
CIUDAD Y TERRITORIO

Estudios Territoriales

Vol. XXXVII. Tercera época
N.º 143, primavera 2005

*Política Regional Comunitaria
Europea y dotación de
infraestructuras*

*Desarrollo urbano en regiones
periféricas europeas: Vigo*

*Utilidad pública y democracia de
proximidad en Francia*

*Mejoramiento barrial en
Iberoamérica*

*Distribución equitativa en el
urbanismo colombiano*

*Nuevas redes y jerarquías urbanas
en el territorio valenciano*

*Mitos y realidades del agente
urbanizador*

*Infraestructuras logísticas en
ámbitos urbanos: Valladolid*



MINISTERIO
DE VIVIENDA

Índice

EDITORIAL

«Por una liberalización del paradigma urbanístico español (II): la jurisprudencia de obras públicas en el límite del paroxismo» Javier GARCÍA-BELLIDO	5
--	---

ESTUDIOS

Efectos de la política regional comunitaria sobre la dotación de infraestructuras. La contribución de los fondos estructurales para su mejora (2000-2002) Raúl MÍNGUEZ FUENTES & Carolina AGUADO MARISCAL	21
El desarrollo urbano de las regiones periféricas de la nueva Europa. El caso de la ciudad de Vigo en Galicia Antonio VÁZQUEZ BARQUERO.....	43
Utilidad pública y democracia de proximidad René HOSTIOU	61
Pertinencia y urgancia del mejoramiento barrial en Latinoamérica Julián SALAS SERRANO	73
La distribución equitativa de cargas y beneficios en Colombia: y algunas referencias sobre la experiencia de Japón Augusto César PINTO CARRILLO.....	89
De la taylorización a la vertebración del territorio valenciano. Nuevas redes y jerarquías urbanas Gabino PONCE HERRERO.....	105
Mitos y realidades del agente urbanizador Gerardo Roger FERNÁNDEZ	125
Oportunidad y problemática de las infraestructuras logísticas en ámbitos urbanos: el caso de Valladolid Basilio CALDERÓN CALDERÓN & Henar PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS & Luis Jesús PASTOR ANTOLÍN	145
Abstracts John POWNALL	171

OBSERVATORIO INMOBILIARIO

Vivienda. En puertas de un cambio cíclico Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ	177
--	-----

INTERNACIONAL

Alemania: Gudrun BACHHHOFER	201
Argentina: Nora CLICHEVSKY	203
Argentina: Rubén PESCI	207
Brasil: Roberto SEGRE	209
Italia: Federico OLIVA	222

DOCUMENTACIÓN

- *Memoria histórica*
Javier GARCÍA-BELLIDO 229
- *Legislación*
Ángela de la CRUZ MERA 235

LIBROS Y REVISTAS

- Recensiones y reseñas de libros recibidos 255
- Acuse de recibo 258

Editorial

«Por una liberalización del paradigma urbanístico español (II): la jurisprudencia de obras públicas en el límite del paroxismo»

*Verdaderas anomalías están sacudiendo el panorama urbanístico español que denotan el avanzado proceso enfermizo en que se halla postrado, en plena crisis de severo carácter endémico. Los efectos de esta endemia se están manifestando con síntomas aún mucho más graves que los del simple alza cíclico de los precios de la vivienda o los casos de corrupción que azotan de vez en cuando la prensa y luego se apaciguan. En un editorial anterior [«Por una liberalización del paradigma urbanístico español», **CYTET**, 140] se hablaba del endemismo histórico del modelo urbanístico español (que no una simple enfermedad pasajera o epidémica) el cual explicaba algunos de sus males económico-jurídicos mas notorios, exigiendo sin demora su revisión integral. En dicho editorial se detectaba que la causa estructural de la creciente pandemia —ya interiorizada en una endemia histórica nacional— radicaba en la utilización universal del regalo legal a la propiedad fundiaria de los valores creados por los planes como bienes patrimoniales y ‘derechos adquiridos’ de naturaleza preter-natural. Ahora se va a examinar brevemente cómo, lo que es un cáncer endémico que va corroyendo toda la estructura económica de nuestro urbanismo, en los últimos tiempos ha estado evolucionando hacia la previsible degeneración de su enfermedad, manifestando síntomas de extrema gravedad: se aprecia una esquizofrenia motivada por el insoportable intervencionismo de la ley estatal sobre el mercado del suelo al crear una artificiosa bipolaridad entre los valores económicos reales del mercado y los virtuales inventados por la ley. Esta severa bipolaridad está acabando por desequilibrar el entero organismo, descolocando a jueces y magistrados que se ven impelidos a llevar el modelo urbanístico legal hasta sus lógicos y explicables extremismos de enloquecimiento, tal vez en el paroxismo¹ de su crisis final...*

