cantabria	1.798,7	-8,1	171,0
Aragón	1.726,4	-7,0	225,6
Navarra	1.623,3	-7,0	114,2
Andalucía	1.613,8	-7,3	240,7
Canarias	1.613,5	-7,0	167,0
Asturias	1600,7	-8,7	161,9
La Rioja	1.532,3	0,5	164,1
C.Valenciana	1.505,7	-8,2	218,6
Galicia	1.467,8	-2,8	146,0
Castilla-León	1.388,6	-4,9	132,6
Murcia	1.351,1	-11,3	258,9
Castilla-La Mancha	1238,6	-7,7	168,3
Extremadura	1.001,9	-2,4	152,2
España. Menos de 2 años	1.899,6	-6,1	185,9
España. Más de dos años	1.878,7	-6,4	202,5
Pro-Memoria			
Barcelona (provincia)	2.573,5	-6,1	193,6

(*) Nuevas y de segunda mano

(**) 4º trimestre de 2009 sobre el mismo periodo de 2008

(***) 4º trimestre de 2007 sobre el mismo periodo de 1997. El ritmo medio anual de aumento en este periodo fue del 11,9%

Fuente: Ministerio de Vivienda

un -26,4% respecto de 2008, correspondiendo un descenso del -21,7% a las viviendas nuevas y un retroceso del -31,1% a las viviendas usadas. Dicha evolución implica un total de 411.000 compraventas de viviendas en 2009 (558.429 en 2008), de las que unas 223.000 (54,1%) serían nuevas y 188.000 (45,9%) serían usadas (FIG. 14 bis). En los doce meses que terminaron en el tercer trimestre de 2009 los mayores descensos interanuales de las ventas fueron los de Baleares (-36,1%) y Cataluña (-34%), mientras que Rioja (-11,3%) y Extremadura (-15,3%) presentaron los descensos interanuales más moderados.

El descenso de la demanda de viviendas en el conjunto del año 2009 ocasionó, pues, una

nueva y significativa disminución de las ventas de viviendas y un retroceso moderado de los precios de venta de las viviendas. Sin embargo, el ajuste fue bastante más acusado en la nueva construcción residencial, como lo revela la intensa caída de las viviendas iniciadas, estimadas según los visados de obra nueva de los Colegios de Arquitectos Técnicos (FIG. 15). Dicha magnitud descendió en un 58,5% en enero-noviembre de 2009 respecto del mismo periodo del año anterior, próximo al -59,4% de 2008, con lo que se situó en un nivel absoluto de alrededor de 110.000 viviendas en 2009.

Otros indicadores de actividad en el subsector de la construcción residencial presentaron

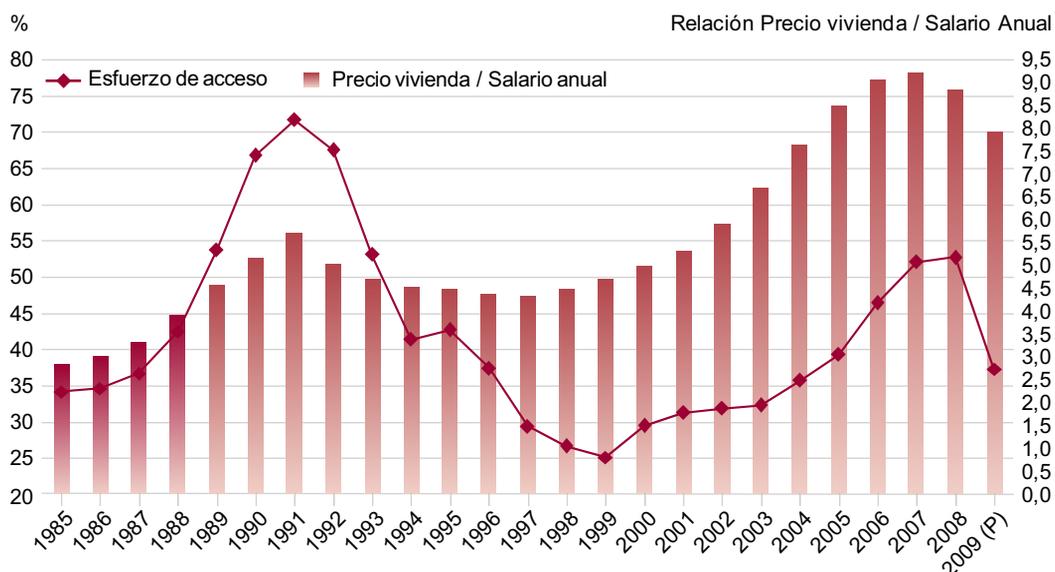


Fig. 12/ **Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso. Esfuerzo bruto**

Esfuerzo de acceso: Proporción renta familiar precisa para acceder a una vivienda de 90 m² construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2008 se emplea un plazo de 25 años.

(*) Previsión. Supuestos: Precios -7,4%. Salarios, 3,3%. Tipos, media del 3,49%

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

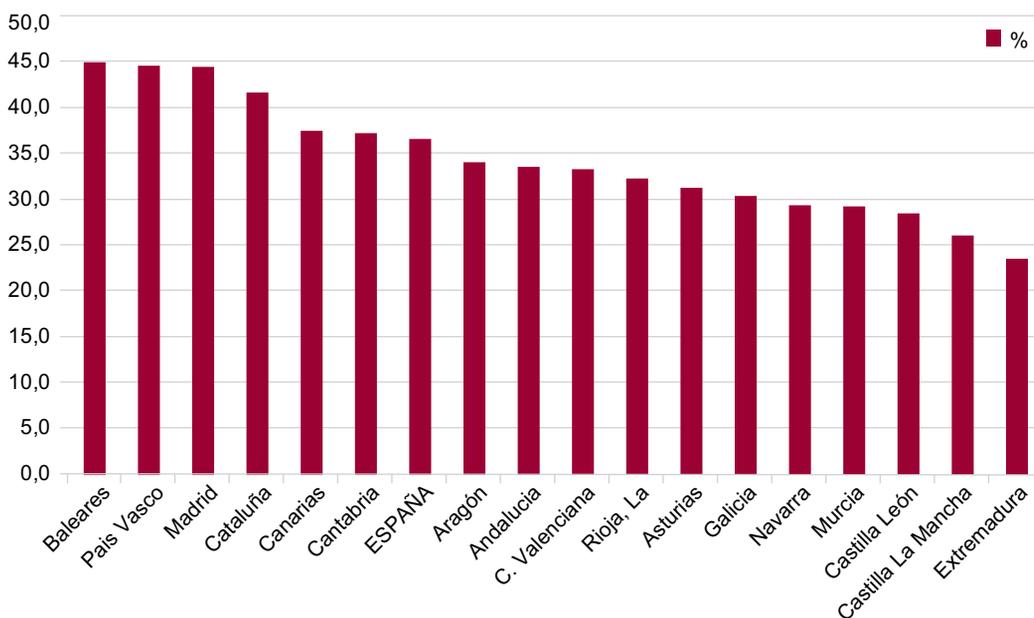


Fig. 13/ **Esfuerzo de acceso a la vivienda, tercer trimestre de 2009. Proporción de la renta familiar, España y CC. AA.**

Fuente:

asimismo descensos interanuales importantes en 2009, como fue el caso de los proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos (-60%, enero-septiembre) y las vi-

vindas a iniciar según licencias municipales de obras (-51%, enero-julio) Las viviendas terminadas, estimadas según la misma fuente estadística, descendieron en dicho periodo en

un -36,5%, quedando así por debajo de las 400.000 viviendas. Esto último puede haber supuesto un nuevo aumento del stock de las viviendas de nueva construcción no vendidas en 2009.

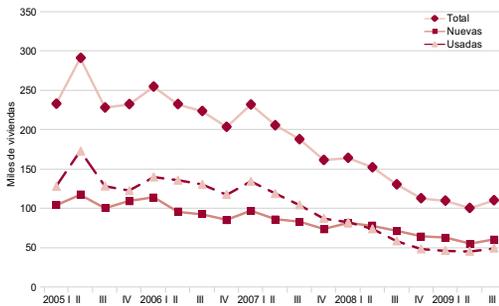


FIG. 14/ Registradores. Compraventa. Miles de viviendas, serie trimestral 2005-2007

Fuente: Registradores de España

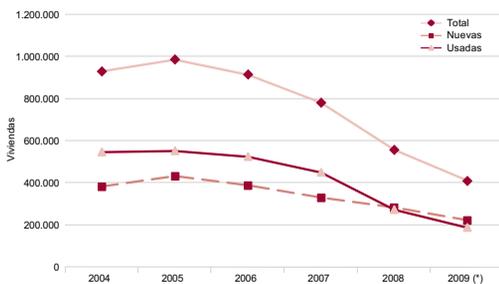


FIG. 14BIS/ Compraventa anuales de viviendas. Totales y de nueva construcción, 2005-2008

(*) Previsión con datos de enero-noviembre

Fuente: INE

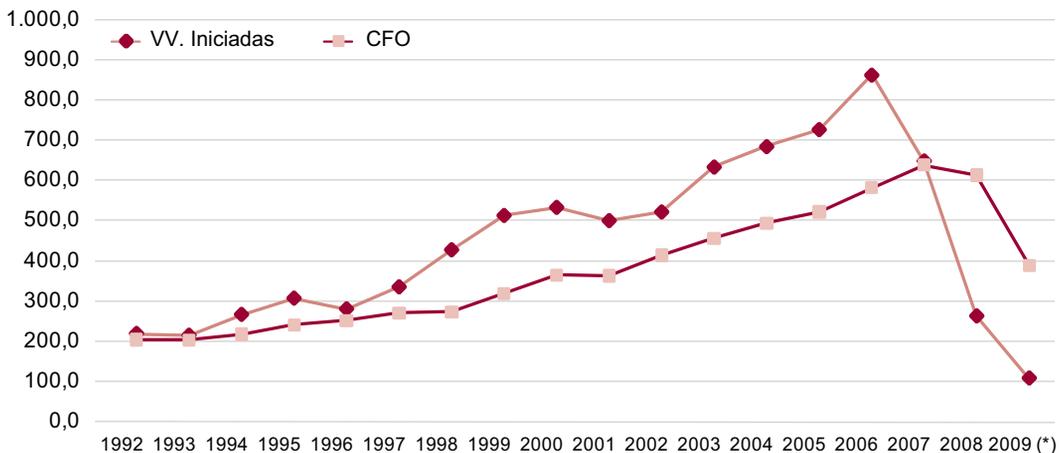


FIG. 15/ Visados de aparejadores. Viviendas iniciadas y terminadas. Serie anual, 1992-2009

(*) Previsión con datos hasta noviembre

Fuente:

Los continuados retrocesos de las viviendas iniciadas en el periodo 2007-2009 han reforzado en 2009 la caída de la obra construida (el tiempo de construcción de una vivienda se aproxima a los dos años), lo que dio lugar a un descenso de la inversión en vivienda de alrededor del -25% en dicho año. El peso de la construcción residencial se ha ajustado sensiblemente a la baja respecto del conjunto de la construcción y del PIB de la economía española en 2008-2009. La construcción de nuevas viviendas ha sido la variable que mas ha reflejado la recesión del mercado de vivienda después de 2007.

5. Financiación a la vivienda. El crédito a comprador se recuperó en el último cuatrimestre de 2009

En 2009 la política monetaria mantuvo un tono fuertemente expansivo, visible en los bajos tipos de interés practicados por los bancos centrales y también en las fuertes aportaciones de liquidez canalizadas a las entidades de crédito ("quantitative easing"), con las que se financió parte del elevado déficit de las administraciones públicas. Tales aportaciones de liquidez provocaron fuertes aumentos de los balances de los bancos centrales y de la base monetaria. Los aumentos del crédito fueron sustancialmente inferiores a los de esta última magnitud, puesto que en gran parte del año persistieron los problemas de liquidez y de solvencia de numerosas entidades financieras.

Como consecuencia de los menores tipos de interés aplicados por el Banco Central Europeo descendieron de forma espectacular en 2009 los tipos de interés del mercado interbancario. Esto dio lugar a un descenso importante en los tipos de interés aplicados en los créditos a comprador de vivienda, que disminuyeron en más de cuatro puntos porcentuales

entre octubre de 2008 y diciembre de 2009 (Figs. 16 y 16 bis), situándose en el 2,819% (TAE) en este último mes. Los diferenciales entre dichos tipos y el euribor a doce meses crecieron sobre todo en la primera parte de 2009, correspondiendo un diferencial medio de 1,82 puntos porcentuales en media anual, el más elevado desde 1998.

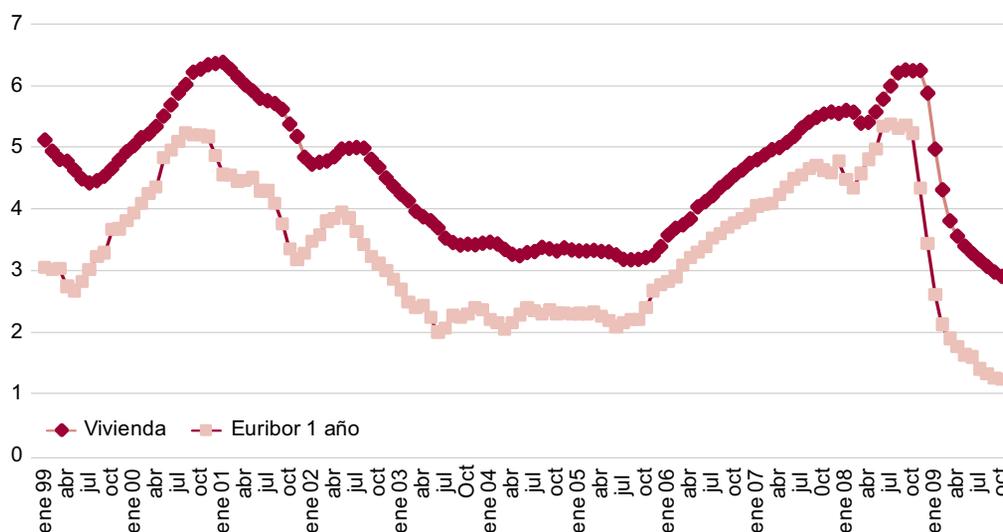


Fig. 16/ Tipos de interés de los créditos a comprador de vivienda y del euribor a doce meses, Serie mensual (%), 1999-2009

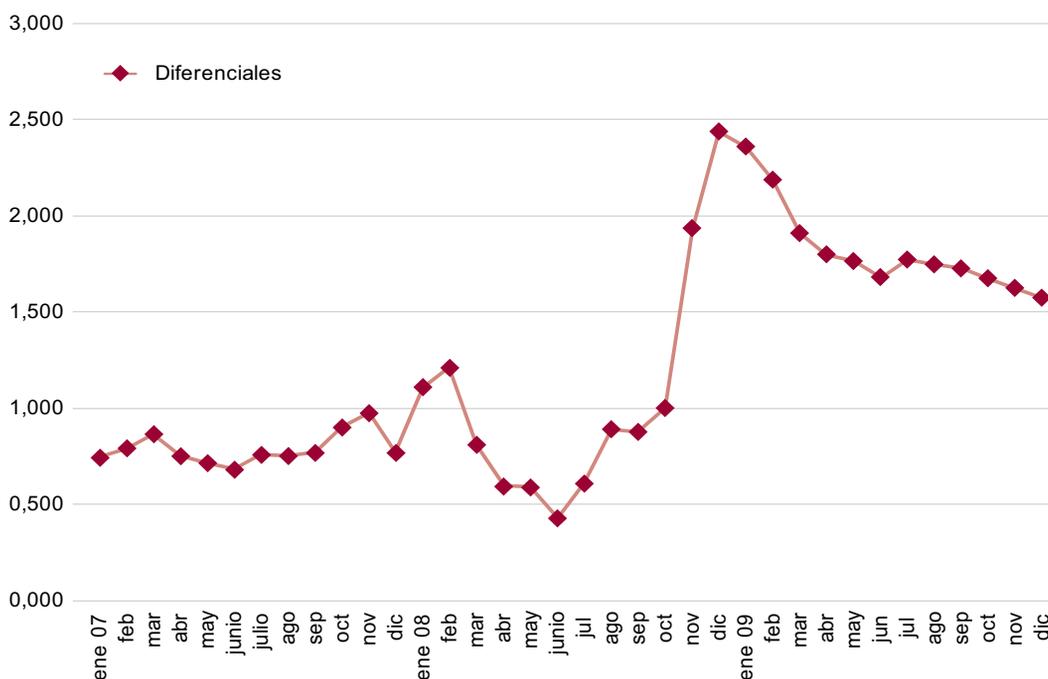


Fig. 16BIS/ Diferenciales tipos de interés a comprador de vivienda-euribor a doce meses. Serie mensual, 2007-2009

Los menores tipos de interés no estuvieron acompañados de aumentos similares al del crédito al mercado inmobiliario, recuperándose el crédito a comprador (nuevas operaciones) en la segunda parte de 2009. Las nuevas formalizaciones de créditos a comprador crecieron en el periodo septiembre –noviembre de 2009 en un 7,6% sobre el mismo periodo de 2008. A pesar de la mejoría de fin de año, en el conjunto de 2009 los nuevos créditos a comprador de vivienda descendieron sobre el año precedente en un –18,4%, descenso que fue menos intenso que el –40,1% correspondiente a 2008 (Fig. 17).

Los nuevos créditos a comprador de vivienda concedidos y formalizados por las cajas de ahorros descendieron en un –18,9% en 2009 sobre el año anterior, correspondiendo a dichas entidades una cuota del 55,7% en el total correspondiente. El volumen total de nuevas con-

cesiones se habrá situado en 2009 en torno a los 71.000 millones de euros, menos del 42% de los créditos concedidos en 2006, que fue el año de mas actividad crediticia de la etapa de auge pasada, en el que el total citado ascendió a 170.300 millones de euros, según los datos de la encuesta del Banco de España.

El saldo vivo de los créditos al mercado inmobiliario decidió en septiembre de 2009 en un –1,3% sobre el mismo mes del año anterior. El retroceso fue mas intenso en el segmento del crédito a constructor, mientras que descendió en un –0,1% en el crédito a comprador y mantuvo un aumento moderado, del 2,9%, en el componente del crédito a promotor. Este último componente se ha convertido en el más problemático para las entidades de crédito, puesto que las expectativas de recuperación de dichos créditos resultan complicadas, a la vista del largo periodo de maduración de las operaciones previstas como de la difícil coyuntura del mercado de vivienda. Los créditos a promotor reflejaron en su evolución la intensidad del auge precedente, puesto que pasaron de suponer el 3,1% del PIB en 1997 hasta el 31,1% en 2009.

La tasa de morosidad de los diferentes componentes del crédito inmobiliario ha registrado evoluciones diferentes dichos componentes, dentro de la tónica alcista general de dicha magnitud experimentada a partir de 2007. A 30 de septiembre de 2009 el crédito a comprador, que es el componente de mayor dimensión, ascendió al 3,1%, por debajo de la tasa de morosidad del conjunto del crédito al sector privado de la economía (próxima al 5%).

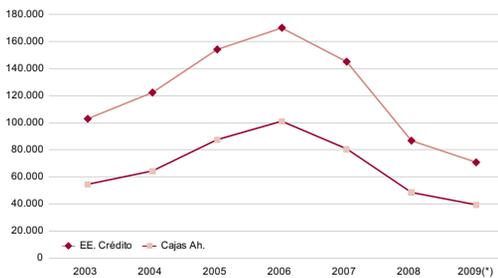


FIG. 17/ Créditos a comprador de vivienda. Totales anuales, millones de euros, 2003-2009 (estimación, con datos hasta noviembre)

Fuente: BdE

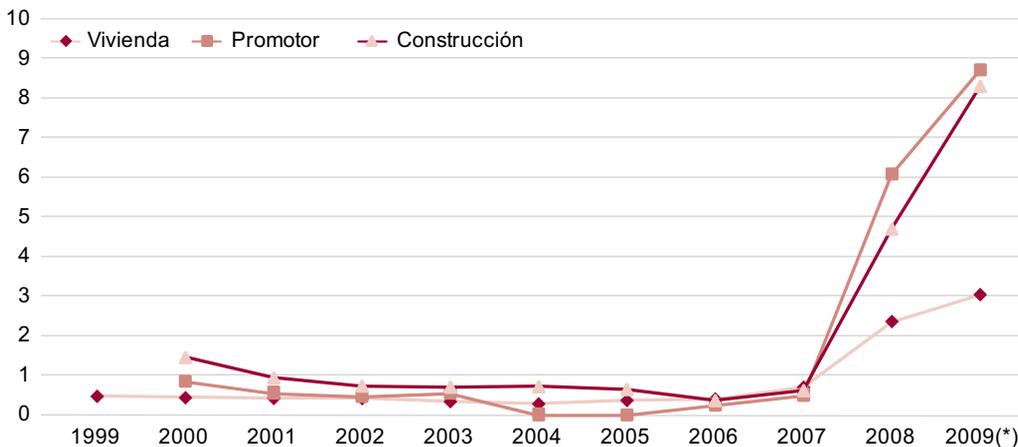


FIG. 17BIS/ Tasas de dudosidad, a 31 de diciembre. Créditos a comprador, constructor y promotor de vivienda, 2000-2009 (30 septiembre). (%)

Fuente: BdE

La morosidad (créditos dudosos sobre el conjunto correspondiente de la cartera de crédito, incluidos los dudosos) del componente de la construcción residencial subió al 8,7%, mientras que la relativa a los créditos a promotor se situó en el 8,7%, creciendo de forma significativa sobre el 6,1% de diciembre de 2008 (FIG. 17 bis). El comportamiento de la morosidad de los créditos a promotor tiene que ver con la situación del stock de viviendas de nueva construcción no vendidas, así como con la de las promociones de viviendas no terminadas y con la financiación a la compra de suelo.

La actual situación de recesión del mercado de vivienda ha sucedido a un periodo en el que el amplio volumen de crédito destinado al mercado de vivienda en la fase de expansión de dicho mercado estuvo en el origen de la última crisis económica. La experiencia del relativo desastre experimentado en numerosos mercados de vivienda nacionales debe servir tanto para no repetir los errores de sobrefinanciación como para servir a los procesos de cambios en marcha en el sistema financiero a escala mundial.

6. La política de vivienda en 2009

Como se indicó en el número anterior de esta publicación, en materia de política de vivienda estatal, desde el verano de 2009 está vigente el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación (PEVR) 2009-2012 (BOE de 24.12.2009).

El nuevo Plan 2009-2012 regula en principio la financiación de las actuaciones protegidas mediante créditos a interés variable, de forma que el tipo de interés de los préstamos se situaría en el euríbor a doce meses, más un margen de 0,65 puntos porcentuales (Artículo 12). Posteriormente, el Acuerdo de Consejo de Ministros (ACM) de 14.5.2009 estableció que el diferencial de dichos créditos con el Euríbor a doce meses será de

“una horquilla fijada entre 25 y 125 puntos básicos, como medida coyuntural hasta que el Consejo de Ministros la revise, analizada la evolución del mercado de la vivienda y su financiación”.

Una Resolución de 19 de mayo de 2009 de la Subsecretaría del M^o de Vivienda, BOE de 23.5.2009, ha regulado en el mismo sentido el citado punto del ACM. Lo más posible será que el diferencial en cuestión se sitúe en los nuevos préstamos en 1,25 puntos porcentuales.

El ACM de 14.5.2009 fijó dos topes trascendentes para el desarrollo del Plan citado. En primer lugar, fijó en 33.899 millones de euros el volumen total de préstamos a convenir con las entidades de crédito para la financiación crediticia de las actuaciones protegidas más trascendentes contempladas en el Plan (unos 8.500 millones de media por anualidad). En segundo lugar fijó en 10.188 millones de euros el total de las ayudas públicas precisas (subsidios y subvenciones) para el desarrollo del Plan, en colaboración con las comunidades autónomas. Se han actualizado los tipos de interés de los préstamos vivos correspondientes a los planes de vivienda anteriores, correspondiendo un 4,01% a los del Plan 2005-2008 (el 5,09% hasta la aplicación de dicho ACM).