Examínese este agudo endemismo desde el ángulo por el que se muestra la voracidad cancerígena de su propagación, la velocidad con la que sus construcciones virtuales se están extendiendo por todo el sistema, haciéndolo cada vez más injustificable e inflacionario, por donde puede arrastrarse sumida una buena porción de la economía productiva del país.

*[Lo que viene a continuación ya no lo entenderán nuestros lectores de otros países, porque el sofisticado sistema español no tiene parecido con ninguno otro en el mundo; que nos perdonen un momento de localismo de campanario o de lavado interno de nuestros trapos, no tanto por estar sucios y no querer mostrarlos, cuanto por ser infecto-contagiosos. Tan sólo les recomendaríamos a algunos amigos iberoamericanos que han iniciado esta senda que, como se decía en *El Quijote*: «cuando las barbas de tu vecino veas pelar pon las tuyas a remojar»].*

¹ Paroxismo viene del griego παροξυσμός [*paroxusmós*], “acción de excitar, estimular, irritar”, “exacerbación del estado enfermo o acceso violento de una enfermedad”, como el punto

álgido o climax en el que la enfermedad sacude el cuerpo con temblores, sobreexcitaciones y convulsiones febriles, anunciando o bien su superación y cura o, por contra, la muerte del enfermo.

2. *Se está pasando, en una temible extrapolación previsible, de una reparcelación local de pequeños polígonos en comunidad de propietarios, cuyo fin era equidistribuirse los gastos de sus mejoras internas de urbanización de calles y farolas, a una reparcelación universal desmesurada donde la finalidad instrumental de la misma se ha desbocado en forma de paranoia agresiva para ser sólo un instrumento ciego para desparramar a boleo cuantiosos sobrebeneficios expectantes del aprovechamiento medio de los suelos urbanos y urbanizables por todo el extenso territorio, sumergiéndolo bajo la devastadora economía del ladrillo. La metástasis que corroe el sistema se está agravando con la propagación acelerada de una esquizofrenia que ya albergaba el modelo desde sus propios inicios, pero que descoyunta el entero organismo en una aguda crisis de bipolaridad de la personalidad entre el valor económico real de mercado de la tierra frente al hinchado valor virtual atribuido por los planes y la ley de valoraciones del suelo; crisis que recientemente ha estallado, expresándose en toda su crudeza con una virulencia convulsa, estertórea.*

El análisis de esta crisis en su paroxismo ha de hacerse en dos líneas parejas e infortunadamente complementarias, ya casi convergentes por cerrar el círculo infeccioso:

- a) *la abrumadora jurisprudencia desde hace un decenio de valoraciones de sistemas generales de grandes infraestructuras en suelos rústicos como si fuesen suelos urbanizables, basada en la finalidad y categoría de la misma;*
- b) *la grave cuestión de la compensación de los parques regionales y zonas verdes supramunicipales y alguna reciente legislación autonómica sobre suelo rústico y ordenación del territorio que impone las cesiones de suelo rústico protegido a valor de sistema general, como confusa medida de conservación ambientalista, significando la gota que colma el vaso de la desmesura y pone ya en crisis mortal el modelo entero.*

3. *Los hechos jurisprudenciales, para empezar, son demoledores. Desde la tristemente famosa serie de sentencias del Tribunal Supremo de 1994, ¡hace ya 11 años!², más de tres docenas de STS y otras tantas de los Tribunales Superiores de Justicia (de las Comunidades Autónomas) e inúmeros acuerdos de los anacrónicos Jurados Provinciales de Expropiación por todo el país (de los que no llegan rastros a los Tribunales de Justicia, las más de las veces, pero que son los que más rápida y contagiosamente han difundido la endemia) están valorando los suelos rústicos o no urbanizables a expropiar para diversas finalidades de grandes obras públicas del Estado (ampliaciones de aeropuertos, autopistas, vías del ferrocarril, del AVE, dotaciones universitarias, deportivas, etc., etc.) como si fuesen sistemas generales locales con un aprovechamiento medio imaginario, estuviesen o no estuviesen previstos en los planes municipales y aunque su finalidad fuese supramunicipal, autonómica, supraregional o estatal.*

La frase hecha que reaparece sin variar en casi todas las sentencias de estos últimos años es lapidaria y muy elocuente, acumulando en esta línea una jurisprudencia concluyente:

«... a pesar de estar clasificado de no urbanizable el suelo de uso dotacional o para sistemas generales, su valoración, a efectos de ejecutar éstos por el sistema [sic] de expropiación, debe hacerse como si de suelo urbanizable se tratase, dado su destino, ya que de lo contrario se incumpliría la obligación de equidistribución de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, impuesta por los arts. 3.2.b y 87.1, LS76» [o el 3.1.b, LS92; o el 5, LS98... todos son iguales desde el mismo art. 3.2.b, LS56]; razón por la que “el justiprecio del suelo ha de atender a la finalidad urbanística del mismo, por lo que no cabe valorar como no urbanizable aquel cuyo destino es ser urba-

² Véanse STS de 29 enero, 9 mayo y 31 diciembre de 1994 (Arz. 263, 4.120 y 10.473 respectivamente) y otras varias más del Magistrado Ponente Excmº Sr. D. Jesús Ernesto PECES MORATE, hasta las más recientes de 18 y 19 de enero o 2005, por ejemplo, y

la profusión de trabajos sobre la materia; *cfr. per alia*: JIMÉNEZ DE CISNEROS & alii (2003): *Expropiación y grandes infraestructuras*, Montecorvo; GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO (2003), *RDU*, n.º 205; y PLAZA GONZÁLEZ (2004): *RDU*, n.º 213.

nizado” (STS 29-05-99; 16-01-01, etc.); remachando otras: «el suelo de sistemas generales, si cuenta con los servicios que marca la Ley, es suelo urbano. Y si no cuenta con ellos, cabe decir, como única posible alternativa contraria, que, cualquiera que sea el tipo de suelo en el que está incluido, tendrá, a efectos de su valoración, naturaleza de suelo urbanizable, con apoyo legal en el art. 26.2 del Reglamento de Planeamiento y su tasación ha de hacerse con arreglo al valor urbanístico. Ello es plenamente coherente con la equidistribución y los sistemas de obtención [sic] de sistemas generales» (STS 29-05-00, 16-02-05, etc).

¿Podría dar la sensación de que eso del raciocinio y la lógica formal en el uso alternativo del Derecho es cosa ingeniosa y juguetona, que depende de cómo se coloquen las palabras moviéndolas a lo largo de una frase sin contexto para que una ley diga una cosa y, perfectamente inmutable, la contraria...? Pero, ¿puede pensarse que tan lejos esté el Derecho del razonamiento científico como para poder producir semejante juego de palabras retorciendo sus posiciones relativas en frases fuera de su contexto material? ¿Dónde está quedando el artículo 3.1 del Código civil cuando hablaba de la interpretación de las leyes en su literalidad, su contexto, su época, etc.? ¿O es que el uso extrapolable de los llamados principios del Derecho es válido en todo subcontexto o macrocontexto o, incluso, fuera de contexto: es todo válido con tal de que encaje lo que se quiere que diga la ley para que no parezca prevaricación?... Deben rechazarse de inmediato semejantes dudas: nada más lejos de nuestra realidad en la que sería inaceptable dudar del muy maduro ordenamiento jurisdiccional, que ha probado sabiduría, finura y talento en múltiples ocasiones, y en todo caso debe respetarse con pleno acatamiento, debiendo entenderse cuál pueda ser la razón profunda de este cúmulo de sentencias del más Alto Tribunal que lleva reiterando desde hace ya más de un decenio, con escasa repercusión más allá de los ámbitos directamente interesados.