La Orden/VIV/1290/2009 (BOE de 22 de mayo de 2009) fijó en 7.630 millones de euros la cuantía total de los préstamos correspondientes a la anualidad de 2009. Dicha Orden Ministerial estableció la composición de la “Mesa de Seguimiento Financiero del Plan”, como foro consultivo acerca de la marcha del plan en el trascendente apartado de la financiación crediticia. La norma en cuestión también reguló la convocatoria para la selección de entidades de crédito colaboradoras con el M^o de Vivienda en la financiación de actuaciones protegidas del PEVR 2009-12. Se pasó a considerar como “colaboradoras” a las entidades que en el ejercicio anterior (Programa 2007-08 del Plan 2005-08) hubiesen concedido préstamos convenidos en cuantías superiores a 75 millones de euros.

La Orden VIV/1971/2009, de 15 de julio (BOE de 22.7.2009) hizo pública la relación de las entidades de crédito preferentes (tres bancos y doce cajas de ahorros) y de las colaboradoras. Dentro de estas últimas están incluidas la mayoría de cajas de ahorros existentes en el verano de 2009, un número importante de cajas rurales, así como el Instituto de Crédito Oficial y el Instituto Catalán de Finanzas.

La Orden /VIV/1952/2009, de 7 de julio, (BOE de 22.7.2009) estableció los Nuevos “Ámbitos-Territoriales de Precio Máximo Superior”, concretamente la ubicación de los municipios de las autonomías incluidas en el Plan plurianual (todas menos País Vasco y Navarra) en los Grupos A, B y C. La Orden/VIV/3698/2009, de 20 de noviembre (BOE de 21.1.2010) ha fijado el volumen máximo de préstamos convenidos a conceder en la anualidad de 2010 por las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del PEVR 2009-12.

La cuantía total de los préstamos es de 6.643,2 millones de euros, de los que el 85% está territorializado entre las CC.Autónomas participantes (FIG. 18). La Orden en cuestión ha establecido la fecha de 28.2.2010 como la de finalización de la Anualidad de 2009 del Plan 2009-12. Dentro de la financiación convenida territorializada destacan las más elevadas proporciones correspondientes a Cataluña (18,1% del total) y a la Comunidad de Madrid (15,4%).

En mayo de 2009 el M° de Vivienda estableció, mediante acuerdo con el Instituto de Crédito Oficial (ICO), la iniciativa de avalar, a través de dicha entidad pública, a los préstamos que se concedan a unas 100.000 familias para comprar viviendas protegidas. La garantía pública cubrirá el 50% del importe del préstamo y estaría operativa a partir de julio de 2009 hasta 2010. El Ministerio citado asumirá el riesgo y el ICO gestionará la línea de garantías.

FIG. 18/ Política de Vivienda. Plan 2009-2012. Distribución por Comunidades Autónomas de la financiación territorializada máxima. Millones euros

Comunidades Autónomas	Anualidad 2010		Objetivos Plan (2009-12) (total Plan)		Distribución objetivos Plan 2009-2012 por actuaciones protegidas	Plan 2009-2012 Porcentajes
	Millones Euros	Distribución (%)	Actuaciones territorializadas Viviendas de nueva construcción	Distribución (%)		
1. Andalucía	776,59	14,6	45.029	15,9	1. VV.Protegidas, nueva construcción.	35,3
2. Aragón	218,6	4,1	10.120	3,6	1.1. Destinadas a la venta	25,3
3. Asturias	219,75	4,1	10.900	3,9	1.2. Destinadas al alquiler	9,5
4. Baleares	115,37	2,2	5.330	1,9	1.3. Cofinanciación promoción	0,4
5. Canarias	223,46	4,2	12.870	4,6	2. Ayuda a inquilinos	7,0
6. Cantabria	101,46	1,9	5.386	1,9	3. Adquisición vivienda usada	2,4
7. Castilla-León	240,31	4,5	13.768	4,9	4. Rehabilitación.	47,2
8. Castilla La Mancha	306,76	5,8	14.065	5,0	4.1. Programa Renove	40,2
9. Cataluña	962,30	18,1	40.572	14,4	4.2. Resto	7,0
10. Extremadura	151,40	2,8	10.150	3,6	5. Suelo (viviendas equivalentes)	8,0
11. Galicia	230,17	4,3	13.780	4,9	6. Total actuaciones	100,0
12. Madrid	817,62	15,4	39.868	14,1		
13. Murcia	183,19	3,4	10.310	3,6		
14. Rioja	101,46	1,9	18.540	6,6		
15. C. Valenciana	653,53	12,3	31.290	11,1		
16. Ceuta-Melilla	21,30	0,4	659	0,2		
Total territorializado	5.314,17		282.637	100,0		996.000
No territorializado	1.328,54					
Financiación 2010	6.642,71					

Fuente: BOE, 21.1.2010, y Ministerio de Vivienda

Se pretende con dicha actuación asegurar la concesión de un máximo de 12.000 millones de euros en préstamos por parte de las entidades de crédito colaboradoras en la financiación del Plan. La garantía estatal es de 6.000 millones de euros, el 50% del principal del préstamo hipotecario concedido a particulares para la adquisición de una vivienda protegida., incluida la subrogación del primer comprador de vivienda terminada en el crédito promotor.

La garantía citada afectará a las viviendas protegidas de nueva construcción acogidas al Plan 2009–12, a las que formen parte del stock de vivienda protegidas sin vender procedentes de planes anteriores y a las viviendas libres convertidas en protegidas. La duración de la cobertura será temporal y diferirá según el volumen de nuevas hipotecas de vivienda protegida, elevándose a seis años para las entidades que incrementen su cartera de nuevos préstamos convenidos del PEVR en, al menos, un 10%, con un mínimo de 5 millones de euros, y a 4 años para el resto de entidades.

El Real Decreto 1961/2009, de 18 de diciembre (BOE de 30.12.2009) ha establecido modificaciones transitorias al Real Decreto 2068/2008, que reguló el PEVR 2009–12. El contenido de dicho Real Decreto revela la preocupación del gobierno sobre el stock de viviendas terminadas y no vendidas en manos de promotores o de entidades de crédito. Para impulsar la venta de las viviendas integradas en dicho stock se regula la posible asimilación de las mismas a vivienda protegidas, pudiendo destinarse ayudas públicas complementarias a los préstamos convenidos que las entidades colaboradoras concedan para comprar dichas viviendas, procedentes del stock de terminadas y no vendidas generadas tras la crisis posterior al intenso auge inmobiliario registrado en España hasta 2007.

Según el Real Decreto citado se podrán considerar viviendas protegidas a las que tengan licencia municipal de obras anterior al 1º de septiembre de 2009 y que, estando en poder de promotores o de compradores a promotores, cumplan los requisitos de las viviendas protegidas en cuanto a superficie máxima, precio máximo de venta e ingresos familiares de los adquirentes. Dichos ingresos familiares podrán llegar hasta 7 veces el IPREM. Las viviendas libres en cuestión se asimilan a la actuación protegida correspondiente a la compra de vivienda usada.

Las personas jurídicas que compren las viviendas protegidas y asimiladas podrán subrogarse en el préstamo convenido obtenido por el

promotor, y ello con la conformidad previa del Ministerio de Vivienda. Se podrán destinar al alquiler viviendas protegidas calificadas inicialmente como destinadas a la venta y no vendidas, a los precios de alquiler previstos en el PEVR 2009–12 para las viviendas promovidas directamente para el alquiler. Las viviendas libres asimiladas a protegidas podrán ser propiedad tanto de empresas como de hogares.

Los Presupuestos Generales del Estado de 2010 (Ley 26/2009, de 23 de diciembre (BOE de 24.12.2009) han incluido una modificación importante en la fiscalidad de la vivienda, al elevar desde el 7% al 8% el tipo "reducido" del IVA aplicable a los precios de venta de las viviendas de primera ocupación. El valor catastral de las viviendas se elevará en 2010 en un 1%. Se aplaza a 1.1.2011 la eliminación de la desgravación por compra de vivienda y por los recursos aportados a las cuentas de ahorro vivienda a los adquirentes con ingresos no superiores a 25.000 euros anuales.

El conjunto de las ayudas previstas a la vivienda en la política estatal para 2010 se ha estimado asciende a unos 8.843 millones de euros, el 0,84% del PIB, 20,9% menos que la previsión para 2009 (FIG. 18 bis). La principal explicación del descenso citado descansa en la debilidad de las compras de vivienda en el mercado, así como de las cuentas de ahorro vivienda, junto al mayor tipo del IVA, variación esta última que entrará en vigor a partir de 1.7.2010. El cambio citado del tipo del IVA aplicable a las ventas de viviendas de nueva construcción supone una reducción de la subvención fiscal que implicaba la diferencia entre el tipo general del IVA y el tipo reducido del 7% aplicado hasta 2010.

La ley 19/2009, de 23 de noviembre, (BOE de 24.11.2009) "de medidas de fomento y agilización procesal del alquiler y de la eficiencia energética de los edificios" modifica la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y amplía los supuestos en los que no procede la prórroga obligatoria del contrato. Se trata del caso de familias que carezcan de alojamiento y a la vez sean propietarias de una vivienda alquilada. La extensión de la no procedencia de la prórroga obligatoria tendrá lugar siempre que se haya hecho constar expresamente en el contrato. La ampliación se refiere al supuesto de que el propietario necesite la vivienda para que la utilicen sus padres o sus hijos.

La ley citada modifica asimismo diversos preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil, con el fin de mejorar y agilizar los procesos de desahucio. Se someten al mismo régimen jurídico

FIG. 18BIS/ Presupuestos Generales del Estado 2010 y Vivienda Millones de euros

	2009	2010	Variación (%)
1. Ayudas directas acceso a vivienda	1615,9	1491,5	-7,7
1.1. Renta Básica de Emancipación	330,7	375,0	13,4
1.2. Ejecución Planes Plurianuales y otros	1285,2	1116,5	-13,1
2. Ayudas fiscales (2.1+2.2+2.3)	9524,4	7361,4	-22,7
2.1. IRPF	6122,2	6035,1	-1,4
Deducción Adquisición vivienda habitual	4268,0	4415,4	3,5
Alquiler vivienda. Desgravación inquilinos	350,0	350,0	0,0
Reducción base IRPF por arrendamiento	264,4	315,2	19,2
Exención por reinversión en vivienda	1239,8	954,5	-23,0
2.2. IVA (tipo reducido)	3270,4	1315,2	-59,8
2.3. Otros (*)	131,8	11,1	
3. Total ayudas vivienda Millones de euros	11.140,3	8.842,9	-20,5
Porcentaje del PIB	1,06	0,84	193,6

(*) En 2010 corresponde a las bonificaciones en la cuota íntegra de las Entidades dedicadas al arrendamiento de vivienda

Fuente: Presupuestos Generales del Estado 2010 (Libro Amarillo) y Memoria de Beneficios Fiscales 2010

los desahucios por falta de pago de rentas debidas y los realizados por expiración legal o contractual del plazo del arrendamiento. Todas las acciones de desahucio y de reclamación de rentas se tramitarán en juicio verbal. Ello implica que puede reducirse de dos meses a un mes el tiempo que debe de transcurrir entre el momento en el que el arrendador interpone un requerimiento al inquilino por impago de rentas y la presentación de la demanda.

En cuanto a la situación del mercado de viviendas protegidas, en 2009 crecieron las iniciaciones de dichas viviendas, según las estimaciones del Ministerio de Vivienda, situándose en el conjunto del año en las proximidades de las 97.000 viviendas (FIG. 19). Los proyectos de viviendas protegidas visados por los Colegios de Arquitectos aumentaron en un 7,2% en enero-septiembre de 2009 sobre el mismo periodo del año precedente, con

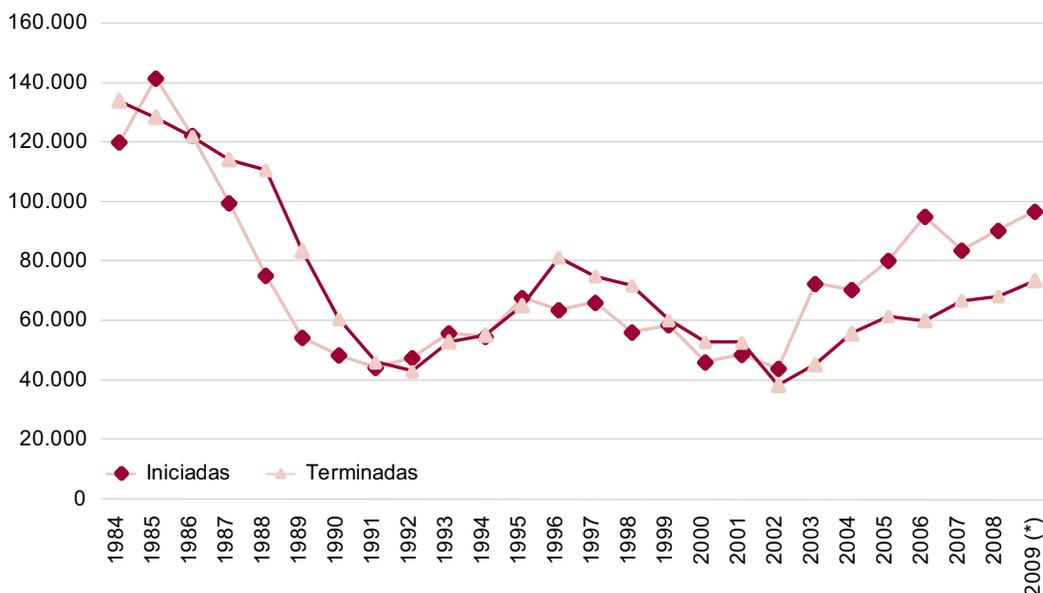


FIG. 19/ Viviendas protegidas iniciadas y terminadas. Totales anuales, 1984-2009 (Previsión, con datos hasta septiembre)

lo que se situaron en torno a los 78.000 proyectos visados.

Sin embargo, las compraventas de viviendas protegidas descendieron en 2009 en un -16,9% en enero-noviembre, elevándose el total a unas 41.500 viviendas protegidas vendidas en 2009, lo que supuso el 10,1% del total de viviendas vendidas el pasado año (Figs. 20 y 20 bis).

La relación entre el precio medio de venta de las viviendas protegidas y el de las viviendas libres creció algo en 2009, situándose en el 59,4% en el último trimestre de 2009. En las autonomías de Extremadura y Castilla-La Mancha dichos precios estuvieron más próximos a los de mercado (95,2% y 82,3%, respectivamente), mientras que Madrid (45,7%) y País Vasco (44,3%) tuvieron los precios prote-

gidos más alejados de los del mercado (Figs. 21 y 21 bis).

El mercado de vivienda protegida se ha resentido de la debilidad de la demanda, a la vista de la presencia de viviendas protegidas no vendidas, y ello con relativa frecuencia, tras las renuncias producidas por parte de los compradores que las habían conseguido tras un duro proceso de selección o en un sorteo. El descenso de la demanda de viviendas protegidas se ha producido, en primer lugar, como consecuencia de la dificultad de encontrar financiación a comprador, puesto que no ha sido posible en numerosos casos la subrogación del comprador en el crédito a promotor. En segundo lugar ha sido decisivo el descenso del empleo producido en el mercado laboral, lo que ha frenado las ventas de dichas viviendas.

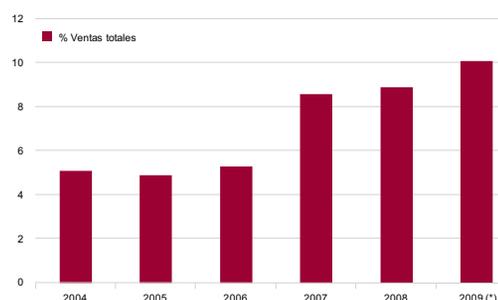


Fig. 20BIS/ Compraventas registradas de viviendas protegidas. Proporción (%) sobre el total de viviendas vendidas. Serie 2004-2009 (estimada con datos hasta noviembre)

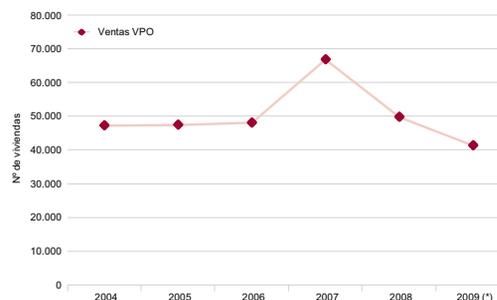


Fig. 20/ Compraventas registradas VPO (nuevas y usadas). Totales anuales, 2004-09

(*) Estimación, con datos de Enero-Noviembre Fuente: INE (2007-09) y Mº Vivienda (2004-2006)

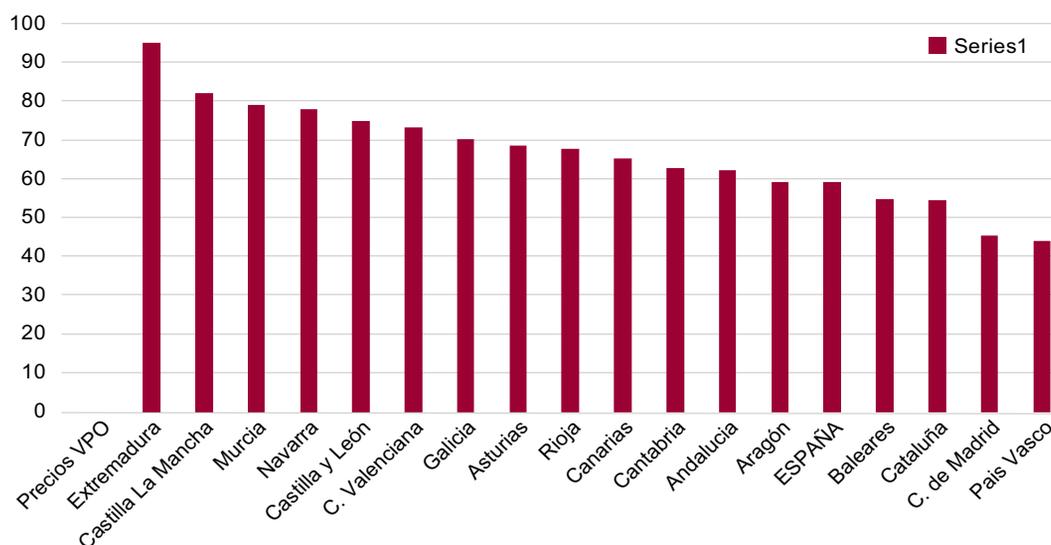


Fig. 21/ Relación precios viviendas protegidas, precios viviendas libres. Cuarto trimestre de 2009. España y CC.AA.

FIG. 21BIS/ Viviendas de protección oficial Precios de tasación, 4º trimestre de 2009

Comunidades Autónomas	Euros/m ²	Aumento(%)	Relación VPO
		2009/2008(*)	/VV.Libres (%)
Andalucía	1.008,0	-1,8	62,5
Aragón	1.025,1	-2,5	59,4
Asturias	1.103,1	1,2	68,9
Baleares	1.169,3	-0,1	55,0
Canarias	1.056,0	-0,5	65,4
Cantabria	1.133,8	1,5	63,0
Castilla-La Mancha	1.018,5	0,1	82,2
Castilla y León	1.042,5	-2,3	75,1
Cataluña	1.248,9	-2,2	54,6
C. Valenciana	1.107,7	-1,2	73,6
Extremadura	953,4	3,2	95,2
Galicia	1.034,6	-1,5	70,5
C. de Madrid	1.196,1	-0,7	45,7
Murcia	1.073,1	0,7	79,4
Navarra	1.269,2	-0,9	78,2
Pais Vasco	1.214,2	-2,5	44,3
Rioja	1.041,7	-3,5	68,0
Ceuta-Melilla	962,0	0,8	57,1
España	1.124,3	-0,6	59,4

(*) 4º trimestre de 2009 sobre el mismo periodo de 2008.

Nota: se incluyen VPO nuevas y usadas

Fuente: Mº de Vivienda

El Ministerio de Vivienda ha informado sobre el aumento producido durante el segundo semestre de 2009 en los créditos convenidos a promotores de viviendas protegidas, incluidas las de alquiler, al amparo de la normativa del PEVR 2009-12 y de los acuerdos de dicho Ministerio con las entidades de crédito.

La dificultad general de conseguir financiación crediticia a promotor y a comprador en el periodo 2007-2009, junto al alcance de las ayudas directas a inquilinos establecidas por el

Ministerio de Vivienda y ejecutadas por las Comunidades Autónomas (Renta Básica de Emancipación, percibida por unos 180.000 arrendatarios a fines de 2009) han contribuido a que el alquiler recupere cierto empuje en España en los últimos años. La Encuesta de Condiciones de Vida del INE ha indicado que en 2008 la proporción de hogares que viven en dicho tipo de tenencia de las viviendas ascendió en 2008 al 11,4%, proporción superior a la existente en los cuatro ejercicios precedentes en los que se realizó dicha Encuesta.

6. Referencias

- DE GRAUWE, Paul (2009): "Ominous lessons of the 1930 for Europe", *Financial Times (FT)*, 23 de noviembre.
- Economist, The* (2009): "The great stabilisation", 19 de diciembre.
- Financial Times* (2010). "Obama and U.S. Banks". 22 de enero.
- FONDO MONETARIO INTERNACIONAL, (2010): "A positive multispeed recovery", *World Economic Outlook Update* enero.

- GILES, C. GUHA K. & ATKINS, R. (2010): "At the sharp end", *Financial Times*, 22 de enero.
- SKIDELSKY, Robert (2009): *El regreso de Keynes*, Crítica, Barcelona.
- WHITE, William (2009): "Entrevista", *Público*, 23 de noviembre.
- WOLF, Martin (2009): "A weakened Britain enters the post post-Thatcher era", *Financial Times* 4 de diciembre.

ARGENTINA

R. PESCI

Fundación CEPA

La integración de arquitectura y ambiente: buenas noticias desde Argentina

A lo largo de estos años en que he sido honrado por esta revista para escribir en cada número una breve corresponsalía, pocas veces he podido comunicar noticias alentadoras de mi país.

En especial, las graves vicisitudes políticas de Argentina, me han llevado más a exponer carencias o riesgos en materia de urbanización y ambiente, que logros para una transformación más sustentable de nuestra realidad.

Pero esta vez, vengo a los lectores con una noticia positiva y de relieve internacional.

Del 2 al 4 de noviembre de 2009, el Colegio de Arquitectos de Salta, bella ciudad en el norte de Argentina, y nuestra Fundación CEPA, organizamos el 1º Congreso Internacional de Arquitectura y Ambiente.

El mismo fue un gran suceso con indicadores bien claros, más de 700 inscritos de 6 países, concurso de estudiantes de arquitectura, muchísimas ponencias y la presencia de casi 10 invitados internacionales.

España cosechó algunas de esas sobresalientes notas, con las conferencias magistrales de Salvador Rueda, José María Ezquiaga y Rafael Mata.

También fue muy destacado el modo de diálogo transversal y participativo en que se convirtió el Congreso, desde una programación que se propuso ese estilo de trabajo. Mucho más que una suma de conferencias magistrales (defecto o exceso de la mayoría de eventos de este tipo) el Congreso fue una articulación de dichas conferencias con paneles de expertos, mesas redondas, exposición de trabajos, amplios debates con todo el público, y relatorías a

cargo de expertos, con lo que conseguimos día a día ir construyendo conclusiones destacadas.

Las conclusiones obtenidas, en número de casi 40 criterios seleccionados, fueron desde ya un conjunto muy detallado y profundo de ideas para un futuro más integrador de arquitectura y ambiente.

Pero la Comisión Organizadora del Congreso, y en particular la Coordinación Científica, hemos entendido que era necesario realizar una articulación entre dichas premisas, superando la fragmentación en 3 temáticas, arquitectura, ciudad y territorio, para ver las recomendaciones finales en una integración transescalar.

Además, alguna de esas premisas fueron casi coincidentes entre sí, lo cual también permitía realizar una síntesis más apretada y ajustada.

Por último, se presentaba como muy deseable verificar en qué medida las premisas conclusivas durante el Congreso, resultaron concurrentes con los patrones contenidos en la conferencia inaugural. Mediante procedimientos matriciales y debates internos, se alcanzaron las conclusiones sintéticas que a continuación se enuncian.

Recuperar los patrones de identidad regional e histórica, hacia una valoración integral del paisaje

Ha sido esta la recomendación más reiterada, donde el paisaje cultural, articulación de naturaleza y cultura, de construido y natural, resulta el cometido central para una arquitectura integrada con el ambiente, y para lo cual la puesta en valor de los patrones arquitectónicos, urbanísticos y ambientales, surgidos de la sabiduría histórica, son un camino central para trabajar en el marco de la identidad regional e histórica.

Fortalecer los procesos de participación social y producción concertada

Es esta una práctica social que ha sido fuertemente enfatizada en las 3 escalas de discusión del Congreso, pues desde la arquitectura y la producción de objetos aislados hasta el modelado del gran territorio resulta prioritario fortalecerse con las necesidades y aspiraciones de los usuarios, y lograr acuerdos sociales para superar la producción del hábitat dominada por intereses individuales o fragmentarios.

Propender a fortalecer y promover situaciones de proximidad y compacidad en los núcleos urbanos

Es esencial recuperar una cultura de la proximidad en el habitar, creando mejores condiciones de sociabilidad y diversidad en los espacios públicos, y para ello la compacidad de los núcleos urbanos, evitando enormes tiempos de transporte y consecuencias de marginación y exclusión, es una técnica necesaria.

Ello en el marco de una integración indiscutible con la naturaleza, respetando todas sus formas y valores, y cambiando el concepto de ilimitadas megalópolis periféricas por el de ciudades articuladas en regiones urbano / naturales.

Valor multiescalar de los proyectos arquitectónicos

Para lo cual es prioritario avanzar desde la concepción de objetos aislados a proyectos que se integran a la trama urbana y social de su entorno, tanto a escala urbana como territorial si corresponde.

De ese modo se podrá facilitar una arquitectura que elude todo impacto sobre los ecosistemas frágiles y lenguajes arquitectónicos imprudentes en el manejo bioclimático y en la conservación del paisaje.

Valorizar el urbanismo y el planeamiento

Se trata de integrar tanto el valor que la arquitectura edilicia agrega al entorno urbano y territorial, cuanto las previsiones del planeamiento que orientan esa arquitectura y crean un marco de sustentabilidad general.

Se debe superar la fragmentación de escalas y la omnipotencia de unas sobre las otras (donde en

ocasiones el proyecto arquitectónico quiere desoír las mejores oportunidades urbanas y regionales y en otras, el plan quiere superponerse y destruir la creatividad arquitectónica).

Integrar las técnicas y las políticas

Fue quizás la recomendación más integradora del Congreso porque se reconoce que para accionar sobre el territorio, a cualquier escala, es esencial que el poder político asuma las estrategias necesarias y las implemente.

El técnico debe asumir la levedad en sus proyectos para integrar la arquitectura al ambiente, y el poder político debe propiciar esa integración controlando que toda prepotencia sobre el territorio sea evitada.

Estamos convencidos que este Congreso fue un jalón para una nueva arquitectura y un nuevo urbanismo, en especial para el escenario latinoamericano. Aunque también los expertos internacionales marcaron el destaque amplio de este Congreso.

Una clara evidencia de ello es que ya estamos organizando en Brasil, para septiembre de 2010, el 2º Congreso Internacional de Arquitectura y Ambiente.

El lector especialmente interesado puede consultar los sitios: www.fundacioncepa.com.ar y www.congresosalta2009.com.ar, donde se amplía la información de todo lo sucedido.

Una reflexión final. Durante muchísimos siglos la arquitectura se planteó como figura sobre un fondo ambiente, pues se precisaba de proteger lo humano y destacarlo, frente a una naturaleza dominante.

Durante algunos breves períodos de esta larga historia, la arquitectura consiguió representar a ese ambiente, usar sus materiales más nobles, parecerse a él, y a veces hemos llamado a esos períodos, de arquitectura regional, u orgánica, romanticismo, y hasta eclecticismo.

Creo que los clasificadores de la historia de la arquitectura, que no son mis preferidos en cuanto a conocimiento y profundidad, dieron esos nombres a dichos períodos, casi como refiriéndose a una arquitectura menor, muchas veces confundida con lo vernáculo, para evitar su resalte frente a momentos que a veces se denominan "clásicos", para los cuales sólo la figura destacada sobre un fondo anárquico o subhumano, tenía valor.

Hoy el mundo está demasiado lleno de artefactos arquitectónicos, muchas veces convertidos en presuntuosas obras individualistas.

Pero cuando hoy el reclamo de un nuevo humanismo, concebido como parte de la naturaleza y no fuera de ella, precisa de evitar impactos e insustentabilidad, es cuando más que nunca en la historia de la humanidad, el ambiente humano, construido, artificial, precisa de una arquitectura leve, articulada, prudente.

Lo necesario para el acontecer humano, y lo prudente para el funcionamiento de la naturaleza.

Esto conlleva una nueva ciudad, un nuevo paisaje y con ello, una humanidad que mira más a una primavera que a un invierno cruel.

Ojala estos congresos continúen y permitan ampliar la esperanza de una arquitectura y un urbanismo capaces de construir paisaje cultural, bello y sustentable.

29 de enero de 2010

ITALIA

F. OLIVA

Profesor de la Universidad Politécnica de Milán

El “consumo del suelo en Italia”

Aunque el “consumo de suelo” en Italia quizás no represente todavía una emergencia medioambiental, si nos preocupa su tendencia de crecimiento en comparación con las dimensiones del territorio italiano y de sus posibles usos.

Se entiende sencillamente por “consumo de suelo” la erosión continua del territorio agrícola y extraurbano en general, por parte de las áreas urbanas, con la finalidad de generar nuevos usos residenciales, un fenómeno que en el lenguaje periodístico se define comúnmente como “cementificación”. Si consideramos que el suelo es un recurso ambiental que se acaba y que no puede ser reproducido, su protección debería representar la principal política de sostenibilidad al tiempo que la máxima contención de su consumo debería constituir el fundamento de cualquier proyecto de desarrollo sostenible. Utilizo el condicional ya que en realidad las cosas no ocurren en este sentido y el proceso de urbanización, lejos de haber parado, está en fase de crecimiento continuo, aunque bajo formas muy diferentes con respecto al pasado.

En Italia, como ocurre en general en el resto de Europa, la mayor parte de la población, el 65%, vive en un área urbana (el dato europeo es todavía más elevado). No se trata ya de áreas urbanas compactas, generadas según el modelo clásico de crecimiento con periferias concéntricas cada vez más externas y con procesos de soldadura que han llevado a la configuración de varias áreas metropolitanas, sino más bien de consolidarse una tendencia

de dispersión en la ocupación del suelo, ya presente en algunas áreas y que ahora se añade, y en cierto sentido se integra con la expansión urbana tradicional. Hoy día este nuevo fenómeno de crecimiento urbano se define en Italia como “metropolización” del territorio y no define a una “nueva ciudad” en la que los tejidos urbanos históricos y consolidados y las periferias urbanas más o menos recientes conviven con tejidos y núcleos de baja densidad, de baja o buena calidad, más o menos legales, con una ocupación del suelo cada vez más generalizada. En la “nueva ciudad”, que se diferencia totalmente de la tradicional, la dimensión geográfica no puede superponerse a la dimensión administrativa y el desorden parece predominar sobre la planificación, a pesar de que ésta en cierta medida exista. Su funcionamiento además conlleva una demanda creciente de movilidad sobre la que se sustenta. Se trata de un tipo de movilidad cuyo desarrollo, al estar basado en el transporte individual motorizado, comporta en sí mismo un “consumo de suelo” que lo hace sustancialmente insostenible.

La superficie total del territorio italiano es de 301.341 kilómetros cuadrados de los que más de la mitad es un territorio montañoso (160.920 kilómetros cuadrados) y por lo tanto muy poco urbanizado, mientras que unos 10.000 kilómetros cuadrados están ocupados por ríos y lagos. Quedan por lo tanto 130.421 kilómetros cuadrados de territorio de llanura o colinas, donde se concentra la casi totalidad de la población, que alcanza los casi 62 millones de personas, incluidos los más de 4 millones de inmigrantes regularizados, y la gran parte del patrimonio

edificatorio que es ya muy elevado y en estado de fuerte crecimiento hasta el comienzo de la crisis económica, contando con casi 120 millones de habitaciones y 25 millones de viviendas. La agricultura ocupa alrededor de 155.000 kilómetros cuadrados que no son exclusivamente llanos, mientras que, según las estadísticas oficiales, las áreas urbanas ocupan menos del 6% del total de la superficie nacional. En realidad este último dato no es correcto ya que no incluye los pequeños centros, que son muy numerosos en Italia, y toda la ocupación difusa del suelo que es considerable en algunas regiones: una valoración realista del fenómeno que considere por tanto lo que constituye la “ciudad” hoy, eleva el dato en un 9%, lo que supone un fuerte crecimiento en el último decenio, ligeramente ralentizado por la crisis económica del último año y medio.

Ha sido precisamente la correcta valoración del crecimiento urbano, estimulada por otra parte por lo efectos evidentes de la “metropolización”, la que ha colocado el problema del “consumo de suelo” en el centro del debate italiano aunque de momento éste no haya trascendido del reducido ámbito urbanístico y medioambiental, para alcanzar la dimensión más amplia de la política decisional.

El elemento que más ha caracterizado este debate ha sido, hasta el momento, de tipo ideológico y lo ha hecho de forma directamente proporcional a la falta de datos razonables sobre el “consumo de suelo” sobre los que hubiera tenido que basarse cualquier posición al respecto: por un lado algunos han preferido contentarse con el dato oficial, que se refiere a menos de 6% del territorio nacional, que les resultaba más tranquilizador para sostener que se trataba de un problema inexistente; por otro lado hay quien ha prefigurado con cierta ligereza escenarios catastróficos, con superficies agrícolas devoradas cada año por el hormigón de una extensión equivalente a una región italiana de dimensiones intermedias.

Sobre el carácter erróneo del primer dato ya se ha argumentado: éste tiene que ser corregido aplicando por lo menos un aumento de un 50%, equivalente a 27.000 kilómetros cuadrados lo que constituye la efectiva dimensión de la ciudad italiana, metropolizada y tradicional. En cuanto a la segunda posición, extremista como la primera, se ha basado sustancialmente en el dato oficial de la reducción de la “Superficie Agraria Utilizada” (SAU según la estadística) revelado a través de un censo específico, como también la población, las actividades económicas y del patrimonio edificatorio. Considerando luego que la diferencia entre las dos últimas SAU era de 31.000 kilómetros cuadrados, esta superficie ha sido atribuida en su totalidad a la “cementificación” intentando incluso magnificar la dimensión del fenómeno al recordar a la opinión pública que la ex-

tensión correspondía a las dimensiones de la Umbria y del Abruzzo, dos regiones situadas en la Italia centro- meridional. Es evidente que las cosas no son así del todo ya que por lo menos la mitad de la superficie agraria que ha dejado de utilizarse se ha transformado en bosques, mediante intervenciones de renaturalización y estabilización de los territorios montañosos y de colinas llevadas a cabo por el Estado y las Regiones, mientras otra buena parte ha sido ocupada por un aumento de los territorios abandonados y de aquellos semi-naturales; en efecto estas últimas tipologías ocupan en definitiva 12.000 kilómetros cuadrados.

Abordar el problema del “consumo de suelo” significa por lo tanto en primer lugar aclarar los datos que se utilizan ya que para toda decisión eficaz es indispensable el conocimiento. Por ese motivo a finales de 2008 el Instituto Nacional de Urbanismo junto con Legambiente (la asociación del medioambientalismo científico), con el apoyo de un grupo de docentes del Politécnico de Milán, han activado el Observatorio Nacional sobre el Consumo de Suelo (ONCS) que ha elaborado como primera medida una metodología para la recogida de datos y ha definido lo que puede ser considerado “consumo de suelo” (lo cual no constituye una cuestión banal) publicando en el 2009 un primer documento que recoge los datos completos de tres regiones italianas, Lombardía, Emilia —Romagna y Friuli— Venezia Giulia, además de los del Piemonte, que está a punto de finalizar; las primeras tres regiones tienen una superficie total de 53.842 kilómetros cuadrados y una población de 15,4 millones de habitantes, equivalentes respectivamente al 18% y al 25% del total nacional; en comparación con el resto del país, las tres regiones registran además una presencia de territorios llanos muy superior y por lo tanto una densidad urbana considerablemente más elevada.

En estas tres regiones el “consumo de suelo” obtenido por el ONCS equivale en los últimos 10 años a unas 20 hectáreas por día; aunque se trate por supuesto de un valor relativo a situaciones muy diversas y no homogéneas entre sí, es significativo por el dato global que equivale a 73.000 hectáreas en el último decenio, aunque a partir de la segunda mitad del mismo el proceso haya registrado una aceleración. Si quisiéramos comparar el dato con el territorio nacional en su totalidad, para dar una idea de la magnitud del “consumo de suelo” italiano en su conjunto, se obtendría el dato de 110 hectáreas al día, equivalente a 405.550 hectáreas en el decenio, es decir una cantidad muy inferior a los más de 3 millones de hectáreas denunciadas por las osadas posiciones extremistas desde el punto de vista estadístico, pero en todo caso preocupante para el paisaje italiano y, sobre todo, para el equilibrio climático, medioambiental y ecológico global y para los consumos energéticos.

¿Qué hacer para contener el “consumo de suelo” con la eficacia necesaria? Se trata como hemos visto de un proceso que se basa en primer lugar en una cuestión de cantidad. El suelo está sustancialmente comprometido por la dispersión en su ocupación: en el resto de Europa los pequeños centros son numerosos como en Italia pero entre un centro y otro el territorio está ocupado por cultivos, bosques y terrenos en estado natural. En Italia en cambio polígonos industriales, depósitos, pequeñas agrupaciones residenciales, edificios de todo tipo están dispersos por el campo ocupando el suelo y lo que es peor aún, comprometiendo el uso agrícola y natural de buena parte del suelo no ocupado y dejando disponible para su posterior transformación las áreas agrícolas residuales, comprendidas en el interior de las zonas ocupadas. En este punto coincide, la última, atenta y reflexiva, relación anual de la Sociedad Geográfica Italiana que en Italia constituye una voz muy autorizada. El dato dimensional del consumo es por lo tanto importante pero lo que más preocupa es que presenta una tendencia de fuerte aumento a pesar del freno que la crisis económica ha impuesto al sector edificatorio. Para contener el “consumo de suelo” serán por lo tanto necesarias medidas que fijen objetivos cuantitativos como por ejemplo disminuir el actual consumo diario de 20 a 10 hectáreas para los próximos diez años y la anulación del mismo a lo largo del decenio sucesivo. Todo ello será posible sólo si se consigue parar el proceso de dispersión en la ocupación del suelo y por lo tanto de “metropolización” del territorio. Esta acción, que por supuesto no puede ser confiada a la planificación, requiere una ley específica del Estado que utilice instrumentos adecuados, entre ellos el fiscal es el más importante, y que penalice duramente las construcciones uni y bi-familiares externas a las áreas consolidadas. Junto con el instrumento del fisco, el Estado puede también poner en acción vínculos especiales de in edificabilidad aplicados a los territorios más afectados por la dispersión y al mismo tiempo medidas adecuadas de represión de los abusos como la demolición inmediata de las construcciones realizadas violando las reglas establecidas.

El “consumo de suelo” se presenta también como una cuestión cualitativa. El régimen inmobiliario italiano está dominado por la renta urbana más que en otros países europeos, hasta el punto de que tal incidencia de coste de suelo sobre el coste total de las construcciones se acerca en muchos casos al 50%, llegando a menudo a superarlo. En una situación de estas características son los datos diferenciales los que estimulan la edificación en lugares especiales como las costas del mar, que presentan en Italia hoy en día una edificación casi continua, a la que no se han opuesto las políticas locales como tampoco las nacionales. Es lo que ha ocurrido por ejemplo cuando el Presidente de la Junta Regional de Cerdeña en el 2008 al intentar contener la lepra edilicia costera

con una ley regional muy rigurosa (quizás presentara algunos aspectos inútiles además de extremistas que contribuyeron a su fracaso) fue atacado por su propia mayoría de centro-izquierda para perder finalmente las elecciones contra un candidato apoyado directamente por el propio Primer Ministro. En efecto las costas de los tres distritos balnearios más grandes de Italia, a saber Veneto, Emilia —Romagna y Toscana, el primero administrado por una mayoría de derecha y los otros dos por el centro-izquierda, no han conseguido evitar la edificación continua. Por otro lado en Liguria hace muchos años se forjó el neologismo *rapalizzare* para indicar la explotación fea y especulativa de todo el frente marítimo como ocurrió precisamente en la ciudad de Rapallo. Quizás el único distrito turístico no comprometido por el asalto edificatorio pertenezca al Trentino—Alto Adige, debido a la histórica seriedad de la administración de los Habsburgo que gobernó en aquellos territorios hasta 1918, dejando una cierta influencia en la administración italiana actual. Hoy incluso la campaña Toscana, una de las más bellas de Italia, está sufriendo este asalto, empezado en las costas y las zonas alpinas. Este ejemplo negativo se ha repetido, aunque con menor intensidad, en otras regiones de la Italia central, como por ejemplo Marche y Umbría. También es evidente la necesidad de una intervención directa del Estado que introduzca normas de control de la renta fundiaria en el proceso de transformación y desarrollo de la ciudad, una medida reclamada a menudo por el reformismo urbanístico que sin embargo ha sido siempre obstaculizada por las mayorías parlamentarias y los gobiernos, ya que ponen en discusión uno de los aspectos fundamentales en los que se basa el poder económico italiano. El control de la renta significa en realidad su devolución a la sociedad a través de una sanción fiscal específica, o la realización de obras públicas de carácter general como intervención compensatoria a favor de la colectividad. Se demuestra una vez más que es necesaria la intervención del Estado al que pertenecen las competencias fiscales que podrá ejercer además incentivando, de muchas maneras, actuaciones edilicias y urbanísticas sobre la ciudad existente.

Finalmente el “consumo de suelo” puede ser abordado desde la planificación, es decir en la visión global de un Plan, en sus diferentes escalas, trabajando al mismo tiempo en los temas del paisaje, el medioambiente y el urbanismo. El Plan es de hecho el único instrumento capaz de encontrar el punto de equilibrio entre todas las elecciones posibles ligadas tanto a la importancia absoluta de la tutela como a la necesidad de un desarrollo sostenible. En este sentido pueden actuar con gran eficacia las leyes regionales de última generación aprobadas después de la reforma constitucional del 2001 que transfirió a las Regiones las competencias en materia “gobierno del territorio”, asignando al estado únicamente la res-

ponsabilidad de legislar sobre los principios fundamentales que rigen la materia misma. Una vez que hayamos establecido que la sostenibilidad (y por lo tanto la tutela del suelo como recurso) es uno de los principios fundamentales del gobierno del territorio, las leyes regionales pueden guiar con la eficacia necesaria las transformaciones urbanas sobre la ciudad construida, incentivando intervenciones de ocupación de los numerosos *brownfields* presentes (reutilización de áreas industriales abandonadas y servicios obsoletos, áreas intersticiales infrautilizadas, etc.) e incluso la sustitución edilicia, la demolición y reconstrucción de partes de ciudad. Es esta una política reclamada en Italia desde hace muchos años que raramente se ha llevado a cabo en la realidad. Las leyes regionales mismas frenarían de esta forma la nueva urbanización de áreas externas a la

ciudad, agrícolas y naturales (*greenfields*), cuya utilización deberá estar subordinada a la imposibilidad de encontrar una alternativa en los *brownfields* y en todo caso deberá ser compensada con medidas de tipo medioambiental y ecológico adecuadas para anular el impacto negativo del "consumo del suelo".

El conjunto de estas actuaciones, de carácter fiscal y de protección al mismo tiempo por parte del Estado y de guía y estímulo a la planificación desde las Regiones, pueden abordar eficazmente las problemáticas relativas al "consumo del suelo" en Italia antes que el mismo se convierta en una emergencia medioambiental.

4 de febrero de 2010

Traducción del italiano Graziella Trovato

BRASIL

F. FRIDMAN

Instituto de Pesquisa y Planejamento Urbano y Regional de la Universidade Federal del Río de Janeiro - IPPUR/UFRJ

Historia del desarrollo territorial en "Campos de las Delícias"

Antecedentes

El objetivo de este informe es recuperar el proyecto de poblamiento llevado a cabo en Campos de los Goytacazes (FIG. 1). De concepción regional, el plan colonizador, iniciado en los primeros años de la dominación portuguesa, fue asimilado durante el siglo XIX por la naciente nación brasileña. Para poder consolidarse se vinculó a la concesión de sesmarías¹ y a la formación de una red urbana mediante la fundación de aldeas, parroquias, villas, ciudades, núcleos coloniales y comarcas. Con este análisis se pretende contribuir a la historia de la urbanización fluminense (del estado de Río de Janeiro).

¹ Era la concesión de tierras en el Brasil por parte del gobierno portugués con intención de promover la agricultura, la cría de ganados, expandiendo la cultura del café y el cacao. Al mismo tiempo, servía para poblar el territorio y recompensar a nobles, navegantes o militares por servicios prestados a la corona portuguesa. El sistema de ses-

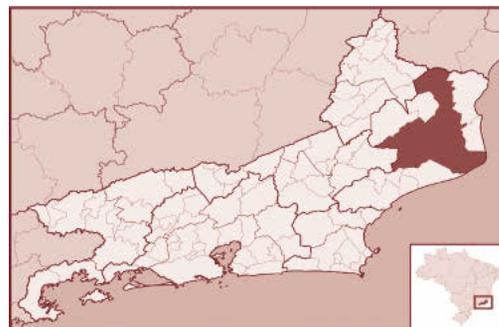


FIG. 1/ Mapa de situación de Campos

Fuente: Río de Janeiro MesoMicroMunicip.svg

El área de estudio se encuentra situada al norte del actual Río de Janeiro, estaba ocupada en siglo XVI

marías en el Brasil era una prolongación del sistema jurídico portugués.

La sesmaría representaba la explotación económica de la tierra de manera rápida, teniendo como fundamento la organización social y trabajo desarrollado en el Brasil, así como el latifundio de monocultivo y esclavista.

por los indios goitacá, recibiendo posteriormente a los puri, coroado y coropó. En 1536 las tierras pasaron a formar parte de la capitania² de São Thomé, limitando al norte con la capitania de Espírito Santo y al sur con la de de São Vicente. Tras su concesión, Pero de Góes de la Silveira se instaló en la desembocadura del río Managé, donde levantó una capilla dedicada a Santa Catalina e instaló un dispositivo para el agua. Sin embargo, los goitacá los destruirían ocasionando la fuga de los colonos. Luego su hijo retomó la capitania abandonada y fundó una población en la orilla del río Itapemirim. Pero una vez más los nativos atacaron, motivo por el cual en 1619 la capitania, ahora denominada Parahyba do Sul, fue traspasada al dominio de la corona a cambio de 200.000 reales. En este año los jesuitas llegaron para evangelizar a los nativos y recibieron del gobernador las tierras entre los ríos Macahé y Leriye y, después recibirían media legua al norte del río Macahé. A mediados del siglo XVIII la Hacienda del Colegio era la principal fuente de ingresos de la Orden³.