Puede llegarse a la conclusión de que la Magistratura está aplicando inteligentemente los principios de justicia y equidad, de universalidad y ponderación que deben regir a los jueces y gobernantes que hacen las leyes, pero que señalada y directamente están criticando —hasta su desguace por su reductio ab absurdum— unas concretas Leyes sucesivas del Suelo y de Valoraciones urbanísticas de los últimos tres decenios. Mas, no por que estas leyes hayan devenido radicalmente inconstitucionales, cosa ya resuelta que en este aspecto ni la primera ni la última, al menos, no lo son. ¿No será que ha sido porque los Magistrados —al comprobarlas en su veraz ejercicio práctico y puntual de la Justicia equitativa que de ellas emana— han advertido que sus aplicaciones en la gestión real son altamente insatisfactorias, asimétricas, injustas, por ser leyes insostenibles al conducir a semejantes resoluciones y devenir vetustas e irracionalmente construidas? Llevando los principios inspiradores de todas las leyes del suelo desde el 56 (como el de la equidistribución de cargas y beneficios o la seguridad jurídica o el agravio comparativo) hasta sus últimas consecuencias, ¿no estarán los Magistrados haciendo como una huelga de celo a la japonesa, por la que —ya que no pueden plantear una cuestión de inconstitucionalidad contra una ley por manifiestas deficiencias técnicas y por sus efectos económicos y políticos perturbadores— parece más bien como si las estuviesen criticando y poniendo en ridículo al llevar sus consecuencias lógicas hasta el paroxismo de sus propios devastadores efectos económicos?

4. *Se ha observado que, si la enfermedad nos fue inyectada al cuerpo social español van a hacer ahora 50 años con la Ley del Suelo de 1956 (LS56), los efectos colaterales de su esquizofrenia valorativa empezaron a manifestarse calladamente desde sus mismos inicios conflictivos, al confrontarse con la Ley de Expropiación Forzosa (LEF54) y su pareja de críticos y contradictorios artículos 36 y 43; pero pasaron como hechos aislados de anómalas sentencias ocasionales sin mayor trascendencia.*

Lo más grave ha llegado con las más recientes y convulsivas sentencias de la segunda mitad de los 90, que han trastocado el relativo orden establecido en el cuerpo doctrinal en su endemismo apaciguado, empezando a sacudirlo despiadadamente y arroján-

dolo a un inconcebible sinsentido económico, donde el severo legalismo descontextualizado prevalece sobre la misma Ley y sobre la razón económica y técnica. Su poderosa penetración ha venido engrasada por la simplicísima formulación argumental de sus fallos —como se ha transcrito— que ha contaminado una tras otra, en progresión imparable, una verdadera oleada de jurisprudencia, la cual asienta y amplifica inexorablemente sus efectos en plena expansión contagiosa. ¿Son éstos los síntomas de una seria esquizofrenia terminal, muestra de la extremada alienación que padece nuestro entero organismo urbanístico?

Las sentencias del Supremo han planteado muy crudamente, en términos de confrontación ideológico-crematística, el debate frontal entre las tasaciones económicas reales y las imaginario-virtuales de los terrenos que han de ser expropiados. Y al plantear el debate han colocado al Estado legislador contra las cuerdas de sus propias contradicciones. Véase si no.

5. La argumentación fundamental que subyace en la interpretación jurisprudencial es que el sacrificio expropiatorio que se irroga al propietario de un terreno rural para construir una gran infraestructura pública, sea cualquiera su finalidad local o estatal, al tramitarse por la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 (art. 36, LEF; ver editorial precedente de **CyTET**, 140) por ser suelo rústico (no urbanizable y sin cargas), no obstante, es injusto que no se le haga también partícipe de los beneficios urbanísticos (reparto o equidistribución universal) que a los propietarios del suelo urbanizable, a los que se les arroga graciosamente con el plan municipal el regalo de un aprovechamiento urbanístico medio «caído del cielo» (aunque originalmente fuera para poder financiar las cargas y obligaciones económico-administrativas que les impone la urbanización de sus terrenos).

Por lo que —razonan analógicamente y en virtud del «agravio comparativo» que otro proceder causaría— debe aplicarse la ley urbanística con su específico «sistema de expropiación» (o «expropiación sistemática» y no la «expropiación forzosa» o asistemática), y tratarse esos terrenos como si fuesen «sistemas generales» municipales. Si su destino es una obra pública de uso general, con indiferencia de su clasificación concreta en el propio plan (tal, perversa o desviada, o incluso con trazados imprevistos que pueden haber sobrevenido posteriormente), deben aplicárseles los criterios de una generosa mayor justicia universal, basándose en el principio (éste no universal, sino únicamente español) de la «distribución equitativa de beneficios y cargas» de todas las leyes urbanísticas hispanas desde 1956 a 1998. Este y no otro es el fundamento esencial de la sana ética judicial a este respecto³.