A pesar de la donación de sesmarias en 1627 a siete capitanes que habían luchado contra los franceses y los tamoio en Río de Janeiro, el gobernador, con el apoyo de los benedictinos y carmelitas, se apropió de las tierras obligando a los capitanes a firmar una “escritura de acuerdo” con una nueva división en la que se reservaban fragmentos para los jesuitas y los padres benedictinos. Estos padres, que ya habían recibido autorización para levantar corrales y plantar en sus tierras, ganaron además dos leguas en cuadra, plantaciones, explotaciones agrícolas, a las que seguirían más de 6 donaciones y 26 adquisiciones de tierras⁴. Los Campos de los Goytacazes constituían el segundo pilar de la economía del Monasterio de São Bento hasta mediados del siglo XVIII.

Pese a las protestas, la corona anuló el acuerdo y donó la capitania a Martim Corrêa de Sá (vizconde de Asseca) y a João Corrêa de Sá. Al primero, 20 leguas y al segundo, 10 leguas con la obligación de que construyeran dos ciudades, una en el puerto de São Salvador para la seguridad de los barcos, y la de São João de la Praia de la Parahyba del Sul en el hinterland para reprimir a los infieles. Algunos años después la capitania se incorporó a la corona, mientras tanto en 1727 el vizconde consiguió una nueva carta de donación a cambio de traspasar el quinto de la madera de Brasil al soberano. Años después, a pesar de la orden del gobernador de Río de Janeiro al vizconde de dejar la capitania, ocupó militarmente la villa de Campos y sus caminos. Debido a esta reacción, recibió la orden de abandonar la posesión de su capitania, pero estalló un levanta-

miento en 1748. Hay relatos de luchas intensas, con muertes en ambos lados, de prisiones y de secuestros de los bienes por los líderes del movimiento. El conflicto terminó con una cédula real en agosto 1752 determinando la devolución de la capitania más la concesión del título de vizconde con honras de conde al vizconde de Asseca...

El poder económico de la región se expresaba en aquella época por medio de la exportación anual de 15.600 cabezas de ganado vacuno, 3.000 caballos, 85 mil fanegas de harina y miles de cajas de azúcar. En comparación con el total de los distritos fluminenses, Campos tenía la mitad de los esclavos y de la producción de azúcar y brandy. Entre 1785 y 1799, en las 445 explotaciones agrícolas había 237 fábricas de azúcar y aparatos y artefactos utilizados por los 17.853 esclavos. La población libre era de 12.186 personas.

El establecimiento de estos colonos en la zona era parte del proyecto urbanístico portugués en la base del cual estaba la catequización de los habitantes de la selva, la educación para el trabajo y su defensa militar, garantizando así la ocupación de las tierras y el suministro de mano de obra. Observemos a continuación la creación y destrucción de las aldeas situadas en la región en cuestión.

Las aldeas

La organización de las llamadas *reducciones* o misiones jesuíticas basadas en la violencia del encarcelamiento, la explotación económica y la destrucción cultural de los nativos, es una de las características más importantes de la aglomeración y la urbanización primitivas. Localizadas en puntos estratégicos de apoyo a su expansión territorial, el diseño de estos espacios se basó en un centro cristiano donde se erigió la iglesia, y un trazado de calles regular. Al lado del templo se establecía la residencia de los religiosos y los lugares dedicados a la educación y al trabajo; alrededor de la plaza se construían las viviendas del pueblo y detrás de la capilla, las parcelas para subsistencia y el cementerio. Los indios trabajaban obligatoriamente bajo la vigilancia de los misioneros que imponían el bautismo, los horarios de las actividades, la ropa, el uso de la moneda y los castigos.

Los guarúes fueron asentados por los jesuitas a finales del siglo XVII en la localidad denominada Santa Rita, dentro de la hacienda de Macahé, cuya capilla tomó el nombre de Nuestra Señora de las Nieves y Santa Rita. Los indios huyeron y las tierras,

² Las **capitanías** fueron las primeras divisiones territoriales del Brasil.

³ Allí se criaban 16.580 cabezas de ganado bovino y 4.670 caballos, además de albergar 820 esclavos, una fábrica

de cerámica, plantaciones de caña, máquinas, enfermería y varias plantaciones (LEITE, 2004).

⁴ En 1660 los conventos acumulaban 8.443 cabezas de ganado.

Internacional

explotadas por los vecinos, formaron la parroquia en 1795. El asentamiento de Santo Antônio de Guarulhos fue organizado en 1659 por misioneros franceses en las orillas del río Paraíba y los capuchinos italianos agruparon a los nativos que vivían en el entorno del río Muriahé. En 1689 la *reducción* cayó bajo la responsabilidad de los Provinciales de la hermandad de la Conceição del Río de Janeiro, que la transferirían a un lugar denominado Cachoeira de Muriahé, donde se le concedió una nueva sesmaria, de una legua cuadrada. Cuando la aldea pasó a ser administrada por sacerdotes seculares, sus tierras fueron invadidas, lo que acabó por destruirla.

El pueblo de San Fidel de Sigmaringen surgió a diez leguas de San Salvador con la reunión de los indios coroado en la margen derecha del río Paraná, desplazada río abajo, al año siguiente, a tierras yermas y pantanosas donde se construyó una capilla con techo de paja para acoger también a los residentes de las plantaciones y explotaciones agrícolas de los suburbios. En 1821 ya había 149 hogares, 702 personas libres y 1.028 esclavos en la aldea (MAPPA, 1870), lo que originó su transformación en parroquia en 1840, cuando eran apenas 32 el número de silvícolas e innumerables los enfiteutas que pagaban rentas de 10 reales por las parcelas.

Con la política de multiplicar las poblaciones, se propuso el asentamiento de los coroado, coropó y puri, que destruían las explotaciones agrícolas. Los capuchinos italianos, responsables de la catequización, escogieron la colina de Onça para la aldea de São Jozé de D. Marcos o São José de Leonissa de la Aldeia de la Pedra. El virrey señaló, en febrero de 1808, su frontera en la orilla derecha del río Paraná, en la confluencia con el río Pomba, en una llanura con tierras fértiles. En 1818 las tierras del asentamiento fueron cedidas a colonos e inmigrantes y los nativos, que trabajaban para los blancos, recibían sus jornales en aguardiente. En 1850 la parroquia de São José de Leonissa de la Aldeia de la Pedra tenía una población de 226 indígenas y 963 esclavos.

En la orilla sur del río Pomba, distante 6 leguas de la confluencia del Río Paraná, en tierras cedidas a principios del siglo XIX, los capuchinos portugueses pacificaron a los coroados en la aldea de de Santo Antônio de Pádua. Como las tierras eran fértiles y la caza y la pesca abundantes, atrajeron a los habitantes de las proximidades, y en 1843, el campamento fue elevado a parroquia, cuando casi un millar de indios, por tanto, incultos se habían convertido en mestizos⁵.

1. Aldeia de Santo Antônio de Guarulhos (1659?)
2. Aldeia de Nossa Senhora das Neves (final XVII)
3. Aldeia de São Fidélis de Sigmaringa (1779)
4. Aldeia da Pedra (final XVIII)
5. Aldeia de Santo Antônio de Pádua (inicio XIX)
6. Freguesia de São João da Barra (1644)
7. Freguesia de São Salvador (1674)
8. Freguesia de São Gonçalo (c.1754)
9. Freguesia de São Sebastião (1811)
10. Freguesia de Santa Rita (c.1815)
11. Freguesia de Nossa Senhora da Conceição de Macabu (1855)
12. Freguesia de Nossa Senhora da Piedade da Laje (1861)
13. Freguesia de Senhor Bom Jesus de Itabapoana (1862)
14. Freguesia de Santo Antônio das Cachoeiras (1873)
15. Vila de São João de Macaé (1813; cidade em 1846)
16. Núcleo Colonial Campo da Casca (1844)
17. Núcleo Colonial Valão dos Veados (1847)
18. Quilombos

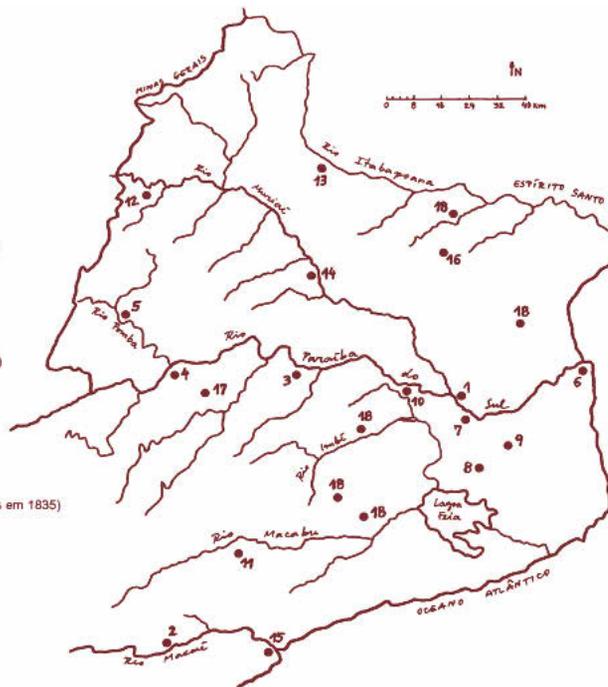


Fig. 2/ Pueblos, parroquias, villas y ciudades en Campos de Goytacases

Fuente: Pesquisa "Espaço e Plano" (GESTHU / IPPUR - UFRJ)

⁵ En 1853 la ciudad disponía de agricultores de café, una fábrica de azúcar, aserraderos, 4 jueces de paz y un di-

putado (MAGHELLI, 2002). El número de esclavos era de cerca de 500.

La política de Pombal para formar culturalmente a los nativos por medio de la enseñanza obligatoria del portugués y permitiendo el contacto con los colonos no se interrumpió tras la independencia al basarse en el binomio civilizar y evangelizar. La evangelización consistía en someter al gentil al cristianismo y civilizar era someterlos a las leyes, es decir, al trabajo.

Como el Director General de los Indios de cada provincia tenía como una de sus atribuciones la de informar sobre la conveniencia de conservación o eliminación de los pueblos, delimitando (o no) los patrimonios, parece que el proceso de ocupación exigió apoderarse de las tierras de las aldeas para expansión, utilizándose el trabajo de los *negros de la terra* en la conquista del territorio, en la seguridad de los caminos y en la producción (CUNHA, 1992). (Fig. 2)

Campos de las Delicias⁶

Como la producción de caña de azúcar exigía cada vez más fuerza de trabajo, en la década de 1820 muchos traficantes de esclavos trasladaron sus actividades al norte del estado, convirtiéndose en propietarios de grandes explotaciones y hombres públicos. La Fig. 3 compara los datos de 1785/1799 y presenta un significativo crecimiento de la población en la ciudad de Campos, donde, en la mayoría de las parroquias, el número de esclavos superaba al de hombres libres.

El 2 de marzo de, 1835 Campos fue elevada a la categoría de ciudad y al mes siguiente, a cabeza de comarca (de las 8 definidas en la provincia de Río de Janeiro), cuyo término era São João de la Barra

y São Fidelis. Este reordenamiento territorial se vinculó a la gestión política, jurídica, fiscal y militar del territorio fluminense remolcada por el brote urbano, cuyos criterios eran: la proximidad, centralidad militar, el comercio y la comunicación, y la contigüidad (accidentes naturales y sentido de pertenencia). Estos hechos demuestran el poder regional de la aristocracia: se concedieron más de 30 títulos nobiliarios. La Fig. 4, realizada sobre la base de los Registros del Vigário instituidos tras la promulgación de la Ley de Tierras (1850), muestra la concentración de la tierra coincidente con la centralización política y con los cambios tecnológicos y económicos debidos a la introducción de máquinas de vapor. Los nombres de estos propietarios de las fincas más grandes y con sus respectivas áreas se pueden ver en la Fig. 5

Sin embargo, esta zona estaba amenazada por los quilombos. El más famoso fue organizado a principios del siglo XVIII en la sierra del Deitado. Constaba de 200 negros, la represión fue violenta, la mayoría de los rebeldes fueron matados y la cabeza del líder clavada en la carretera general (OSCAR, 1985). Hay noticias de esclavos organizados en Macabu (1810), Santa Rita (1834), región de Imbé (probablemente la de Três Bicos, 1843) y de un gran quilombo en la cabecera del río Moquim, en la región de la Piedra Lisa (1848), que atrajo a unos 300 esclavos y una sacerdote mulato huido de prisión en Minas Gerais. También había casas, santuarios, cementerios, herrería, pequeñas explotaciones agrícolas, plantaciones de yuca, maíz, frijoles y azúcar, y una máquina para la producción de caña de azúcar y ron. Fue fortificada, y había patrullas de día y de noche, y por el navegable valão del Onça, los quilombos llegaban a las aldeas vecinas, donde compraban pólvora, plomo y armas, creando redes sociales con los señores, los propietarios de los co-

FIG. 3/ Población libre y esclava por parroquias en 1836

Parroquias	Población libre	Esclavos	Total
São Salvador	6.580	11.837	18.423
Sto. Ant. Guarulhos	1.714	6.559	8.273
São Gonçalo	3.296	3.976	7.272
São Sebastião	4.595	3.188	7.783
Santa Rita	2.916	2.632	5.548
São Fidelis	1.241	2.002	3.243
Aldea de la Pedra	775	401	1.176
Total	21.123	30.595	51.718

Observación: transcripción fiel; obsérvese que los totales no cuadran

Fuente: Ata de la Sessão de la Câmara de Campos de 22/1/1836 en Feydit (1900)

⁶ La localidad fue llamada *Goytacamopi* por los nativos. Los portugueses, encantados con su fertilidad y belleza, la tradujeron por Campos das Delícias, pero un dicho

popular la definía como Campos "paraíso del ganado e infierno de los hombres".

FIG. 4/ Número de propiedades por área y por parroquias a mediados del siglo XIX

Parroquias	< 3 ha	3-10 ha	10-50 ha	50-100 ha	100-500 ha	500-1000 ha	> 1000 ha
N.Sra. Piedade de la Lage	—	—	1	—	5	2	7
Sta. Rita	1	14	116	116	153	27	20
São Gonçalo	2	3	31	24	32	3	2
São Salvador	1	4	43	19	36	6	2
São Sebastião	—	3	23	31	22	1	—
Sto. Antônio Guarulhos	3	15	204	139	267	80	152
Total	7	39	418	329	515	119	183

Observaciones: de un total de 4.603 declaraciones, se recogieron 1.565, que representan el 33% del total. Como en los Registros se incluían los fuegos, la tabla presentada puede sugerir, equivocadamente, una concentración de propiedades pequeñas y medianas en la región

Fuente: Registros Parroquiales de Campos de los Goytacazes (Archivo Público del Estado de Río de Janeiro)

- R.1 João Baptista Pereira de Almeida (Faz. S. João - 3.158,1 ha)
- R.2 Ten. Francisco Alves de Faria (Faz. Boa Vista - 2.178,0 ha)
- R.3 Ten. Francisco Alves de Faria (Faz. Três Barras - 2.178,0 ha)
- R.4 João de Almeida Pereira (Faz. Salobra - 1.701,8 ha)
- R.5 Antônio Pereira de Carvalho (1.000,0 ha)
- R.6 João Almeida Pereira Filho (1.308,8 ha)
- R.7 João Beneditino de Andrade Almeida (1.240,4 ha)
- R.8 João Ribeiro de Castro (1.397,0 ha)
- R.9 Victoriano da Silva (1.125,2 ha)
- R.10 Antônio Martins Teodoro (1.000,0 ha)
- R.11 Anastácio Pereira Chaves (1.000,0 ha)
- R.12 Cândido Mariano da Silva (1.000,0 ha)
- R.13 Luís Pereira da Silva (1.000,0 ha)
- R.14 Antônio Joaquim de Faria (1.000,0 ha)
- R.15 José Vieira de Mattos (1.000,0 ha)
- R.16 Manoel Pereira (Faz. São Jorge - 1.000,0 ha)
- R.17 José Fernandes Pereira (1.000,0 ha)
- R.18 Antônio José Silva Machado (Carangape - 1.016,4 ha)

Freguesia de São Gonçalo

- G.1 Manoel José Pinto da Silva (5.530,0 ha)
- G.2 Antônio Manoel de Sousa (2.178,0 ha)

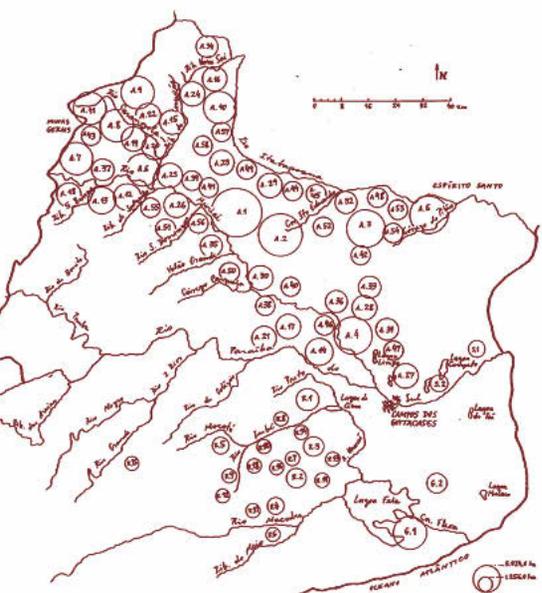
Freguesia de São Salvador

- S.1 Francisco Carneiro Azevedo Coutinho (Boa Vista - 1.616,0 ha)
- S.2 José Joaquim de Carvalho Siqueira (Sant'Anna - 1.616,0 ha)

Freguesia de Santo Antônio de Guarulhos

- A.1 José Bento Pires (17.428,0 ha)
- A.2 José Delgado Meda (Faz. Corvelo - 13.989,8 ha)
- A.3 Ludgero José Vales (8.601,0 ha)
- A.4 José Ferreira Castej (8.712,0 ha)
- A.5 Francisco Chagas de Oliveira França (Vale - 8.712,0 ha)
- A.6 José da Terra Pereira (Barra de Carangape - 8.808,3 ha)
- A.7 José Ignacio Machado (8.808,3 ha)
- A.8 Antônio Duva Vilela (Faz. Monte Verde - 6.534,0 ha)
- A.9 Antônio Custódio Fernandes (Faz. São José - 6.534,0 ha)
- A.10 Aguiar Theodoro do Arariá (8.534,0 ha)
- A.11 José Custódio Fernandes e Antônio L. Faria (6.534,0 ha)
- A.12 José da Terra Pereira (Faz. Linoeira - 5.445,0 ha)
- A.13 Antônio Luís Ferreira Pires (Faz. São João - 5.227,2 ha)
- A.14 Cláudio Antônio Neves (Faz. Fúlio Alegre - 5.197,5 ha)
- A.15 Francisco Antônio da Silva Trincão (Conceição - 4.356,0 ha)
- A.16 Luís Máximo Soares Gomes (São Francisco - 4.356,0 ha)
- A.17 João Furtado Monteiro (S.J. Maria Alegre - 4.356,0 ha)
- A.18 José Rodrigues Pinheiro Lemos (Sant'Anna - 4.356,0 ha)
- A.19 Francisco L. Brevede (4.356,0 ha)
- A.20 Azevedo Francisco de Costa (4.356,0 ha)
- A.21 Francisco Antônio Pereira (4.356,0 ha)
- A.22 José Maria de Sousa (4.356,0 ha)
- A.23 José Rodrigues de Costa (Faz. Sobrado - 4.356,0 ha)
- A.24 Antônio P. Fonseca Trincão (Vargem Alegre - 4.356,0 ha)
- A.25 Cláudio Francisco Viveiros (Rio Ant. Teodoro - 4.356,0 ha)

- A.26 Antônio C. Castro Neto (de mesa S) (S. Pádua - 4.095,0 ha)
- A.27 João Gomes Sobral (Faz. Santa Luz - 3.920,4 ha)
- A.28 Francisco da Silva Pires (Ribeirão da Onça - 3.872,0 ha)
- A.29 João Ignacio da Silva (Faz. Sacramento - 3.872,0 ha)
- A.30 Bento Campesano e Bento Manuel (Boa Vista - 3.702,6 ha)
- A.31 Manoel Gomes Branco (Faz. Sta. Rita - 3.364,6 ha)
- A.32 João Ribeiro de Castro (Faz. Sapucaia - 3.364,6 ha)
- A.33 Fco Fernandes e Theodoro Custódio (Quaresma - 3.367,0 ha)
- A.34 Felisiano de Faria Salgado (3.367,0 ha)
- A.35 Manoel A. Ribeiro de Castro (Trilha de Santos - 3.039,3 ha)
- A.36 Francisco da Silva Pires (Barra Papeleira - 2.804,0 ha)
- A.37 João Machado (Faz. S. João de Cruz - 2.804,0 ha)
- A.38 João Pinto Ribeiro Pires (2.812,0 ha)
- A.39 Antônio Carvalhoso de Castro Neto (São Pedro - 2.605,3 ha)
- A.40 Antônio Ribeiro de Castro (Faz. Pau Brasil - 2.507,7 ha)
- A.41 Antônio Ribeiro de Castro (Faz. São Paulo - 2.369,9 ha)
- A.42 Francisco Borges Freire (Faz. Fariaes - 2.348,4 ha)
- A.43 Maria Theodoro d'Oliveira (Faz. Cachoeiras - 2.178,0 ha)
- A.44 José Ferreira Borges (Faz. Piratuna - 2.178,0 ha)
- A.45 José Ferreira Borges (Faz. Piratuna - 2.178,0 ha)
- A.46 Domingos Nunes Moraes (Faz. Monte Alegre - 2.178,0 ha)
- A.47 Bernardino de Mariz (Faz. Fátima - 2.178,0 ha)
- A.48 Joaquim Ribeiro de Magalhães (Faz. Fátima - 2.178,0 ha)
- A.49 Francisco José Dias (Faz. Sant'Anna - 2.178,0 ha)
- A.50 Bento Campesano e Bento Manuel (Boa Vista - 2.178,0 ha)
- A.51 Joaquim Ribeiro de Castro (Faz. São Domingos - 2.178,0 ha)
- A.52 José Ferreira Borges (2.178,0 ha)
- A.53 José Ferreira Borges (2.178,0 ha)
- A.54 Francisco Domingos de Cruz (2.178,0 ha)
- A.55 Maria de Adelaide Soares (2.178,0 ha)
- A.56 Joaquim Gomes da Silva (2.178,0 ha)
- A.57 José de Costa Pereira (2.178,0 ha)
- A.58 Antônio Duva Vilela (Faz. Fátima - 2.178,0 ha)



OBS: Foram consideradas as propriedades com área superior a 1.000 ha (exceto Santo Antônio de Guarulhos: 2.000 ha)
 Fonte: Pesquisa "Espaço e Plano" (GESTHU / IPPUR - UFRJ)
 Base cartográfica: CIDE (1998) e Cartas Topográficas do IBGE.

FIG. 5/ Grandes propiedades en Campos de Goytacases mediados de siglo XIX

Fuente: Pesquisa "Espaço e Plano" (GESTHU / IPPUR - UFRJ)

mercios, los grupos indígenas y los esclavos (AMANTINO, 2003)⁷.

Observemos también uno de los pilares de la política regional y urbana imperial: la instauración de núcleos coloniales y su organización como explotaciones agrícolas e "industriales", regulados por ley provincial de 1840, levantados en localizaciones próximas a las ciudades y pueblos, que estaban condicionadas por la garantía debida a los colonos de parcelas de tierras a cambio de una módica renta permanente, ca-

sas temporales pero seguras, herramientas, un jornal durante un año. A falta de tierras vacantes, podría comprarlas o aforarlas. Se adjudicaron 4 sesmarías de una legua cuadrada cada una en las orillas del río Imbé para la Compañía de João Henrique Freese, que abriría el camino entre Nova Friburgo y Macaé. La Compañía debería ocupar las tierras en un período de cinco años con, por lo menos, 60 parejas de colonos europeos sin emplear esclavos, recibiendo, además el derecho de importación de barcos de vapor, además de instrumentos y máquinas para la co-

⁷ A partir de 1875 surgen los quilombos de Luanda, cuyos miembros tuvieron que capitular en 1880; o los de Travessão (1883), Grumirim (1884), de São Fidelis (1885),

de Santo Antônio de Pádua (1885), del Morro do Côco (1886) y en la parroquia de São Francisco de Paula (1887).

lonia. Para estimular el cultivo del lino, las autoridades imperiales cederían una sesmaría de 12 leguas en cuadra, en la región de la Pedra Lisa a orillas del río Itabapoana a la compañía del belga Ludgero Jose Nellis. La empresa se encargó de traer 125 colonos que recibirían cada uno, una parcela de media legua con renta de 112.000 reales. Llegaron 95 extranjeros, que luego abandonaron el lugar por falta de confort. A pesar de las denuncias, Nellis exploró privadamente 9.801 ha.

La fundación en 1847 de la colonia agrícola Valão de los Veados en Sao Fidelis no tenía el apoyo de la mayoría de los hacendados esclavistas, que no veían con beneplácito esas experiencias con los trabajadores libres. En una legua cuadrada a la orilla de ambos, se arrendaron parcelas por 1 real cada braza cuadrada; las 44 familias estaban integradas por 329 colonos portugueses (Azores, Madeira y los habitantes de Porto), franceses, alemanes, belgas, españoles y un inglés (Informe del Presidente Provincial de Río de Janeiro, 1855).

La “nueva clase empresarial”, integrada por los barones del azúcar y del café, que también ejercían funciones comerciales y/o bancarias, compraban las posesiones, las pequeñas y medianas explotaciones y los esclavos como parte de su estrategia capitalista. Su fuerza económica se puede verificar por la organización, en septiembre de 1834, de la Caja Económica de Campos, con 57 accionistas (en 1881 eran ya 5.690), de una filial del Banco Comercial y Agrícola de Río de Janeiro (1859), de la Casa Bancária Caldeira (de una importante familia cafetera local) y del Banco de Campos (1863) cuyos socios mayoritarios eran los propietarios de grandes explotaciones agrícolas, además de ocupar cargos públicos como diputado, presidente de la Provincia de Río de Janeiro y ministro del Imperio⁸.

La nobleza rural vivía en suntuosas casas solariegas urbanas. Por este motivo la iluminación de las calles con lámparas de aceite de pescado fueron sustituida en 1854 por la de gas hidrógeno, distribuido en 1872 por la Campos Gás Company, dirigida por el Barón de la Lagoa Dourada que, además de hacendado, era socio de la Compañía del Ferrocarril de Campos y ejercía La presidencia de la Cámara⁹. Se organizaron instituciones sociales y de servicios públicos o de entretenimiento, el correo estaba establecido desde 1798, se inauguró un teatro de ópera en

1805, el primer periódico impreso comenzó a circular en 1831, el mismo año en que apareció la primera escuela pública. Durante este período ya existía la logia masónica Firme União, la Sociedad Anti-Res-tauradora, el Liceu Provincial (1847), La Sociedad Campista promotora del Trabajo Libre (1856), la Sociedad Agrícola Campista y las Sociedades brasileña y portuguesa de beneficencia. Campos atrajo personas de diversos orígenes – alemán, italiano, español, francés (con muchos artesanos y comerciantes) e Inglés (ingenieros y técnicos)¹⁰. De esto último tenemos información procedente de Alexander Davidson, productor de los molinos de hierro para las plantaciones, que solicitó la concesión de una grúa y un puente para el servicio de una barca de vapor entre Campos y São João de la Barra, línea inaugurada en 1853; y de la contratación de la firma Dutton & Chandler para la construcción de un puente de hierro sobre el río Paraíba frente a la ciudad.

Conclusiones

El estudio de la región de Campos de los Goytacazes revela una dinámica territorial que puede extrapolarse a todo el espacio fluminense. Desde el período colonial el proyecto para someter el territorio tenía como uno de sus pilares la evangelización y la defensa militar implantados por los religiosos que, además de recibir sesmarías, eran responsables de la formación de una incipiente red urbana —aldeas y parroquias—, eficaces formas de expropiación de las tierras indígenas y de la falta de cultura de los nativos. Tal programa de conquista fue continuación al del Brasil imperial, con la actuación de los agentes que planearon la creación de las ciudades, núcleos coloniales y comarcas, estas últimas verdaderos vínculos entre la región y el lugar. Los propietarios de plantaciones y hacendados del café de la comarca de Campos de los Goytacazes —poseedores de títulos de conde, vizcondes, barones y comandadores—, además de concentrar riqueza, tierras y esclavos, constituían el mayor núcleo de la nobleza agraria del Brasil y una importante fuerza de apoyo al Imperio, cuya política territorial (regional y urbana) se coordinaba con los procesos de privatización del suelo y con las estrategias ligadas a la centralización política y al desarrollo del capitalismo.

25 de enero de 2010
Traducción del portugués PPG

⁸ En el último cuarto de siglo surgieron el Banco Comercial e Hipotecario (1873) y la Caixa Depositária (1888). Por decreto de agosto de 1876 se autorizó a la Compañía Agrícola de Campos y la Sociedad Engenho Central de Quissamã a recibir la tasa de interés del 7% sobre el capital empleado en sus plantaciones.

⁹ Un dato relevante es haber sido la primera ciudad de Suramérica que poseyó iluminación eléctrica (1883).

¹⁰ Así como en la ciudad de do Río de Janeiro, Campos

acogió gitanos en el siglo XVIII. Tal afirmación proviene de la información que encontramos referente a Francisca Maria Bellas y José Maria Bellas “*de posse há mais de 60 anos na paragem chamada em Becco dos Ciganos de la vila de São Salvador 1791*” [la posesión desde hace más de 60 años en el paraje llamado *Becco dos Ciganos* en la ciudad de *São Salvador en 1791* (Registro de Terras de la parroquia de São Salvador dos Campos dos Goytacazes - APERJ)].

Bibliografía

- ALVARENGA, J. (org.) (1881): *Almanak industrial, mercantil y administrativo de la cidade y municipio de Campos (Rio de Janeiro) para 1881 y 1882. Ano primeiro*. Tipografía del Monitor Campista, Campos.
- AMANTINO, M. (2003): Sobre os quilombos del sudeste brasileiro nos siglos XVIII y XIX. In: FLORENTINO Y MACHADO (orgs.) *Ensaio sobre la escravidão*. EdU-FMG, Belo Horizonte.
- Correspondência de várias autoridades*. (1902): RIHGB (105).
- CUNHA, M. C. (1992): Política indigenista no siglo XIX. In: CUNHA (org.) *História de los índios no Brasil*. Companhia das Letras, Sao Paulo.
- FEYDIT, J. (1900): *Subsídios para la história de los Campos de los Goytacazes desde os tempos coloniaes até la proclamação de la República*. Typ. J.Alvarenga & Companhia, Campos.
- LAMEGO FILHO, A. R. (1950): *O homem y o brejo*. Conselho Nacional de Geografia, Rio de Janeiro, 1945.
- LEITE, S. (2004): *História de la Companhia de Jesus no Brasil*. Edições Loyola, Sao Paulo, [1938], tomo V.
- MAGHELLI, L. (2002): *Aldeia de la Pedra. Estudo de um aldeamento indígena no norte fluminense*. Litteris Ed., Rio de Janeiro.
- Mappa de la população de la Côte y província del Rio de Janeiro en 1821*. RIHGB 33 (40), 1870.
- OSCAR, J. (1985): *Escravidão y engenhos. Campos, São João de la Barra, Macaé y São Fidelis*. Achiamé, Rio de Janeiro.

Fuentes primarias

- Arquivo Público do Estado do Rio de Janeiro** – Registro de Tierras de Campos dos Goytacazes, Freguesias de Nossa Nossa Senhora da Piedade de Lage Santa Rita, São Salvador, São Gonçalo, São Sebastião y Santo Antônio de Guarulhos (1854/1856).
- Arquivo Histórico do Exército** – Mapoteca: Carta Topographica da Capitania do Rio de Janeiro (1767) – 24.27.95; Mappa Topographico do Des

- tricto dos Campos Goitacazes (1785) – 23.04.35.30; Carta da Província do Rio de Janeiro (1840) – 05.01.883; Planta da Direcção do Canal de Campos a Macahé (1846) – 05.03.1005; Projecto de huma secção do canal entre Campos y o Oceano (1854) – 05.02.950.
- Arquivo Nacional** – Relatório del Presidente a Província del Rio de Janeiro 1846 – microfilme 033.1–78; Relatório del Presidente de la Província del Rio de Janeiro 1855 – microfilme 033.3–78.

Crónica Jurídica

Omar BOUAZZA ARIÑO

*Profesor Titular de Derecho Administrativo
Universidad Complutense de Madrid*

RESUMEN: Esta nueva época de la Revista Ciudad y Territorio-Estudios Territoriales inaugura una nueva Sección que tendrá el honor de llevar. Se trata de la Crónica jurídica de las últimas leyes o reglamentos aprobados, así como de las sentencias dictadas por los tribunales. También se dará noticia de otros instrumentos jurídicos como, por ejemplo, instrumentos de planificación urbanística y territorial que presenten un interés destacado.

En esta primera Crónica se trae un resumen de la actividad normativa acontecida durante el año 2009. La época en la que vivimos, en la que se da una producción normativa desmesurada, obliga a acotar temporalmente el ámbito de estudio. Por ello, se ha elegido como punto de partida 2009, sin perjuicio de que en sucesivos números se dé cuenta de modificaciones de normas anteriores. La abundancia de normas de interés aprobadas durante el ejercicio anterior es de tal magnitud que se dejará el estudio jurisprudencial de 2009 para el próximo número.

1. Organización administrativa

Desde la óptica de la organización administrativa es reseñable la aprobación por el Parlamento de Canarias de la **Ley 3/2009, de 24 de abril, por la que se crea la Agencia canaria de desarrollo sostenible y cambio climático**. Esta entidad de derecho público tiene como finalidad la promoción, fomento, orientación y coordinación de las políticas, iniciativas y medidas para el desarrollo sostenible y la mitigación y adaptación del cambio climático, entre otras competencias que le atribuye el art. 2.1. de la Ley. Su función de organismo impulsor de la sostenibilidad en las políticas sectoriales de la Administración de la Comunidad Autónoma requiere la presencia de los departamentos en su Consejo de Dirección, así como la constitución de un comité técnico integrado por expertos de la Administración de la Comunidad Autónoma. Con la finalidad de unificar y lograr la máxima eficiencia en la consecución de estos objetivos, se encomienda a la misma prestar apoyo administrativo a los foros u órganos de participación en materia de desarrollo sostenible y cambio climático. Por consiguiente, nos encontramos ante un nuevo órgano que pretenderá la coor-

dinación de las políticas de los departamentos sectoriales que tengan incidencia en el territorio y el medio ambiente.

2. Ordenación del territorio y urbanismo

La Comunidad autónoma de Aragón ha aprobado una nueva normativa sobre la ordenación del territorio. Se ha plasmado en la **Ley 4/2009, de 22 de junio, de Ordenación del Territorio**. Tiene como finalidad introducir los nuevos principios de la ordenación del territorio europeo, ajustándose a la Estrategia Territorial Europea (2000), a la Agenda Territorial Europea (2007) y a la concepción de la cohesión territorial incorporada en el Tratado de Lisboa (2009). También pretende profundizar en aspectos como la coordinación y la información territoriales, dar mayor flexibilidad a los instrumentos de ordenación territorial, deslindándolos de los que pertenecen al urbanismo, incorporar la perspectiva comarcal y establecer una adecuada relación con la normativa medioambiental. También hace hincapié en la necesidad de la cooperación trans-

fronteriza, es decir, la necesidad de elaborar una política territorial coordinada con respecto de lo que se establezca en las regiones limítrofes francesas, asumiendo los postulados europeos en esta materia. También se referirá a la necesidad de elaborar una política territorial coherente con la de las Comunidades autónomas vecinas.

Unos días antes a la aprobación de la Ley de Ordenación del Territorio, las Cortes de Aragón promulgaron la **Ley 3/2009, de 17 de junio, urbanística de Aragón**, que tiene, entre otras finalidades, incorporar las garantías de sostenibilidad ambiental del planeamiento urbanístico e impulso a las políticas activas de vivienda y suelo en la Comunidad Autónoma de Aragón, tal y como se plantea en la Ley estatal 8/2007, de 27 de mayo, de Suelo.

3. Turismo

La Comunidad autónoma de Canarias, al igual que la de Baleares, se ha caracterizado tradicionalmente por la adopción de medidas innovadoras en relación con el impacto del turismo sobre el entorno. La última norma aprobada sobre este tema es la **Ley 6/2009, de 6 mayo, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial para la dinamización sectorial**, mediante la cual, si bien se asumen los criterios de sostenibilidad que debe incorporar el desarrollo territorial del turismo, es sensible ante la fuerte desaceleración económica actual. Por ello, contempla una serie de medidas como la liberalización, con criterios simplificadores, de aquellas actividades de menor trascendencia territorial, con especial incentivación al desarrollo rural, a la producción de energías limpias endógenas, y al equilibrio sectorial, especialmente a través de la promoción industrial. Igualmente establece como objetivo el proceso de renovación de la planta de alojamiento, que debe constituir el eje fundamental de la cualificación de la oferta turística canaria, junto con el equipamiento complementario ambiental territorialmente sostenible. En cumplimiento de las previsiones de la Ley de Directrices de Ordenación General y de Ordenación del Turismo de Canarias, Ley 19/2003, de 14 de abril, se hace necesario definir el marco cuantitativo y cualitativo de la carga turística del archipiélago para los próximos tres años.

A pesar de las apariencias, se trata de una norma coyuntural. Buena prueba de ello es el artículo 8, en el que se contemplan los Planes Territoriales Especiales de Singular Interés Industrial, que prevalecerán sobre el planeamiento urbanístico "para la efectiva implantación de la actividad industrial". Por tanto, se trata de una nueva figura que permitirá la ruptura de la función de coordinación funcional que cumple cualquier plan urbanístico para hacer prevalecer *necesidades* coyunturales.

4. Litoral

En materia de litoral, el Gobierno de Cantabria ha dictado el **Decreto 47/2009, de 4 junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vertidos desde Tierra al Litoral**. Tiene por objeto el establecimiento del procedimiento para la solicitud, tramitación, otorgamiento, revisión, revocación y extinción de autorizaciones de vertido desde tierra al mar en el litoral cántabro. Este Reglamento se dicta en virtud de lo dispuesto Directiva 2000/60/CE, de 23 de octubre de 2000, por la que se establece un marco comunitario de actuación en el ámbito de la política de aguas, Directiva 2006/11/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la contaminación causada por determinadas sustancias peligrosas vertidas en el medio acuático de la Comunidad, la Directiva 2006/7/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 15 de febrero de 2006, relativa a la gestión de la calidad de las aguas de baño y la Directiva 2006/113/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a la calidad exigida a las aguas para cría de moluscos; el artículo 45 de la Constitución española de 1978 y la normativa estatal de costas.

5. Montes

En materia de **montes**, la Comunidad autónoma de Castilla y León ha aprobado su **Ley 3/2009, de 6 abril**. Esta norma desarrolla la legislación estatal y es destacable la vinculación expresa que realiza de sus planes de ordenación de los recursos forestales con respecto de los planes de ordenación de los recursos naturales aprobados en virtud de la Ley estatal de Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

6. Ruido

En Europa se han establecido medidas de lucha contra el ruido tales como la adopción de varias directivas comunitarias, dirigidas a reducir las emisiones sonoras procedentes de diferentes fuentes, como la Directiva 2002/49/CE, del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, en la que se establecen criterios y métodos comunes en la evaluación del ruido ambiental y en la difusión de la información. Esta Directiva ha sido transpuesta al ordenamiento jurídico español por la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, que tiene carácter básico sobre el fundamento de un doble título competencial, recogido en los apartados 16 y 23 del artículo 149.1 de la Constitución. No obstante, las Comunidades Autónomas pueden ejercer la competencia para desarrollar la legislación básica estatal en materia de medio ambiente, e igualmente los Municipios y demás Entidades Locales, en los términos de la legislación del

Estado y de las Comunidades Autónomas, podrán ejercer su competencia de protección del medio ambiente, tal y como dispone la Ley 7/1985, Reguladora de las Bases de Régimen Local. En este contexto, se dicta la **Ley 5/2009, de 4 junio, del Ruido de Castilla y León**, con la vocación de convertirse en el texto legal destinado a prevenir, reducir y vigilar la contaminación acústica, con la finalidad de conseguir, conjuntamente con otras leyes, como la Ley 11/2003, de 8 de abril, de Prevención Ambiental de Castilla y León, una mejora de la calidad de vida y del bienestar de los ciudadanos y del medio ambiente, así como de poner al alcance, tanto de la Administración autonómica como de la local, los instrumentos necesarios para tal fin. En esta línea, la planificación general y sectorial, que incida en la ordenación del territorio o en el planeamiento urbanístico de los municipios, deberán tener en cuenta las previsiones establecidas en esta Ley (artículo 24).

7. Centros de culto

Una de las manifestaciones de la sociedad pluralista de nuestro tiempo es la de la diversidad religiosa, variante amparada por nuestro Texto Constitucional, que consagra la aconfesionalidad del Estado (art. 16 CE). No obstante, la concurrencia de diferentes confesiones religiosas en un mismo espacio territorial y las consiguientes necesidades de apertura de centros de culto para atender las necesidades de asistencia religiosa, requerirá la aplicación de medidas de ordenación urbanística para garantizar la ordenación racional de esta actividad. En este contexto se aprueba la **Ley catalana 16/2009, de 22 de julio, de centros de culto**. Esta normativa desde el respeto a todas las opciones religiosas y de pensamiento y a sus valores, como principio integrador y marco común de convivencia, quiere regular los centros de culto en términos de neutralidad y con la única finalidad de facilitar el ejercicio del culto y de preservar la seguridad y la salubridad de los locales y los derechos fundamentales de todos los ciudadanos relativos al orden público. De esta forma, y desde la colaboración, quiere fortalecer unos valores que ya caracterizan el espacio común de nuestra sociedad: la convivencia, el respeto a la pluralidad, la igualdad en los derechos democráticos y la responsabilidad de toda la ciudadanía, sin discriminaciones de ningún tipo.

8. Evaluación ambiental

En materia de evaluación ambiental la Unión Europea dictó la Directiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de junio, relativa a la evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, norma que se ha incorporado al ordenamiento jurídico estatal me-

dante la Ley del Estado 9/2006, de 28 de abril, transposición realizada en virtud de la competencia básica el Estado en materia de medio ambiente. Al tratarse de una materia compartida, las Comunidades Autónomas pueden dictar normas adicionales de protección, como se ha dicho más arriba, respetando siempre la normativa comunitaria y estatal. En este contexto, Cataluña y Murcia aprobaron durante el año 2009 sus respectivas normativas de desarrollo de la Ley estatal 9/2006. Son la **Ley catalana 6/2009, de 28 de abril, de evaluación ambiental de planes y programas**; y la **Ley 4/2009, de 14 de mayo, de Protección Ambiental Integrada de Murcia**. Esta última tiene un ámbito de aplicación material mucho más amplio pues tiene por objeto establecer el régimen jurídico y los procedimientos integrados de intervención administrativa a los que deben sujetarse los planes, programas, proyectos y actividades que pueden afectar al medio ambiente, así como diversos mecanismos de fomento, con la finalidad de alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente. A tal fin contempla la regulación no sólo de la evaluación ambiental de planes, sino también la de proyectos, la autorización ambiental integrada, la fiscalidad ambiental, la responsabilidad ambiental y medidas de fomento de la calidad ambiental, entre otras materias.

9. Transportes

En materia de transportes, se han dictado nuevas leyes en materia de transporte por carretera, aeropuertos y transporte marítimo. Me refiero a la **Ley 5/2009, de 20 octubre, de Ordenación del Transporte y la Movilidad de la Comunidad de Madrid**; la **Ley 14/2009, de 22 julio, de Aeropuertos y Helipuertos de Cataluña**; y la **Ley 1/2009, de 11 marzo, de Transporte Marítimo de la Región de Murcia**. Es destacable de la Ley madrileña de transporte por carretera que contempla un sistema de planificación sectorial pero no contempla conexión alguna con la planificación general del territorio. En cambio, la Ley catalana de aeropuertos que no hayan sido declarados de interés general, integra la planificación aeroportuaria al sistema de planificación territorial general. La Ley de Murcia sobre Transporte Marítimo, por su parte, se refiere al transporte marítimo de pasajeros que se preste íntegramente entre puertos, instalaciones portuarias y lugares del dominio público marítimo-terrestre dentro del litoral de la Región de Murcia. La ordenación administrativa prevista se basa en un régimen de autorizaciones previas y, también, en la inscripción en el correspondiente Registro de Autorizaciones, regulándose con precisión la documentación que debe ser aportada por los solicitantes de las autorizaciones, así como la intervención en el procedimiento aprobatorio de todos los organismos que puedan verse afectados por el itinerario propuesto.

10. Residuos

Una última norma a tener en cuenta es el **Decreto Legislativo catalán 1/2009, de 21 julio, por el que se apueba el Texto Refundido de la Ley Reguladora de los Residuos**. Tiene por objetivo, según indica el artículo 2: "(...) dotar a los entes públicos competentes por razón de la materia de los mecanismos de intervención y control necesarios para garantizar que la gestión de los residuos se lleva a cabo sin poner en peligro la salud de las personas, reduciendo el impacto ambiental y, en particular los mecanismos de intervención y control necesarios para garantizar que la gestión de los residuos se lleva a cabo sin poner en peligro la sa-

lud de las personas, reduciendo el impacto ambiental y, en particular: a) Previendo los riesgos para el agua, el aire, el suelo, la flora y la fauna; b) Eliminando las molestias por ruidos y olores; c) Respetando el paisaje y los espacios naturales y, especialmente, los espacios protegidos; d) Impidiendo el abandono, el vertido y, en general, toda disposición incontrolada de los residuos; e) Fomentando, por este orden, la prevención y la reducción de la producción de los residuos y su peligrosidad, su reutilización, el reciclaje y otras formas de valorización material". Por otra parte, el Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de gestión de residuos queda vinculado a la planificación territorial general de la Comunidad autónoma.

Legislación

Francisca PICAZO

*Jefe del Servicio de Estudios Urbanos de la
Dirección General de Suelo y Políticas Urbanas*

NORMATIVA ESTATAL

Leyes orgánicas, leyes y reales decreto leyes

- Instrumento de Ratificación del Tratado que modifica el Tratado de la Unión Europea y el Tratado Constitutivo de la Comunidad Europea, hecho en Lisboa el 13.12.2007 (BOE 27.11.2009).
- Ley 11/2009, 26 octubre, regula las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (BOE 27.10.2009).
- Ley 26/2009, 23 diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2010 (BOE 24.12.2009 y corrección de errores en BOE 29.12.2009).
- Real Decreto-ley 12/2009, 13 agosto, aprueba medidas urgentes para paliar los daños producidos por los incendios forestales y otras catástrofes naturales ocurridos en varias CCAA (BOE 15.08.2009 y corrección de errores en BOE 10.09.2009).
- Real Decreto-ley 13/2009, 26 octubre, crea el Fondo Estatal para el Empleo y la Sostenibilidad Local (BOE 27.10.2009).
- Real Decreto-ley 14/2009, 4 diciembre, adopta medidas urgentes para paliar los efectos producidos por la sequía en determinadas cuencas hidrográficas (BOE 05.12.2009).