Y como en los Planes en cuestión obviamente no se ha calculado el aprovechamiento medio de un tal sistema general inexistente y sobrevenido en un suelo no urbanizable, al Magistrado no le tiembla el pulso en el uso alternativo, rápido y eficaz de una pretendida Justicia imaginaria (que no del Derecho) y modifica por sí mismo el plan —ahorrando generosamente el tráfago de su modificación de oficio y el re-cálculo complejísimo que eso implicaría al retocar todos los aprovechamientos medios y planes parciales—, atribuyéndole al caso, por ejemplo, y sin más disquisiciones urbanísticas, un aprovechamiento urbanístico ex novo correspondiente a una densidad media de 50 viviendas por ha (0,5 m²/m²), eso sí, de viviendas sociales de VPO para no subirse demasiado en su revalorización⁴. Por supuesto, el Tribunal Supremo no puede ignorar el contenido del art. 71.2 de la Ley de Jurisdicción Contencioso-administrativa que ordena que «los órganos jurisdiccionales no podrán determinar la forma en que han de quedar redactados los preceptos de una disposición general en sustitución de los que anulen...», porque modi-

³ Dejando al margen el apoyo rebuscado en ciertos artículos concretos de las LS76, del 92, del 98 o de 2003 que hubiesen podido dar pie, sacándolos de su contexto legal, a tales interpretaciones (como por ejemplo, el uso retorcido de los arts. 10 LS76; 26.2 RPU78; 9.2 y 58 LS92; 25 a 27 LS98; Ley 53/2002 de 30 de diciembre de acompañamiento de los Presupuestos, etc.).

⁴ Per alia cfr., entre las últimas, las STS de 18-01-05 (Rec. Cas. 822/2003 y 4260/2002, ponente Excm.ª Sr.ª Dña. MARGARITA ROBLES FERNÁNDEZ) sobre la ampliación de Barajas y su arbitrista decisión salomónica de otorgarle un aprovechamiento «exacto» de 0,583 m²/m², a resultados de una media aritmética sin ponderar (sic!), entre varias opciones posibles (1,00 + 0,39 + 0,36) / 3 = 0,5833333).

fican de iure y de facto el planeamiento sin siquiera anularlo en este punto y mandar re-tramitarlo.

Gruesa modificación del Plan municipal que se le impone al pueblo por vía judicial en ejecución de sentencia de un incremento de centenares de viviendas y miles de habitantes no previstos —y sin debate, ni trámite de modificación del Plan, ni información pública, ni refrendo de autoridad urbanística competente alguna— generado por un espectral nuevo sistema general sobrevenido... O, es que al aumentar el denominador sin hacerlo el numerador, ¿prefieren una reducción violenta del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable, al aumentar el denominador sin hacerlo el numerador, con el clamor de aullidos de los derecho-adquirentes del mismo y con el debido trámite de modificación drástica del Plan general?

Y una gruesa imposición que se le carga al Estado benefactor con una sobrevaloración de los terrenos a expropiar; haciéndole soportar íntegro su coste oneroso, sin ningún beneficio urbanístico en justa contrapartida que le permita recuperar lo pagado, cuando —y esto es lo más crudo de asumir—, según ese mismo justiprecio inflado por la sentencia, ¡el Estado debería haberlo obtenido gratuitamente por cesión obligatoria, como todo sistema general adscrito! ¡Así aprenderá, dura lex sed lex!, parece que piensan los Magistrados, en un guiño desde su magisterio para que el Estado cambie cuanto antes semejante Ley y no tener que seguir castigándole más.

A los entonces llamados «sistemas generales» con la LS76 (no con la LS56), se les incluyó en el denominador del aprovechamiento medio de todo el suelo urbanizable de los dos cuatrienios del programa del Plan general, con el objeto estricto y declarado de poder obtenerlos por cesión gratuita y obligatoria, como si fuesen zonas verdes al servicio de un sector de plan parcial, evitando así su siempre discutida y litigiosa valoración expropiatoria (incluso su, a veces ciertamente, fraudulenta clasificación arbitraria de suelo rústico rodeado de urbano para bajar su justiprecio), e iniciando con ello el desbocado tsunami que ahora nos inunda todo el territorio con «ladrillos virtuales». Esta equidistribución reparcelatoria global del suelo urbanizable programado del Plan general, que ahorra la expropiación onerosa de los sistemas de equipamientos, incluidos o adscritos, y que permite la obtención gratuita de todo el suelo de los mismos, es la causa y el efecto cruciales de toda la singularidad excepcional del modelo hispano y que ahora no saben donde ni cómo encajar en su modelo algunos jueces en su buena fe equidistribuidora universal.

6. *La razón subconsciente en la lógica de las sentencias parece ser que late en que si ambos precios extremos lo son de la misma cosa o bien, uno alto y otro bajo, apreciados como válidos por sendos cualificados peritos tasadores, es porque —piensa el juez— será el mercado, siempre errático, el que haga oscilar tanto los precios (de 1 a 50 o 100!) debiendo entenderse como si fuese el alza u oscilación normal de los precios de cualquier otro bien en un mercado muy opaco. A un precio se le opone otro mayor, sin más problemas filosóficos, como ocurre todos los días en el mercado... De hecho, durante los cuarenta años anteriores la jurisprudencia ha estado aplicando a las expropiaciones forzosas no urbanísticas (como las que ahora nos martirizan) el criterio de un mayor precio mal y engañosamente llamado «real» de mercado, del vapuleado art. 43 LEF, siempre acercándolo a la valoración del mercado inmobiliario de la «expropiación sistemática» urbanística, entablando sesudas discusiones sobre si la causa expropiandi y el destino del suelo eran o no urbanísticos, típica disquisición escolástica parecida a la inefable y arbitrista meditación metafísica de si un sistema es general, local o supramunicipal, así, en términos absolutos, siendo igual para Madrid que para Bollullos del Condado.*

Porque —antes de seguir— no es posible creer que, a estas alturas de la disciplina de la economía urbana, nadie pretenda sostener, en un ejercicio de pura dialéctica inútil, que el valor «real» del mercado es el concepto abstracto de lo «verdadero en realidad» que, sin más, se ofrece y pacta en las transmisiones reales. En éstas obviamente el precio de intercambio real siempre tenderá a incluir los contenidos materiales y jurídicos que se incorporen como inseparables del bien en venta, tendiendo a alcanzar el mayor precio po-

tencial posible que los derechos virtuales le permitan incorporar en la cosa vendida; y si éstos derechos son además legales, razón de más. Porque nadie puede ignorar que si en el contenido material de la oferta del suelo se incluye ¡por mandato legal! el futuro valor del aprovechamiento urbano creado por el plan, es evidente que el vendedor no es tan tonto como para no clamar por ser ese el valor «real» que sabe le viene impuesto por el valor virtual expectante que le regala la ley; precio fácil de acordar, ya que el comprador también sabe que con ese precio adquiere todos los derechos legales urbanísticos que la ley le otorga-regala al dueño del suelo. Por eso el precio legal del suelo en España interfiere y viola las normas del libre mercado, precisamente al inyectar un precio ficticio, virtual, inmaterial e inexistente en el mismo bien, quintuplicando su valor inflacionariamente, según esté a un lado u otro de una raya discrecional.

La confusa amalgama en el mismo bien de sendos valores tan distintos y polarizados, según el contenido legal escondido en la cosa a expropiar, es la causa del cúmulo de desvaríos en estas apreciaciones que parecen subjetivas, ya desde el inicio de la esquizofrenia con la violenta y anómala irrupción de la Ley del Suelo de 1956. Y, por esta confusa opacidad de las valoraciones, muy probablemente, además, los peritos no han sabido hacerle ver al juez el contenido jurídico-económico y material radicalmente distinto de ambas valoraciones, una «forzosa» (o asistemática) y otra «sistemática» urbanística; ni los letrados le han sabido recalcar al juez que, si adoptaba esta última, las enormes consecuencias «sistémicas» que caerían sobre el Plan municipal harían inaplicable la propia sentencia en su pleno sentido urbanístico; salvo que se provocara que el Estado benefactor cargase con todas sus costes y consecuencias por hacer leyes así de confusas e injustas..., siendo ésta, parece ser, la línea jurisprudencial dominante y desde entonces severamente proseguida.