Reales decretos

- *Real Decreto 366/2009, 20 marzo, que modifica el R.D. 1472/2007, 2 noviembre, por el que se regula la renta básica de emancipación de los jóvenes.* Conflicto de competencia nº 7045-2009, promovido por el Gobierno de la Comunidad de Madrid (BOE 12.10.2009).
- Real Decreto 1255/2009, 17 julio, regula la concesión de subvenciones directas del Ministerio de Cultura y sus organismos autónomos a diversas entidades e instituciones culturales (BOE 01.08.2009).
- Real Decreto 1373/2009, 28 agosto, aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, 3 noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 18.09.2009).
- Real Decreto 1514/2009, 2 octubre, regula la protección de las aguas subterráneas contra la contaminación y el deterioro (BOE 22.10.2009).
- Real Decreto 1826/2009, 27 noviembre, modifica el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios, aprobado por R.D. 1027/2007, 20 julio (BOE 11.12.2009).
- Real Decreto 1918/2009, 11 diciembre, declara oficiales las cifras de población resultantes de la revisión del padrón municipal referidas al 01.01.2009 (BOE 24.12.2009).
- Real Decreto 1961/2009, 18 diciembre, introduce nuevas medidas transitorias en el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 30.12.2009).
- Real Decreto 2009/2009, 23 diciembre, modifica el Reglamento de servicios de las corporaciones locales, aprobado por Decreto de 17 de junio de 1955 (BOE 29.12.2009).

Documentación

Otras disposiciones

-
- Orden VIV/984/2009, 15 abril, modifica determinados documentos básicos del Código Técnico de la Edificación, aprobados por el R.D. 314/2006, 17 marzo, y el R.D. 1371/2007, 19 octubre (Corrección de errores y erratas en BOE 23.09.2009).
 - Orden TER/1812/2009, 11 mayo, aprueba el deslinde entre los términos municipales de Castro-Urdiales (Cantabria) y Muskiz (Vizcaya) (BOE 07.07.2009).
 - Orden VIV/1952/2009, 2 julio, declara los ámbitos territoriales de precio máximo superior para el año 2009, a los efectos del R.D. 2066/2008, 12 diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 22.07.2009).
 - Orden VIV/1970/2009, 2 julio, establece las bases reguladoras de los Premios Nacionales de Arquitectura, de Urbanismo y de Vivienda (BOE 22.07.2009).
 - Orden VIV/1971/2009, 15 julio, hace pública la relación de entidades de crédito colaboradoras, y las calificadas como preferentes, para la financiación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 22.07.2009 y corrección de errores en BOE 23.09.2009).
 - Orden TER/2668/2009, 24 agosto, aprueba el deslinde entre los términos municipales de San Pedro del Pinatar (Murcia) y Pilar de la Horadada (Alicante) (BOE 02.10.2009).
 - Orden VIV/2680/2009, 28 septiembre, dispone la aplicación del nuevo sistema de financiación establecido en el R.D. 2066/2008, 12 diciembre, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 05.10.2009).
 - Orden VIV/3144/2009, 11 noviembre, convoca los premios nacionales de arquitectura, de urbanismo y de vivienda, correspondientes al año 2009 (BOE 23.11.2009).
 - Orden TER/3482/2009, 18 noviembre, aprueba el deslinde entre los términos municipales de Cillorigo de Liébana (Cantabria) y Cabrales (Asturias) (BOE 26.12.2009).
 - Resolución 29 diciembre 2009, publica el Acuerdo de Consejo de Ministros de 18 de diciembre 2009, por el que se establece la cuantía del Módulo Básico Estatal para 2010 (Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012) y se interpreta el punto sexto.3 del Acuerdo del Consejo de Ministros 14 mayo 2009 (BOE 31.12.2009).
-

NORMATIVA AUTONÓMICA

Administración local

-
- | | |
|-----------------|---|
| ARAGÓN | — Ley 9/2009, 22 diciembre, de Concejos Abiertos (BOA 30.12.2009). |
| CASTILLA Y LEÓN | — Ley 8/2009, 16 junio, de transferencia de competencias entre la Comunidad Autónoma y las Entidades Locales (BOE 07.07.2009). |
| CATALUÑA | — Decreto 84/2009, 26 mayo, aprueba la alteración parcial de los términos municipales de Manresa y de Sant Joan de Vilatorrada (BOE 16.10.2009).
— Decreto 135/2009, 1 septiembre, aprueba la alteración parcial de los términos municipales de Clariana de Cardener y de Olius (BOE 16.10.2009). |
| EXTREMADURA | — Decreto 144/2009, 19 junio, aprueba la segregación de la Entidad Local Menor de Vegaviana para su constitución en municipio independiente de Moraleja (BOE 17.12.2009).
— Decreto 158/2009, 3 julio, aprueba la segregación de la Entidad Local Menor de Alagón, perteneciente al municipio de Galisteo, para su constitución en municipio independiente con la denominación de Alagón del Río (BOE 17.12.2009). |
-

NORMATIVA AUTONÓMICA

Aguas

ANDALUCÍA	— Decreto 357/2009, 20 octubre, fija el ámbito territorial de las demarcaciones hidrográficas de las cuencas intracomunitarias situadas en Andalucía (BOJA 23.10.2009).
	— Decreto 366/2009, 3 noviembre, establece el límite interno de las aguas marítimas interiores del río Guadalquivir (BOJA 24.11.2009).
ARAGÓN	— Decreto 141/2009, 21 julio, aprueba el Reglamento regulador del cobro de las cargas urbanísticas vinculadas a la ampliación y refuerzo de infraestructuras de saneamiento y depuración (BOA 03.08.2009).
CASTILLA Y LEÓN	— Decreto 40/2009, 25 junio, designa las zonas vulnerables a la contaminación de las aguas por nitratos de origen agrícola y ganadero, y aprueba el Código de Buenas Prácticas Agrarias (BOCyL 01.07.2009 y corrección de errores en BOCyL 26.08.2009).
CASTILLA-LA MANCHA	— Ley 6/2009, 17 diciembre, Agencia del Agua (DOCM 31.12.2009).
CATALUÑA	— Decreto 136/2009, 1 septiembre, aprueba el programa de actuación para zonas vulnerables en relación con la contaminación de nitratos que proceden de fuentes agrarias y de gestión de las deyecciones ganaderas (DOGC 03.09.2009).
LA RIOJA	— Decreto 79/2009, 18 diciembre, modifica la designación de Zonas Vulnerables, incluyendo como zona vulnerable el aluvial bajo del Najerilla y aprueba el nuevo Programa de Actuación, Medidas Agronómicas y Muestreo de las Zonas Vulnerables a la contaminación procedentes de origen agrario (BOR 23.12.2009).

Carreteras

CATALUÑA	— Decreto Legislativo 2/2009, 25 agosto, aprueba el Texto Refundido de la Ley de Carreteras (DOGC 27.08.2009 y BOE 02.11.2009).
MADRID	— Ley 5/2009, 20 octubre, de Ordenación del Transporte y la Movilidad por Carretera (BOCM 21.10.2009).

Cultura

ARAGÓN	— Decreto 122/2009, 7 julio, que declara BIC, en la categoría de Conjunto Histórico, la villa de Luesia (Zaragoza) (BOA 16.07.2009).
BALEARES	— Resolución 19.11.2009, referente a la declaración de BIC a favor del barrio de Es Jonquet, Palma (BOE 21.12.2009).
	— Acuerdo 19.11.2009, declaración de BIC, con categoría de Conjunto Histórico, a favor del barrio de Ex Jonquet, término municipal de Palma (BOCAIB 17.12.2009).
CANARIAS	— Decreto 128/2009, 30 septiembre, declara BIC, con categoría de Zona Arqueológica, la Cueva de los Canarios, en el Confital, término municipal de Las Palmas de Gran Canaria (BOCAN 08.10.2009).
CASTILLA Y LEÓN	— Acuerdo 02.07.2009, declara el Castro de El Pedroso, en Trabazos (Zamora), BIC en la categoría de Zona Arqueológica (BOCyL 08.07.2009 y BOE 01.08.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Cultura (continuación)

CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> — Acuerdo 20.10.2009, declara BCIN, con la categoría de Conjunto Histórico, el núcleo antiguo de Vulpellac, en Forallac, y se delimita su entorno de protección (DOGC 30.10.2009 y BOE 26.11.2009). — Acuerdo 20.10.2009, declara BCIN, en la categoría de Conjunto Histórico, el núcleo histórico de Almacelles, y se delimita su entorno de protección (DOGC 30.10.2009 y BOE 26.11.2009).
NAVARRA	<ul style="list-style-type: none"> — Ley Foral 9/2009, 18 junio, modifica el art. 103 de la Ley Foral 14/2007, 4 abril, del Patrimonio de Navarra (BOE 10.07.2009). — Ley Foral 14/2009, 9 diciembre, modifica los art 103 y 104 de la Ley Foral 14/2007, 4 abril, del Patrimonio de Navarra (BON 11.12.2009).
VALENCIA	<ul style="list-style-type: none"> — Orden 20.10.2009, complementa la declaración de BIC de la Ciudad Ibero-romana La Carencia, en Turís, al delimitar su entorno de protección y establecer su norma de protección (DOGV 24.12.2009).

Espacios Naturales

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> — Resolución 31.07.2009, publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 05.06.2009, que autoriza la inclusión en la lista del Convenio de Ramsar (02.02.1971), relativo a humedales de importancia internacional especialmente como hábitat de aves acuáticas, de diversas zonas húmedas situadas en Andalucía (BOE 21.08.2009).
ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 217/2009, 15 diciembre, de declaración del Monumento Natural del Nacimiento del Río Pitarque (BOA 30.12.2009).
GALICIA	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 411/2009, 12 noviembre, declara Zona de Especial Protección para las Aves de A Limia (DOG 24.11.2009).

Estructura Orgánica

ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 154/2009, 9 septiembre, establece la Estructura Orgánica de las Delegaciones Territoriales del Gobierno de Aragón en Huesca y Teruel (BOA 21.09.2009). — Decreto 195/2009, 17 noviembre, crea el Observatorio Aragonés de las Comarcas (BOA 04.12.2009).
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 172/2009, 29 diciembre, asigna temporalmente a la Viceconsejería de Ordenación Territorial las funciones de gestión de los Parques Nacionales canarios (BOCAN 30.12.2009). — Decreto 226/2009, 3 diciembre, asigna a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación Territorial la gestión de los Parques Nacionales, tras pasados por R.D. 1550/2009, 9 octubre (BOCAN 16.12.2009).
CANTABRIA	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 76/2009, 8 octubre, modifica el D. 164/2003, 18 septiembre, que regula la composición del Consejo de Ordenación del Territorio y Urbanismo (BOC 19.10.2009).
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto 120/2009, 28 julio, aprueba el Reglamento del Jurado de Expropiación de Cataluña (DOGC 31.07.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Estructura Orgánica (continuación)

EXTREMADURA	— Decreto 210/2009, 4 septiembre, crea el Consejo de la Red de Áreas Protegidas de Extremadura (DOE 11.09.2009).
MURCIA	— Decreto 285/2009, 11 septiembre, modifica el D. 328/2009, 3 octubre, de Órganos Directivos de la Consejería de Obras Públicas y Ordenación del Territorio (DORM 16.09.2009). — Decreto 334/2009, 9 octubre, regula el Consejo Asesor para la Calidad de la Edificación (DORM 16.10.2009). — Orden 07.10.2009, crea el Observatorio Regional en materia de vivienda (BORM 22.10.2009).
LA RIOJA	— Decreto 51/2009, 17 julio, establece la Estructura Orgánica de la Consejería de Vivienda y Obras Públicas y sus funciones en desarrollo de la Ley 3/2003, 3 marzo, de Organización del Sector Público (BOR 22.07.2009).
VALENCIA	— Decreto 12/2009, 27 agosto, determina las Consellerías en que se organiza la Administración de la Generalitat (DOGV 29.08.2009). — Decreto 139/2009, 18 septiembre, aprueba el Reglamento Orgánico y Funcional de la Consellería de Medio Ambiente, Agua, Urbanismo y Vivienda (DOGV 22.09.2009).
PAÍS VASCO	— Decreto 607/2009, 24 noviembre, establece la Estructura Orgánica y Funcional del Departamento de Vivienda, Obras Públicas y Transportes (BOPV 05.12.2009). — Decreto 629/2009, 22 diciembre, establece la Estructura Orgánica y Funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca (BOPV 30.12.2009).

Medio Ambiente

ARAGÓN	— Decreto 200/2009, 17 noviembre, crea el Registro Voluntario de Entidades Adheridas a la Estrategia Aragonesa de Cambio Climático y Energías Limpias (EACCEL) (BOA 04.12.2009).
BALEARES	— Ley 6/2009, 17 noviembre, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears (BOCAIB 22.11.2009 y BOE 22.12.2009).
CANTABRIA	— Decreto 69/2009, 24 septiembre, modifica el D. 129/2006, 14 diciembre, que creó el Consejo Asesor de Medio Ambiente de Cantabria (BOC 02.10.2009). — Orden 1 septiembre 2009, crea y regula el Registro de Entidades Colaboradoras de la Administración en materia de medio ambiente atmosférico (ECAMAT) (BOC 14.09.2009).
CASTILLA-LA MANCHA	— Decreto 179/2009, 24 noviembre, aprueba el Plan de Gestión de Residuos Urbanos 2009-2019 (DOCM 27.11.2009).
CASTILLA Y LEÓN	— Ley 5/2009, 4 junio, del ruido (BOE 06.07.2009). — Ley 22/2009, 23 diciembre, de ordenación sostenible de la pesca en aguas continentales (DOGC 30.12.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Medio Ambiente (continuación)

CASTILLA Y LEÓN	<ul style="list-style-type: none"> — Acuerdo 19.11.2009, aprueba la Estrategia Regional de Desarrollo Sostenible 2009-2014 (BOCyL 25.11.2009). — Acuerdo 26.11.2009, aprueba la Estrategia Regional de Cambio Climático 2009-2012-2020 (BOCyL 02.12.2009).
CATALUÑA	<ul style="list-style-type: none"> — Ley 20/2009, 4 diciembre, de prevención y control ambiental de las actividades (DOGC 11.12.2009). — Decreto Legislativo 1/2009, 21 julio, aprueba el T. R. de la Ley reguladora de los Residuos (DOGC 28.07.2009 y BOE 30.10.2009). — Decreto 176/2009, 10 noviembre, aprueba el Reglamento de la Ley 16/2002, 28 junio, de protección contra la contaminación acústica, y adapta sus anexos (DOGC 16.11.2009).
GALICIA	<ul style="list-style-type: none"> — Ley 6/2009, 11 diciembre, modifica la Ley 11/2008, 3 diciembre, de pesca (DOG 15.12.2009). — Ley 8/2009, 22 diciembre, regula el aprovechamiento eólico en Galicia y crea el canon eólico y el Fondo de Compensación Ambiental (DOG 29.12.2009).

Ordenación del Territorio y Urbanismo

ANDALUCÍA	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto-Ley 3/2009, 22 diciembre, modifica diversas leyes para la transposición de la Directiva 2006/123/CE, de 12.12.2006, relativa a los servicios en el mercado interior (BOJA 24.12.2009). — Decreto 267/2009, 9 junio, aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Sevilla y crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 09.07.2009). — Decreto 308/2009, 21 julio, aprueba el Plan de Ordenación del Territorio de la aglomeración urbana de Málaga y crea su Comisión de Seguimiento (BOJA 23.07.2009).
ARAGÓN	<ul style="list-style-type: none"> — Ley 3/2009, 17 junio, de Urbanismo (BOE 15.07.2009). — Ley 4/2009, 22 junio, de Ordenación del Territorio (BOE 15.07.2009).
ISLAS BALEARES	<ul style="list-style-type: none"> — Decreto-Ley 4/2009, 27 noviembre, medidas urgentes en materia de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente (BOCAIB 28.11.2009) y Resolución 17.12.2009 que lo deroga al no haber sido convalidado por el Pleno del Parlamento (BOCAIB 24.12.2009). — Decreto-Ley 5/2009, 27 noviembre, medidas relativas al servicio público regular de viajeros por carretera y determinadas disposiciones en materia urbanística (BOCAIB 28.11.2009).
CANARIAS	<ul style="list-style-type: none"> — <i>Ley 7/2009, 6 mayo, de modificación del T. R. de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias sobre declaración y ordenación de áreas urbanas.</i> Recurso de inconstitucionalidad nº 6964-2009, sobre diversos preceptos (BOE 06.08.2009 y BOE 22.12.2009). — Ley 11/2009, 15 diciembre, regula la Ordenación Territorial de las Telecomunicaciones (BOCAN 21.12.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Ordenación del Territorio y Urbanismo (continuación)

CANTABRIA	— Ley 2/2009, 3 julio (BOC 10.07.2009, BOE 17.08.2009 y corrección de errores en BOC 05.08.2009), y art. 12 de la Ley 6/2009, 28 diciembre, de Medidas Fiscales y de Contenido Financiero (BOC 30.12.2009), modifican la Ley de Cantabria 2/2001, 25 junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo.
CASTILLA-LA MANCHA	— Ley 2/2009, 14 mayo, de Medidas Urgentes de Vivienda y Suelo por la que se modifica el T. R. de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística (BOE 21.10.2009). — Ley 7/2009, 17 diciembre, modifica diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12.12.2006, relativa a los Servicios del Mercado Interior (DOCM 23.12.2009).
CASTILLA Y LEÓN	— Decreto 45/2009, 9 julio, modifica el Decreto 22/2004, 29 enero, que aprueba el Reglamento de Urbanismo (BOCyL 17.07.2009 y corrección de errores en BOCyL 24.09.2009). — Decreto-Ley 3/2009, 23 diciembre, de medidas de impulso de las Actividades de Servicios (BOCyL 26.12.2009).
CATALUÑA	— Ley 14/2009, 22 julio, de aeropuertos, helipuertos y otras infraestructuras aeroportuarias (DOGC 28.07.2009, BOE 17.08.2009). — Ley 16/2009, 22 julio, de los centros de culto. (DOGC 30.07.2009 y BOE 17.08.2009)
GALICIA	— Ley 7/2009, 22 diciembre, modifica la Ley 10/1988, 20 julio, de ordenación del comercio interior (DOG 28.12.2009). — Resolución 15.12.2009, da publicidad al Plan de inspección urbanística para el año 2010 (DOG 31.12.2009).
MADRID	— Ley 8/2009, 21 diciembre, de Medidas Liberalizadoras y de Apoyo a la Empresa Madrileña (BOCM 29.12.2009).
MURCIA	— Ley 12/2009, 11 diciembre, modifica diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12.12.2006, relativa a los Servicios del Mercado Interior (BORM 24.12.2009). — Resolución 25.06.2009, instrucción interpretativa del art 38.1.A de la normativa de las directrices y Plan de Ordenación Territorial de Suelo Industrial, aprobadas por D. 102/2006, 8 junio (BORM 15.07.2009).
VALENCIA	— Ley 9/2009, 20 noviembre, de accesibilidad universal al sistema de transportes (DOGV 25.11.2009 y BOE 15.12.2009).

Vivienda

ASTURIAS	— Decreto 122/2009, 16 septiembre, modifica el D. 40/2007, 19 abril, que aprueba el "Libro de la Vivienda" (BOPA 03.10.2009). — Decreto 123/2009, 16 septiembre, modifica el D. 41/2007, 19 abril, que aprueba el "Libro del Edificio" (BOPA 03.10.2009). — Resolución 30.06.2009, publica Convenio de colaboración entre Ministerio de Vivienda y Principado de Asturias, para aplicar el Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 15.07.2009).
ISLAS BALEARES	— Decreto 87/2009, 4 diciembre, modifica el D. 68/2008, 6 junio, que regula las ayudas para favorecer el acceso a la vivienda en el marco del Plan Estratégico de Vivienda 2008-2011 (BOCAIB 12.12.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Vivienda (continuación)

CANARIAS	— Decreto 135/2009, 20 octubre, regula las actuaciones del Plan de Vivienda de Canarias para 2009-2012 (BOCAN 02.11.2009).
CASTILLA-LA MANCHA	— Decreto 173/2009, 10 noviembre, aprueba el V Plan Regional de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (DOCM 16.11.2009).
CASTILLA Y LEÓN	— Decreto 64/2009, 24 septiembre, modifica el D. 52/2002, 27 marzo, de desarrollo y aplicación del Plan Director de Vivienda y Suelo de Castilla y León 2002-2009 (BOCyL 28.09.2009).
CATALUÑA	— Ley 13/2009, 22 julio, de la Agencia de la Vivienda (DOGC 28.07.2009 y BOE 17.08.2009). — Decreto 106/2009, 19 mayo, regula el Registro de Solicitantes de VPO y los procedimientos de adjudicación (DOGC 13.07.2009). — Decreto 111/2009, 14 julio, modifica el D. 21/2006, 14 febrero, que regula la adopción de criterios ambientales y de coeficiencia en los edificios (DOGC 16.07.2009). — Decreto 124/2009, 28 julio, modifica el plazo de entrada en vigor del D. 152/2008, 29 julio, respecto a la aplicación de reservas mínimas adicionales de suelo para vivienda concertada (DOGC 31.07.2009). — Orden 18.11.2009, designa órgano competente para la adjudicación de VPO, se fija la fecha de inicio del Registro de Solicitantes de VPO de Cataluña, y se relacionan los registros municipales existentes en esta materia (DOGC 20.11.2009, corrección errores 15.12.2009). — Orden 22.12.2009, regula las prestaciones económicas de especial urgencia para el pago del alquiler o de cuotas de amortización hipotecaria en situaciones especiales (DOGC 30.12.2009).
EXTREMADURA	— Ley 7/2009, 17 diciembre, de normas reguladoras sobre enajenación de viviendas (DOE 22.12.2009). — Orden 27.08.2009, desarrolla el Plan de Vivienda, Rehabilitación y Suelo 2009-2012 (DOE 11.09.2009).
GALICIA	— Ley 18/2008, 29 diciembre, de Vivienda. Recurso de inconstitucionalidad nº 3644-2009 (BOE 07.08.2009). — Ley 4/2009, 20 octubre, medidas tributarias sobre el ITPAJD para el fomento del acceso a la vivienda y a la sucesión empresarial (DOG 28.10.2009). — Decreto 402/2009, 22 octubre, establece las ayudas públicas en materia de vivienda a cargo de la C.A. de Galicia y regula la gestión de las previstas en el R.D. 2066/2008, 12 diciembre, para el período 2009-2012 (DOG 05.11.2009). — Resolución 03.07.2009, publica el Convenio de colaboración entre el Ministerio de Vivienda y la C. A. de Galicia, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 20.07.2009).
MADRID	— Ley 4/2009, 20 julio, de Medidas Fiscales contra la Crisis Económica (BOCM 27.07.2009). — Decreto 74/2009, 30 julio, aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública (BOCM 10.08.2009).

NORMATIVA AUTONÓMICA

Vivienda (continuación)

MURCIA	— Decreto 321/2009, 2 octubre, regula el Plan Regional de Vivienda para el cuatrienio 2009-2012 (BORM 06.10.2009).
NAVARRA	— Orden Foral 01.10.2009, establece las normas de desarrollo del Reglamento de Instalaciones Térmicas en los Edificios (RITE), aprobado por R.D. 1027/2007, 20 julio (BON 14.10.2009).
LA RIOJA	— Decreto 50/2009, 10 julio, destino y modo de aplicación del Fondo Especial del Estado para la dinamización de la economía y el empleo aprobado por R. D-Ley 9/2008, 28 noviembre (BOR 15.07.2009).
VALENCIA	— Decreto 90/2009, 26 junio, aprueba el Reglamento de Viviendas de Protección Pública (DOGV 01.07.2009). — Decreto 151/2009, 2 octubre, exigencias básicas de diseño y calidad en edificios de vivienda y alojamiento (DOGV 07.10.2009). — Decreto 189/2009, 23 octubre, aprueba el Reglamento de Rehabilitación de Edificios y Viviendas (DOGV 27.10.2009). — Resolución 12.06.2009, Convenio de colaboración entre Ministerio de Vivienda y Comunidad Valenciana, para aplicación del Plan Estatal de Vivienda y Rehabilitación 2009-2012 (BOE 15.07.2009). — Orden 20.07.2009, establece las condiciones para otorgar el perfil de calidad específico a efectos de obtener ayudas para mejora de la calidad en las viviendas de nueva construcción con protección pública (DOGV 07.08.2010, corrección errores 21.12.2009). — Resolución 28.09.2009, incluye un nuevo supuesto de beneficiarios con protección preferente, a efectos de los planes de vivienda (DOGV 07.10.2009). — Orden 07.12.2009, aprueba condiciones de diseño y calidad en desarrollo del Decreto 151/2009, 2 octubre (DOGV 18.12.2009). — Orden 18.12.2009, crea y regula el Registro de Demandantes de Vivienda Protegida (DOGV 28.12.2009).
PAIS VASCO	— Decreto 628/2009, 22 diciembre, de colaboración financiera entre las entidades de crédito y la Administración de la C. A. de Euskadi en materia de vivienda y suelo (BOPV 30.12.2009). — Orden 24.09.2009, medidas financieras para movilizar vivienda libre de nueva titularidad de promotores privados (BOPV 08.10.2009). — Orden 10.12.2009, de modificación de diversas órdenes en materia de Viviendas de Protección Oficial (BOPV 29.12.2009).

Cerrado en BB.OO. 31 de diciembre de 2009

Recensiones y reseñas de libros recibidos

Cohesión e inteligencia territorial. Dinámicas y procesos para una mejor planificación y toma de decisiones: FARINÓS, J.; J. ROMERO, & J. SALOM, (Eds.) PUV (Publicacions Universitat de València), Institut Interuniversitari de Desenvolupament Local (IIDL); Colección "Desarrollo Territorial"; Serie Estudios y Documentos, 7; Valencia 2009; 24 cm. 357 pp 20,00 € ISBN (13): 978-843-707-593-8

Un paso más e importante en el conocimiento y la investigación sobre la cohesión y el desarrollo territorial

La Colección *Desarrollo Territorial*, de la editorial universitaria Publicacions de la Universitat de València, no por su somero recorrido realizado, cuatro escasos años, deja de acumular ya una fecunda y diligente contribución de investigaciones, trabajos y textos que avalan la buena dirección y el buen hacer en que se encuentra encarrilada desde el primer momento en que echó a andar, así como el firme paso científico con que se mueve dentro del cada vez más complejo y enmarañado panorama de la investigación y la publicación de resultados que ésta genera.

La gobernanza territorial en España; la territorialidad y el buen gobierno para el desarrollo sostenible; la economía global y el desarrollo local; o los nuevos factores de desarrollo territorial, son las marcas de la casa o las cartas credenciales con las que se presenta y hace valer a y ante el colectivo universitario y el externo a ella (indistintamente próximo, mas complementario) la estructura académica, científica y profesional del grupo en que todo esto se cimenta: el *Instituto Interuniversitario de Desarrollo Local*. Recientemente, la Serie "Estudios y Documentos" de esta colección, ha editado su volumen 7, a cuyo contenido y desarrollo temático quieren servir estas líneas a modo de reseña, comentario y presentación.

Sus editores, los profesores Farinós, Romero y Salom, docentes e investigadores los tres del Departamento de Geografía de la Universidad de Valencia, ofrecen un valioso aval que se sustenta en una acendrada y continuada trayectoria investigadora en la que han ocupado -y aún ocupan- un lugar central, como referente aglutinador, los planteamientos en torno al desarrollo territorial, la cohesión territorial, la gestión y el gobierno del territorio y todo un amplio y abigarrado complejo de referentes teóricos y prácti-

cos en que tales coordenadas se enmarcan (la innovación, la estructura y los sistemas urbanos, la planificación espacial, la gobernanza, el policentrismo, la cultura del territorio, la sostenibilidad, las buenas y malas prácticas en la gestión —no siempre "prudente"— del territorio, etc.).

Contra todo lo que pudiera parecer de pacato, huero o anodino, no es baladí que, de entrada, una contribución tan rica en reflexiones y contenidos que se sugieren en sus páginas, como la de este texto que aquí y ahora se reseña, esté respaldada por tan consistente patrocinio científico, pues son ellos quienes han sabido coordinar y cohesionar los ejes de análisis, los contenidos y las líneas de trabajo que subyacen en este texto, proporcionando una envidiable coherencia teórica, práctica y metodológica, sabiendo ser, al tiempo, descaradamente sugerentes en las reflexiones que se adivinan en los planteamientos que encierran y se exponen en estas páginas. El buen poso y el saber adquirido que traduce y evidencia la experiencia investigadora de los editores y los autores a lo largo de sus páginas y capítulos, enriquecen y dan todavía más valor a la presente publicación.

El texto es el resultado científico y de discusión llevado a cabo en el marco de una reunión internacional celebrada en la sede valenciana de la Universidad Internacional Menéndez Pelayo (UIMP) en el mes de diciembre de 2007 y sustentada, a su vez, tanto en el *Instituto Interuniversitario de Desarrollo Local* (IIDL) antes ya mencionado, como en el marco de una Acción Complementaria financiada por el Ministerio de Educación y Ciencia.

Firman la obra treinta autores de distintas procedencias y universidades, cinco extranjeros (cuatro de Europa y uno de América Latina, de Colombia más concretamente) y veinticinco españoles (nueve del Arco Mediterráneo, seis de las Regiones del Ebro, seis de Andalucía y cuatro de Madrid). Algunos de ellos, incluidos los editores del texto, han alcanzado un reconocido carácter de "referente" investigador en el tratamiento de los temas en torno a los que giran las cerca de 400 páginas de este libro. De todos ellos, la mayor parte (veintisiete) procede del mundo académico e investigador universitario, aunque en varios casos con una estrecha y marcada

relación o vinculación profesional extrauniversitaria; y tres están ligados al ámbito profesional no universitario (Observatorio Territorial de Navarra y Diputación de Barcelona). La interdisciplinariedad preside, como no puede ser menos, este trabajo, muy en conforme consonancia con el objeto de estudio, nada constreñido a perspectivas reduccionistas y muy concretas, todo lo contrario, abierto e interseccionado con muchos campos científicos.

El eje o tema central que galvaniza las reflexiones y los capítulos que forman el libro es el de las cuestiones relacionadas con la planificación del desarrollo territorial y la cohesión territorial, ordenadamente desgranado, al tiempo, en tres líneas fundamentales que aglutinan todas las contribuciones que aquí se reúnen. Por una parte, la información territorial y la denominada georreferenciación para la planificación. Por otra parte, un segundo eje engloba las posibilidades y requisitos para una nueva planificación estratégica (formulación de estrategias territoriales). Finalmente, la gobernanza, el policentrismo y el partenariado para la cohesión y el desarrollo territorial, especialmente gobernanza metropolitana y partenariados urbano-rurales.

Los contenidos que estructuran la obra se ahorman, pues, al modelo y formato que desde los años noventa y lanzado desde los ámbitos paneuropeos y eurocomunitarios tomó al territorio, su gestión, su ordenación y el diseño de sus escenarios y perspectivas de futuro (las denominadas *visions*) como uno de sus objetivos fundamentales en la construcción y evolución más inmediatos del Viejo Continente. A partir de esta necesaria acotación contextual básica, bien es verdad que así formulados los ejes directores de esta publicación y que en el párrafo precedente hemos podido algo más que sintetizar, se nos antoja que los estudios e investigaciones desarrollados sobre este particular en los últimos veinte o veinticinco años han contribuido a la siembra de una jerga y un vocabulario en que toda la nueva cultura del territorio se contiene que, cuando menos, chirría de forma evidente.

Son sus ejemplos más lígrimos los conceptos de “gobernanza” y “partenariado” (puede que, en puridad, no signifiquen exactamente lo mismo, pero qué sencillo y qué mejor parece hablar de “gobierno del territorio”, “asociación”, “socios” y “asociacionismo”); transmiten una cierta sensación de lenguaje excesivamente técnico (no por los propios términos en sí, sino por su aparente frialdad y alejamiento en relación con otro lenguaje territorial más próximo y supuestamente acertado) y en ello redunda la utilización de otros vocablos como el de “actores”, por ejemplo, o la misma expresión que encabeza parte del título (“inteligencia territorial”), aunque no puede negarse que se erige ya en un reconocido y cultivado campo de la práctica y del análisis territoriales. Al uso mimético de todo este bagaje concep-

tual y terminológico —que a veces parece ofrecer poca autocrítica o autorreflexión— se ha entregado la ciencia y el análisis del territorio (tan plural ella en orientaciones y cuerpos académicos y científicos conformantes), cierto, pero con el convencimiento pleno y seguro, como así es, de saber que se está profundizando y avanzando por el buen sendero en las nuevas líneas y perspectivas que contribuyen a la construcción, ordenación, gestión, administración y gobierno del territorio en sus distintas escalas y en sus realidades más poliédricas (desde la totalidad de Europa a las diferentes unidades funcionales que lo dinamizan; desde las áreas metropolitanas a la gestión prudente de los espacios naturales). Y esta obra colectiva en torno a cuyo comentario giran estas reflexiones y páginas así lo demuestra; es un excelente reflejo de este avance, pues constituye una contribución seria y rigurosa, minuciosa y efectiva, al estudio y al debate que persigue, como su mismo subtítulo certeramente apuntilla, “...una mejor planificación y una toma de decisiones”. Aunque no está exenta de pequeñas microfisuras que para nada desmerecen y afectan a su solidez. Y es que muestra flaquezas en algo tan atractivo, expresivo y transmisor como es el andamiaje cartográfico, gráfico y fotográfico, verdaderas herramientas de difusión de las ideas y contenidos y lenguaje harto representativo, especialmente para los geógrafos, cuerpo científico de peso en este colectivo que tiene al territorio como centro de referencia.

La organización de la obra se inicia con un primer bloque formado por los cinco primeros capítulos en el que es la reflexión más conceptual la idea que preside el desarrollo de todos ellos. El primer capítulo aborda conceptos, teoría y métodos, bases indispensables que preparan de forma muy adecuada al correcto entendimiento de cuanto se desgrana en páginas posteriores. Es éste un capítulo que abre el texto y lo hace de modo muy detallado, con un gran desarrollo expositivo y de argumentación; es bastante prolijo y extenso por mor de proporcionar una necesaria precisión expositiva. E incluye, lo que es muy de agradecer por cuanto complementa de forma muy correcta cuanto analiza en él, una amplia y detallada relación bibliográfica muy valiosa para moverse y manejarse en el vasto y complejo campo temático de las bases, métodos e instrumentos para el desarrollo y la cohesión territoriales.

Se abordan en el segundo capítulo de la obra los temas de desarrollo, innovación (ámbito éste, precisamente, en el que la autora, que lo ha escrito, ha generado excelentes aportaciones científicas en los últimos años) y competitividad de los territorios, apoyados en las redes socioinstitucionales (base cada vez más potenciada y sustancial) y orientados a la creación de nuevas estructuras de gobernanza.

La planificación territorial estratégica (*Spatial Planning*) es objeto de análisis en el tercer capítulo, inci-

diendo especialmente tanto en la necesidad de introducir coherencia y lógica acertada en la coordinación y conjunción de actuaciones diversas, como en el efecto de movilización que éstas han de tener, facilitando, al tiempo, su visibilidad. Insiste el autor en la concepción de los denominados “proyectos estratégicos” como “proyectos espaciales preferiblemente coordinados por actores públicos en cooperación con el sector privado y otros actores semi-públicos”. Este contexto sirve de base y precedente para los contenidos que encontramos en el capítulo siguiente, el cuarto, donde son ya las denominadas *Spatial Visions*, las estrategias territoriales ya concretas, las que se erigen en lugar central de análisis y exposición. Estrategias que, como bien se indica en las páginas iniciales de esta obra que ahora reseñamos, son consideradas “en tanto que propuesta y resultado de unas prácticas de gobernanza territorial destinadas a diseñar imágenes y compromisos sobre el desarrollo territorial deseado para cada espacio”. Se analizan su terminología, sus contenidos y sus formas; su estatus, su naturaleza y sus propósitos; sus escalas de análisis; su metodología.

Y es el quinto capítulo el que pone punto y aparte, en la publicación al primer tramo más teórico y conceptual ofreciendo una caracterización y diagnóstico de los enfoques y prácticas de gobernanza y desarrollo territorial sostenible a través del ejemplo del espacio iberoamericano, concluyendo una tipología de situaciones muy diversas. Los estudios de casos sobre el esfuerzo por construir una política de ordenación y desarrollo territorial sostenible en Argentina, El Salvador, Uruguay y Guatemala ejemplifican las aportaciones de este capítulo y cierran el mismo.

La observación y la inteligencia territoriales son el hilo conductor del segundo bloque que integran los capítulos seis a diez de la obra. Por una parte, el capítulo que inicia este grupo de aportaciones subraya la importancia de la gestión de la información territorial para la toma de decisiones, incidiendo de forma específica en el tratamiento de los indicadores e informes y a través de los ejemplos del Observatorio Territorial de Holanda (se realiza, en este caso, el tema de la segregación étnica y social como un tema de fuerte debate con repercusiones territoriales importantes), el Observatorio de la *Nota Ruitme* (política territorial de Holanda), donde las denominadas “áreas de concentración” constituyen un ejemplo muy evidente o llamativo de indicador por cuanto traducen la intensidad del proceso urbanizador, y los indicadores del Programa ESPON (*European Spatial Observatory Network*).

Sugerente, necesario e innovador se muestra el tratamiento de los territorios de riesgo (capítulo siete), de los mismos riesgos en sí como un conjunto de fenómenos y procesos de cada vez mayor presencia y necesidad de seguimiento en el análisis teórico y en la propia práctica de la ordenación y gestión del

territorio a muy diversas escalas. Su autor experto y profundo conocedor del tema, profundiza y desgana las principales referencias a considerar, mediante una sugerente y expresiva presentación de estudios de caso a distintas escalas muy correctamente ilustrados, que cierra con un planteamiento sobre los retos de futuro en la gestión de los territorios de riesgo.

La visualización de los procesos territoriales desde el análisis de la evolución de la población y de las infraestructuras, constituyen la referencia central de un capítulo (el octavo) que se detiene en la cuestión de las técnicas de explotación estadística y representación cartográfica como soporte para una mejor toma de decisiones en materia de políticas territoriales o con impacto territorial. Finalmente, los estudios de caso de dos observatorios territoriales, *Observatorio Territorial de Navarra*, donde la Estrategia Territorial de Navarra se erige en instrumento fundamental de gestión y ordenación y aplicación práctica a su escala de la Estrategia Territorial Europea (ETE), y el *Observatorio de la Cohesión, la Diversidad y el Desarrollo Territorial de Andalucía* (ODTA), en cuyo seno se elaboran los Informes de Desarrollo Territorial de Andalucía (IDTA), herramienta básica de trabajo que facilita la elaboración, finalmente, de sugerentes y acertadas tipologías de desarrollo territorial en la región y fuente de inspiración para su remedo, convenientemente contextualizado y adaptado, en otras áreas y regiones.

Se cierra el texto con dos capítulos donde se abordan, por un lado, la dimensión material y simbólica de los conflictos territoriales (entendiendo éstos como elementos fundamentales para comprender las dinámicas —muy plurales— del territorio); y por otro, la delimitación, planificación, el desarrollo local y la sostenibilidad en las ciudades intermedias, privilegiado escalón urbano y espacial certeramente promovido e impulsado para una correcta y más completa ordenación y gestión del territorio.

Es ésta, en suma, una publicación que se presume indispensable para avanzar y ponerse al día en el estudio y análisis de cuanto tenga que ver con la nueva cultura del territorio, con las nuevas perspectivas que alumbran la tarea de saber entender, y comprender adecuada y oportunamente el territorio para saberlo gobernar, ordenar, gestionar y administrar. La sostenibilidad, el equilibrio y la consecución de un territorio coherentemente estructurado, bien cohesionado y con una notoria solidez en su construcción y mantenimiento son retos hacia los que esta obra nos abre nuevas y renovadas perspectivas y a los que nos invita a sumarnos. Bienvenidas sean, pues, estas páginas a cuyo comentario hemos querido contribuir.

Juan Ignacio PLAZA GUTIÉRREZ
Departamento de Geografía
Universidad de Salamanca

Sociedad, sistema y hábitat: Carlos SÁNCHEZ-CASAS, Catarata, Madrid 2009; 13,5 x 21 cm; 272 pp pvp: 17,00 € ISBN: 978-84-8319-471-3;

El nuevo libro de Carlos SÁNCHEZ-CASAS constituye un amplio cuerpo teórico sobre la formación social urbana, en donde el autor, desde su doble vertiente formativa —arquitecto y sociólogo— y su doble vertiente profesional —docente y planificador— aporta una serie de herramientas útiles para la comprensión del funcionamiento del fenómeno urbano.

Como ya señalara Manuel Castells en *Los Problemas de Investigación en sociología urbana* (1971), la investigación teórica en esta materia no debe tratar de fundar una “teoría general de lo urbano”, ni debe explorar un aspecto concreto, sino que debe transmitir líneas de experiencia en el “trabajo indispensable de continua redefinición teórica”.

En este sentido, esta obra supone la “construcción de un edificio teórico ambicioso”, al que SÁNCHEZ-CASAS ya animaba en su ensayo anterior, *La construcción del espacio social* (Eusya, 1987). Un ejercicio de abstracción al que no hay que tener miedo, ni siquiera como apuntaba entonces “miedo a destruirlo para volver a empezar de nuevo”.

Sociedad, sistema y hábitat no supone la reconstrucción de un discurso, si no la sintaxis de ideas que aquí se articulan y amplían de forma unitaria en torno a la esfera de lo urbano y las relaciones sociales que lo constituyen.

Las referencias a autores clásicos en la materia como Henri Lefebvre son explícitas: de él, por ejemplo, reinterpreta el trinomio *Sociedad, Estado y Ciudad*, que en *El derecho a la ciudad* (1968) Lefebvre utiliza para caracterizar el *Sistema* de funcionamiento de las relaciones en *lo urbano* desde la etapa medieval.

SÁNCHEZ-CASAS considera que la estructura del mundo social y la de sus concreciones histórico-espaciales —las formaciones sociales— se pueden definir mediante tres elementos: *conjunto social*, *medio físico* y *medio institucional*. Estos elementos interaccionan dos a dos, produciendo procesos de *socialización*, de *producción* y de *habitación*.

La *Sociedad* vendría definida como la interacción del conjunto social y el medio institucional en el proceso de socialización; el *Hábitat* como el conjunto social y el medio físico construyéndose en interacción en el proceso de habitación; por último, el *Sistema* como el medio institucional y el medio físico construyéndose en interacción en el proceso de producción. En este nivel de abstracción, la realidad social se define como el conjunto unificado de *Sociedad*, *Sistema* y *Hábitat*.

Como señala Manuel Castells en *Los Problemas de Investigación en sociología urbana* (1971): “la sociología urbana es ideología” y lo específico del trabajo teórico sobre ello no es su imposibilidad, sino el hecho de que debe ejercerse en el interior de un campo de dominancia ideológica.

Si tenemos esta máxima presente, la riqueza conceptual de *Sociedad, sistema y hábitat* ha de ser aprovechada, o censurada, en línea con el pensamiento marxista. Así, las relaciones urbanas se nos presentan desde una perspectiva social, por lo que las posibilidades de su aprovechamiento meramente económico aparecerán en un segundo plano.

El texto articula un discurso que aísla los elementos que participan en el fenómeno urbano así como las relaciones que se establecen entre ellos; explica las figuras de planeamiento en base a los fines que persiguen y dentro del esquema teórico descrito; incorpora un análisis conceptual de los movimientos sociales en el contexto de la *ciudad global*; y contiene una digresión sobre la relación *campo-ciudad* en la construcción del espacio social utilizando el método de análisis propuesto.

El discurso en el libro se establece en dos planos que continuamente entran en contacto: el nivel de la *abstracción teórica* y el nivel *teórico-práctico* aplicada a los diferentes elementos que interactúan. En ambos está presente el *espacio* y el *individuo*, como elementos últimos en los que se materializa el proceso.

Complicidad pública con el sistema

Para SÁNCHEZ-CASAS en el sistema capitalista de la sociedad actual se producen fenómenos encaminados a la anulación de la espontaneidad y la potenciación de la representatividad.

En gran medida, los poderes públicos son cómplices con el sistema y se dejan eclipsar por los resultados a corto plazo. Así por ejemplo, el autor señala como los ingresos municipales derivados del crecimiento urbano permiten la construcción de unos servicios hiperdimensionados, que transforman los programas electorales en lo que el autor entiende como subastas de promesas de más y mejores dotaciones de disfrute gratuito, cuyas posibilidades de mantenimiento pocos se cuestionan. Pero que exigen, ineludiblemente, el crecimiento continuo de la urbanización y la edificación: el municipio, o urbaniza y edifica o se degrada y deteriora.

Como señala el autor, en los últimos diez años se han construido en España más viviendas de las que requería la satisfacción de la necesidad de alojamiento de la población y, a pesar de ello, una parte importante de la ciudadanía no ha podido tener ac-

ceso a este bien de primera necesidad. Este dato es suficiente para sospechar que su construcción respondía más a exigencias del mantenimiento de la lógica dominante de generación y asignación del poder, que a necesidades del conjunto social.

Defensa del planeamiento

Pese a ser crítico con muchos de los procesos de urbanización que se han venido produciendo, el autor es firme defensor de la necesidad del Plan como instrumento de acción social, cultural y política sobre el medio físico. Una apuesta a favor debida a que los diferentes agentes que intervienen lo hacen siempre mediante acciones estratégicas, es decir, premeditadas, diseñadas con vistas a la defensa de intereses que muchas veces exigen para su satisfacción, pautas de ocupación y de transformación del suelo contrarias a las necesidades sociales.

SÁNCHEZ-CASAS apuesta por la planificación como utilización del componente coercitivo del *poder* pudiendo así defender un proyecto que responda al interés público —a las necesidades sistémicas democráticamente definidas— frente al resultado incierto de un conjunto de proyectos que responden a intereses privados. Defender, en fin, *el valor de uso* del medio físico o, con menos ambición, su *valor de cambio* común al conjunto social, frente a su *valor de cambio* de corto alcance.

El autor es consciente de que desde el planeamiento no se pueden resolver todos los problemas de integración, pero que éste ayuda a entender el cómo y por qué se usa la ciudad y, con ello, a conocer algunos aspectos del proceso de habitación e, incluso, algunas características del proceso de producción y, en consecuencia, del hábitat.

Planificación: flexibilidad y prospectiva

Uno de los debates para resolver el dilema de la flexibilidad/rigidez en la planificación urbana gira entorno a la sustitución del "*Plan de modelo*" por el "*Plan de objetivos*". Según esta opción, en lugar de definir un modelo territorial, el Plan debe fijar unos objetivos y diseñar unas estrategias para alcanzarlos.

Para SÁNCHEZ-CASAS en la situación actual, donde el suelo está en manos privadas y no existe un verdadero planteamiento territorial, es tan elevada la exigencia de madurez democrática de las instituciones y tan elevado el nivel cultural y político de la población requerido para salvaguardar los objetivos sociales —frente a los intereses del mercado especulativo— que en este país y por ahora, un "*Plan de objetivos*" entendido como opuesto a un "*Plan de modelo*" no garantiza la salvaguarda del interés público.

Así mismo, señala que el modelo territorial requiere la formulación de previsiones —o hipótesis prospectivas— sobre el crecimiento urbano a medio plazo que deberían dirigir los criterios urbanísticos, tales como la calificación del suelo soporte necesario. Pero es consciente de que en la evolución de la realidad urbana intervienen muchas variables y por ello es muy difícil acertar plenamente con las hipótesis, tanto más difícil cuanto más abierta es esa realidad, es decir, cuanto más sujeta a influencias exteriores esté.

Participación informada y dentro del sistema

SÁNCHEZ-CASAS considera que la participación normativa en los procesos de planificación —periodos de exposición pública o información urbanística— no cumple los tres requisitos de una verdadera participación: el participante debe ser participado del proyecto, debe participar "del" proyecto y participar "en" el proyecto. En consecuencia, se trata más bien de una colaboración en el suministro de información o en la toma de datos.

Además señala que la utilización, comprensión y manejo del contenido de cualquier instrumento de planificación exigen un umbral mínimo de formación jurídica, política y cultural que no puede suponerse ni en todos los ciudadanos afectados, ni en todos los gobiernos municipales. Dado que se trata de un instrumento estratégico que afecta a necesidades, pero también a intereses, la exigencia anterior plantea tantos problemas como riesgos de manipulación. Estos problemas no pueden resolverse con una remisión genérica a procesos de participación que se validan por el juego de mayorías y minorías.

Por tanto, la participación no se debe promover sólo con instituciones normativas que regulen o admitan la intervención en los procesos de planificación, sino que requiere de una acción social pedagógica específicamente dirigida a capacitar al conjunto social para llevarla a cabo. Sin ella, como señala el autor, volvemos al mito de una sociedad civil espontáneamente responsable, con conocimientos innatos y sin intereses ni conflictos, capaz de poner de acuerdo numerosos intereses contrapuestos.

Reactivación de los movimientos sociales

La vinculación entre los movimientos sociales y el planeamiento ha sido un tema constante en los trabajos teóricos de SÁNCHEZ-CASAS. En *La construcción del espacio social* (1987), incorpora una descripción de la situación de los movimientos sociales en la España de los años 1980. En este nuevo trabajo tratará los movimientos sociales en el marco del debate *global-local* dentro del edificio teórico propuesto.

Libros y Revistas

Para SÁNCHEZ–CASAS, cualquiera que sea la estrategia para recuperar la *dignidad social* no puede basarse ni en la anulación del *sistema* en la *sociedad*, ni en lo contrario: la desaparición de la *Sociedad* absorbida por el *Sistema*. Las soluciones pasan porque la integración en la formación social sea triple: integración en la *Sociedad*, en el *Sistema* y en el *Hábitat*. Por tanto, la *participación* en la planificación, podrá producirse al margen o en contra del aparato institucional, pero nunca al margen del medio institucional. Para el autor, una participación en ese supuesto es un mito.

Carlos SÁNCHEZ–CASAS consigue en *Sociedad, sistema y hábitat* ser especialmente didáctico en la interpretación de los fines que se derivan de la planificación. Es destacable la apuesta que hace por la necesidad del Planeamiento, dentro de un discurso que en ocasiones adopta un tono pesimista para describir fragmentos de la realidad. Sin duda en la resolución de los problemas urbanos será cada vez más necesario el conocimiento de los elementos y la forma en la que estos se articulan, por lo que aportaciones como la de SÁNCHEZ–CASAS seguirán siendo necesarias para continuar con el *trabajo indispensable de continua redefinición teórica*.

Carlos F. SALGADO

¿Geohistoria o geoficción? Ciudades vulnerables y justicia espacial: Alain MUSSET, Editorial Universidad de Antioquia, Colombia 2009, 21,5 x 14 cm, 213 pp. ISBN 978-958-714-235-8

A partir de las configuraciones socio-espaciales del pasado (geohistoria) y de los trabajos de geografía acerca de territorios ficticios (geoficción), este libro analiza los imaginarios sociales sobre las ciudades latinoamericanas y la relación entre sus problemas sociopolíticos contemporáneos y la forma como éstos se representan en obras de ficción.

El autor reflexiona sobre la organización de los territorios en el transcurso de la historia, haciendo hincapié en los momentos de crisis que revelan la vulnerabilidad y las fallas internas de la sociedad, causan rupturas, favorecen la expresión territorial de las injusticias sociales y transforman las relaciones entre la ciudad y su medio ambiente.

Igualmente, estudia cómo se ha representado el caos de la ciudad moderna en la literatura, los cómics o el cine, hace un paralelo entre la ciudad real y la ciudad imaginaria y propone el estudio de esas ciudades ficticias como un laboratorio perfecto para entender los procesos socioeconómicos y políticos que afectan hoy en día nuestras ciudades globales.

El propósito de esta publicación es, pues, poner de manifiesto que para estudiar temas de actualidad,

como son la vulnerabilidad urbana y la justicia espacial, las ciencias sociales deben sobrepasar las fronteras universitarias que encierran la investigación en torres de marfil, y la condenan a reproducir los mismos tipos de investigación y los mismos esquemas explicativos.

El autor es Doctor en Geografía y director de estudios en Ciencias Sociales de París. Dedicó sus investigaciones al estudio de las ciencias latinoamericanas y de las relaciones entre cultura, sociedad y medio ambiente.

Carmen JIMÉNEZ JIMÉNEZ

¿Qué es el hábitat? Las preguntas por el hábitat: María Clara ECHEVERRÍA RAMÍREZ & Carlos Mario YORY y otros, Facultad de Arquitectura, Universidad nacional de Colombia, Medellín 2009. 21 x 22 cm, 188 pp. ISBN 978-958-728-029-6

Este libro reúne ensayos de docentes de la Maestría en Hábitat de la sede Medellín. La Escuela del Hábitat, de la facultad de Arquitectura de la Universidad de Colombia, lleva muchos años indagando en el objetivo de este estudio, con una variedad de enfoques teóricos, metodológicos o prácticos.

El uso y abuso de hábitat ha permitido pasar de un término y un concepto, a una posibilidad de explicar y atender problemas de las sociedades contemporáneas, relacionado sobre todo con la problemática de la vivienda y ha terminado implantándose en los programas de vivienda social.

Sin embargo Hábitat es mucho más que la problemática de la vivienda, hay que responder que hábitat tiene múltiples acepciones dependiendo del enfoque disciplinar, del momento histórico en que se hace y de las búsquedas que se planteen.

Parte de esas preguntas y respuestas se compilan en este trabajo, y así ampliar el radio de acción de la producción de los docentes hacia un público diverso, para tener la posibilidad de ser usados y llevados al plano de la realidad.

CJJ

Estudios sobre la ordenación, planificación y gestión del litoral: Hacia un modelo integrado y sostenible. Francisco Javier SANZ LARRUEGA, Instituto de Estudios Económicos de Galicia, A Coruña 2009, 27 x 21 cm, 562 pp. ISBN 978-84-95892-79-9

Desde los años setenta del pasado siglo XX, las organizaciones internacionales, los Gobiernos de muchos países y el mundo científico se esfuerzan por desarrollar modelos apropiados para la gestión sostenible e integrada del litoral, una franja del territorio

especialmente sensible y constantemente amenizada por la concurrencia de actividades humanas que ponen en peligro su rentabilidad económica y social y la conservación y preservación de los ecosistemas costeros.

Desde un perspectiva interdisciplinar, treinta y cuatro especialistas de varios países europeos y americanos analizan algunos de los aspectos —jurídicos y técnicos— más relevantes relacionados con la ordenación, planificación y gestión de las zonas costeras: las iniciativas que se han desarrollado en el campo del Derecho Internacional y en el ámbito de la Unión Europea; el análisis de algunos modelos ensayados en Estados Unidos, Latinoamérica, Francia y Portugal; y el estudio de los instrumentos puestos en España al servicio del litoral: la Ley de Costas de 1988, las iniciativas de las diversas Comunidades autónomas costeras y la regulación de las actividades y políticas sectoriales que inciden con mayor intensidad en la franja litoral.

Esta obra colectiva, dirigida por el profesor Sanz Laruga, constituye una nueva aportación del prestigioso Observatorio del Litoral de la Universidad de A Coruña, que viene desarrollando desde su creación una intensa actividad en cuestiones de especial interés en el mundo científico y el ámbito socio-político y así cubrir una importante laguna en el campo de los estudios interdisciplinarios sobre el litoral.

CJJ

Buenas prácticas en arquitectura y urbanismo para Madrid. Criterios bioclimáticos y de eficiencia energética. Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid. Madrid 2009. 25 x 21 cm. 197 pp. ISBN 978-84-7812-718-4

El objetivo de estas Buenas Prácticas es contribuir desde la planificación urbanística a incorporar criterios bioclimáticos y de eficiencia energética en la escala urbanística y arquitectónica, al objeto de reducir el consumo de recursos y las emisiones contaminantes del medio urbano.

El desarrollo de principios de sostenibilidad desde la propia concepción de los edificios, la utilización de energía solar y materiales reciclables, las adecuadas orientaciones o la centralización de las instalaciones de calefacción agua caliente, son algunos de los criterios que caracterizan a las viviendas protegidas municipales y que han merecido reconocimiento.

Lo que se pretende ahora no es que la sostenibilidad no quede reducida a un ámbito concreto, sino que sus criterios se apliquen con carácter general, como un elemento referencial en las diferentes fases del desarrollo urbanístico, desde la planificación urbana, hasta la construcción y rehabilitación de los

propios edificios, y en la configuración de los espacios públicos.

Este libro aborda los objetivos y retos para alcanzar modelos urbanos más sostenibles, profundiza en el conocimiento de las características particulares del clima madrileño, como elemento condicionante básico, y desarrolla un conjunto de buenas prácticas diferenciando la escala urbana, la de la edificación y la referida a los elementos arquitectónicos madrileños relevantes.

Este trabajo es fruto de un convenio entre el Área de Gobierno de Urbanismo y Vivienda del Ayuntamiento de Madrid, y la Sección de Urbanismo del Instituto Juan de Herrera de la Universidad Politécnica de Madrid.

CJJ

Atlas Arquitecturas del siglo XXI. Asia y Pacífico: Luis FERNÁNDEZ-GALIANO (Ed), Fundación BBVA, Madrid 2010. 29,5 x 24 cm, 317 pp. ISBN 978-84-923846-4-8

Es Atlas dedicado a la arquitectura última de Asia y el Pacífico, es el primer volumen de una serie de cuatro, que desarrolla y pone al día, la obra publicada en 2007 por la Fundación BBVA, Atlas. Arquitectura global (circa 2000). Con las coordenadas intelectuales del libro anterior, que procuraba reflejar a la vez el estado del mundo y el estado de la arquitectura, y procuraba dar cuenta de las obras más significativas terminadas desde la caída del muro de Berlín en 1989. El que ahora se publica reúne obras y proyectos recientes junto a diez textos de destacados especialistas sobre otras tantas regiones del continente, desde Asia Central hasta Australia, y tiene varios rasgos que lo diferencian. En primer lugar, se ocupa sólo de obras posteriores a 2005, transformando el balance histórico del libro inicial en una aproximación al presente, incorporando proyectos todavía no realizados, extendiendo la mirada hacia el futuro inmediato.

Al dividir el planeta en cuatro áreas, se recurre al criterio continental. La insuficiente dimensión demográfica de Oceanía se resolvió, incorporando el Pacífico al continente asiático, la menor escala económica de África, se remedió, añadiendo la zona de Oriente Medio, las dos Américas, se presentan en un volumen, y Europa incluya Rusia con sus territorios asiáticos.

Luis Fernández-Galiano es arquitecto, catedrático de Proyectos en la Escuela de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, y director de la revista *Arquitectura Viva*.

CJJ

Acuse de recibo

1. Arquitectura y vivienda

- Arquitectura COAM*: 357, 2009. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
- Arquitectura COAM*: 358, 2009. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid
- Iluminaciones*: 1 primer cuatrimestre 2010. Revista de arquitectura y pensamiento. Fundación Arquitectura y Sociedad. Madrid
- Monumentos*: 29, julio 2009. Direcção-Geral dos Edifícios e Monumentos Nacionais. Ministerio do Equipamento Social. Lisboa
- Oeste 17*: 2004. Colegio Oficial de Arquitectos de Extremadura
- Paisagem ambiente*: 26 Faculdade de Arquitectura e Urbanismo. Universidade de São Paulo
- Pós: revista do programa de pós-graduação em arquitetura e urbanismo da fauusp*: 25 junho 2009. Faculdade de Arquitectura e Urbanismo. Universidade de São Paulo
- AA.VV. (2009): Premio Andalucía de Arquitectura 08 Obra construida. Junta de Andalucía, Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio
- CORVO LÓPEZ, Felisa (2010). *El derecho de sobre-edificación y subedificación y su integración en el régimen de propiedad horizontal*. Fundación Registral. Madrid

2. Ciencias Regionales, Geografía

- Anales de Geografía de la Universidad Complutense*: 29/1, 2009, Departamentos de Geografía Humana, Análisis Geográfico Regional y Geografía Física, Universidad Complutense de Madrid
- Documents d'anàlisi Geogràfica*: 55. Universidad Autónoma de Barcelona. Servicio de Publicaciones Barcelona
- Ería*: 78-79, 2009. Universidad de Oviedo, Departamento de Geografía Oviedo
- Geographicalia*: 55, junio 2009 Universidad de Zaragoza
- Méditerranée*: 112/ 2009. Institut de Géographie, Aix-en-Provence
- Méditerranée*: 113/ 2009. Institut de Géographie, Aix-en-Provence
- Papeles de Geografía*: 49-50, enero-diciembre 2009. Universidad de Murcia, Servicio de Publicaciones

- Revista Geográfica de América Central*: 43, 2009 Escuela de Ciencias Geográficas (Facultad de Ciencias de la Tierra y el Mar) de la Universidad Nacional Heredia Costa Rica
- Serie Geográfica*: 15, 2009 Departamento de Geografía. Servicio de Publicaciones. Universidad de Alcalá. Alcalá de Henares. Madrid

3. Economía urbana y regional

- Colección Comunidades Autónomas*: La Economía de Andalucía: Diagnóstico Estratégico. La Caixa Barcelona 2009
- D+*: Diciembre 2009. Publicación de la Comisión de Descentralización y Autonomía Local de Ciudades y Gobiernos Locales Unidos. Barcelona
- CT Catastro*: 67, diciembre 2009. Dirección General del Catastro. MEH
- CT Catastro*: 66, octubre 2009. Dirección General del Catastro. MEH
- Economistas*: 122, 2009 Colegio de Economistas Madrid
- Revista de Estudios Regionales*: 85, mayo-agosto, 2009 Universidades de Andalucía Málaga
- Revista de Estudios Regionales*: 86, septiembre-diciembre 2009 Universidades de Andalucía Málaga
- Revista de la CEPAL*: 97, abril 2009 Naciones Unidas CEPAL Santiago de Chile
- MADRID COMUNIDAD. CONSEJO ECONÓMICO Y SOCIAL (2009): *Situación económica y social de Madrid 2008*. Consejo Económico y Social. Madrid

4. Estadísticas

- Boletín económico*: 09/2009. Banco de España Madrid
- Boletín económico*: 10/2009. Banco de España Madrid
- Boletín económico*: 11/2009. Banco de España Madrid
- Boletín económico*: 12/2009. Banco de España Madrid
- Boletín económico*: 01/2010. Banco de España Madrid
- Boletín mensual*: 09/2009. Banco Central Europeo Madrid

Boletín mensual: 10/2009. Banco Central Europeo Madrid
Boletín mensual: 11/2009. Banco Central Europeo Madrid
Boletín mensual: 12/2009. Banco Central Europeo Madrid
Boletín mensual: 01/2010. Banco Central Europeo Madrid
Informe Mensual: octubre 2009. La Caixa, Barcelona
Informe Mensual: noviembre 2009 La Caixa, Barcelona
Informe Mensual: diciembre 2009. La Caixa, Barcelona
Informe Mensual: enero 2010. La Caixa, Barcelona
Informe Mensual: febrero 2010. La Caixa, Barcelona

5. Medio ambiente

Pirineos: 164 enero-diciembre 2009. Instituto Pirenaico de Ecología, CSIC, Jaca
 VIGURI PEREA Agustín (2009): Globalización y *defensa del medio ambiente en el derecho privado: Aplicación del principio "Quien contamina paga" y régimen de la responsabilidad civil objetiva: Derecho español, europeo, norteamericano y japonés* Fundación Registral Madrid

6. Obras públicas e Infraestructuras

Carreteras: 167, septiembre-octubre 2009. Asociación Española de la Carretera Madrid
Carreteras:168 noviembre-diciembre 2009 Madrid ISSN.: 0212-6389
Estudios de Construcción y Transportes: 110, enero-junio 2009. Ministerio de Fomento. Madrid
Ingeniería y Territorio: 87, 2009 Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Barcelona
Ingeniería y Territorio: 88, 2009 Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, Barcelona

7. Sociología urbana y regional

Agrosociales y Pesqueros: 223/2009 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid
Agrosociales y Pesqueros: 224/2009 Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación, Madrid
Política y Sociedad: 46, 3, 2009. Universidad Complutense Facultad de Ciencias Políticas y Sociología, Madrid
Relaciones: 117, invierno 2009. El Colegio de Michoacan Zamora México
Revista Crítica de Ciências Sociais: 84, março 2009 Centro de Estudos Sociais Coimbra
Revista Crítica de Ciências Sociais: 85,, Junho 2009. Centro de Estudos Sociais Coimbra

Revista de Ciencias Sociales: 16, primavera 2009. Universidad Nacional de Quilmes Argentina
Revista de Ciencias Sociales: 120, 2008. Universidad de Costa Rica
Revista de Ciencias Sociales: 121, 2008. Universidad de Costa Rica
Sociedad y Utopía: 34, 2009. Facultad de Ciencias Políticas y Sociología "León XIII" Madrid

8. Urbanismo

Ciudades: 12 2009. Instituto Universitario de Urbanística de la Universidad de Valladolid
Études foncières: 139 Mai-juin 2009 Association des études foncières (adef) Paris
Études foncières: 141 octobre 2009 Association des études foncières (adef) Paris
Études foncières: 142 Novembre-décembre 2009 Association des études foncières (adef) Paris
EURE: 105, agosto 2009 Instituto de Investigación y Postgrado. Pontificia Universidad Católica de Chile
EURE: 106 diciembre 2009 Instituto de Investigación y Postgrado. Pontificia Universidad Católica de Chile ISSN.: 0242-2794
Revista de Derecho Urbanístico y Medio Ambiente: 252, septiembre 2009 Montecorvo Madrid

9. Varios

Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid: "Desafíos de la igualdad, desafíos a la igualdad" Alfonso RUIZ MIGUEL y Andrea MACÍA MORILLO (ed.) Universidad Autónoma Madrid
Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad Autónoma de Madrid: 11 (2007) "Medios alternativos de solución de controversias" Iván HEREDIA CERVANTES (ed.) Universidad Autónoma Madrid
Atrio, revista de historia del arte: 10/11, 2005. Área de Historia del Arte. Facultad de Humanidades, Universidad Pablo de Olavide. Sevilla
Barómetro de Economía de la Ciudad de Madrid: 22, octubre 2009. Área de Gobierno de Economía y Empleo. Ayuntamiento de Madrid
Barómetro de Consumo de la Ciudad de Madrid: 16, segundo cuatrimestre 2009. Instituto Municipal de Consumo. Ayuntamiento de Madrid
Buxía arte y pensamiento: 2, diciembre 2002. Instituto de Estudios Almerienses Diputación Provincial de Almería ISSN.: 1579-606X
Carta local: 215, junio 2009. Federación española de Municipios y Provincias Madrid
Carta local: 171, junio 2005. Federación española de Municipios y Provincias Madrid
Carta local: 166, enero 2005. Federación española de Municipios y Provincias Madrid
Carta local: 167, febrero 2005. Federación española de Municipios y Provincias Madrid

Libros y Revistas

- Carta local*: 168, marzo 2005. Federación española de Municipios y Provincias Madrid
- Ciudades Iberoamericanas*: 28, diciembre 2006. Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas Madrid
- Clavis*: 2/2001. Ayuntamiento de Lorca
- Clavis*: 3/2004. Ayuntamiento de Lorca
- Cuadernos de Turismo*: 23, enero-junio 2008. Universidad de Murcia, Murcia
- Cuadernos de Turismo*: 224, julio-diciembre 2009. Universidad de Murcia, Murcia
- Documentación Administrativa*: 274-275, enero-agosto 2009. INAP MAPA Madrid
- Documentación Administrativa*: 269-270, mayo-diciembre 2004 2003. INAP MAPA Madrid
- Escena Revista de las Artes*: 57, 2005. Universidad de Costa Rica San José
- Escena Revista de las Artes*: 54, 2004. Universidad de Costa Rica San José
- Geologica Acta*: 6, 4, diciembre 2008. Facultat de Geologia Universitat de Barcelona
- Geologica Acta*: 6, 2, 2008. Facultat de Geologia Universitat de Barcelona
- Geologica Acta*: 5, 3, 2007. Facultat de Geologia Universitat de Barcelona
- Guia 2002/2003*: Universidade Técnica de Lisboa. Lisboa ISSN.: 0870-0338
- Herencia*: 17, 1-2 2005 Programa de Rescate y Revitalización del Patrimonio Cultural Universidad de Costa Rica
- Hispania Epigraphica*: 10, 2004. Universidad Complutense Madrid
- Jornal da Universidade Técnica de Lisboa*: XII, 17 junho, 2002 Universidade Técnica de Lisboa D.L.: 48447-91
- Káñina Revista de Artes y Letras de la Universidad de Costa Rica*: XXXIII, 1, 2009. Universidad de Costa Rica San José
- Káñina Revista de Artes y Letras de la Universidad de Costa Rica*: XXXI, 2, 2007. Universidad de Costa Rica San José
- Káñina Revista de Artes y Letras de la Universidad de Costa Rica*: XXXIII. extraordinario 2009. Universidad de Costa Rica San José
- Kobie*: 10, 1998-2001/2/3 Diputación Foral de Vizcaya
- Penyagolosa*: 3, 2002 Diputación Provincial de Castellón
- Los artículos de opinión de Alvaro Quesada Soto*: 1988 Programa de Rescate y Revitalización del Patrimonio Cultural Universidad de Costa Rica
- Memoria de actividades 2004*: Unión de Ciudades Capitales Iberoamericanas Madrid
- Revista de Filosofía de la Universidad de Costa Rica*: XLV, 115-116 mayo-diciembre 2007 Escuela de Filosofía Universidad de Costa Rica
- Revista Universitaria*: 104, 2009. Ediciones Pontificia Universidad Católica de Chile Santiago Chile

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. **Descriptores:** se incluirán cuatro o cinco descriptores 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 descriptores 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: (*cf.* 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).

Libros y Revistas

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, por lo que deberán venir preparadas para el caso de que la reproducción deba ser en blanco y negro.
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

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 con letras mayúsculas y claras.
Haga un círculo en la respuesta que corresponda, de las alternativas presentadas.

Institución/ Apellidos:

Nombre:

CIF/ NIF:

Teléfono de contacto:

Domicilio fiscal:

CP:

Localidad, Provincia:

Actividad institucional/ Experiencia:

Profesión/ Cargo profesional (años):

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

NO

SI

Envío cheque nº: del Banco/ Caja: por la suscripción anual

Giro postal nº: por la suscripción anual

PUEDE ENVIAR ESTE BOLETÍN:

Por correo:

Centro de Publicaciones, Ministerio de Vivienda
Pº de la Castellana, 112 - 28046 Madrid

Por fax: +34 91 728 4862

Por correo electrónico: CyTET@vivienda.es

Los datos personales que nos facilita serán tratados por este Ministerio con la finalidad exclusiva de gestionar su suscripción a la revista. Podrá ejercer en todo momento sus derechos de acceso, rectificación, cancelación y oposición presentando un escrito en registro presencial (Pº Castellana 112) o en el registro electrónico (<http://sede.vivienda.gob.es>) del Ministerio de Vivienda, dirigido al Centro de Publicaciones.