7. En efecto, parece como si en estos casos perentorios a los peritos tasadores y letrados se les hubiera pasado colocar al toro en suerte, para que los jueces pudieran rematar bien la faena con una igualada y más justa distribución final, ya que al dueño de la parte no prevista en el reparto del urbanizable (el del suelo rústico que deviene sistema general), al ser expropiado para una gran infraestructura, sale ganando con creces. Los así expropiados y favorecidos por estas Sentencias quedan injustamente mucho más beneficiados que los que se quedan con su simple suelo urbanizable y tienen que cargar con todos los deberes y costes de urbanización para su desarrollo, dado que, según tales sentencias, aquél ahora gozará íntegramente él sólo de los beneficios del alto precio que le pagan por la urbanizabilidad judicialmente sobrevenida de sus terrenos, sin ningún coste o carga que los merme, al no tener que compensar sus enormes beneficios limpios con ninguna carga, ni cesión gratuita, ni coste de urbanización (propios del suelo urbanizable del plan)... porque tales costes el juez se los pasa íntegros, fungibles e irrecuperables al Estado benefactor expropiante. ¡Para que aprenda!

Debían haberles recordado a los jueces que, si optaban por el valor urbanístico del «sistema» expropiatorio desechando el justiprecio de la expropiación «forzosa», tenían que especificar en su sentencia expresamente, alto y claro qué hacer con el bien, objeto o cosa virtual que cristaliza o concreta todo el valor urbanístico así apreciado por el juez: es decir, qué hacer con el llamado aprovechamiento urbanístico medio del plan que presta su edificabilidad y uso, precisamente para poder determinar el elevado precio urbanístico expropiatorio que motiva todo el litigio y que con tanta facilidad calculan las sentencias. Olvidar qué hacer con el cuerpo del litigio y dónde ponerlo es tan grave como si en un divorcio al juez se le olvidase decir con quién van los hijos del matrimonio y qué hacer con ellos. Constituye una dura lapidación del patrimonio público no hacer o no poder hacer efectivamente materializable dicho bien y todos sus derechos que con él han sido pagados y comprados. Pues eso es lo que las sentencias comentadas omiten lisamente: ¿cómo se modifica el Plan general que alteran desde la propia sentencia con la aparición de un sistema general imprevisible? ¿Dónde va a parar el corpus delicti del bien patrimonial adquirido en, con y por la expropiación «sistemática» (no así con la asistemática «forzosa») que, como bien infungible, inextinguible e imperecedero que es, no desaparece nunca?

Las sumas económicas acumuladas desde hace un decenio por tales sentencias ejemplares, junto con los acuerdos no recurridos de los Jurados Provinciales, deberían ser estadísticamente contabilizadas, porque están costando al Erario Público cuantías fabulosas, en una cruel rapiña de lento, impúdico desangrado de la Hacienda Pública española a una escala global sin precedentes en este país. Las grandes empresas constructoras y concesionarias de autopistas y otras obras públicas están muy seriamente considerando no volver a participar en los concursos donde haya expropiaciones, ya que al no ser legalmente beneficiarias de la expropiación, pero asumir su pago en los concursos, los costes imprevisibles sobrevenidos por tales sentencias hacen simplemente ruinosas, inviables, tales operaciones «a riesgo y ventura» de un justiprecio desbocado (del orden del 600 al 1.000% más, en indubitables suelos rústicos). Y los escasos intentos de demandas de lesividad del Estado contra algunas resoluciones de los Jurados Provinciales han sido rechazadas, sin entenderse muy bien por qué reclaman los abogados del Estado, cuando está aplicándose por extensión generalista, y más allá de los detalles tecnicistas, una ley de valoraciones urbanísticas que a casi nadie ha disgustado y a muchos complacido desde hace cincuenta años. ¡Incluso en las últimas sentencias se le impone al Estado las costas del juicio de hasta 3.000 euros por osar recurrir en casación. Pagano... y encima apaleado!

8. *Ni tampoco se plantean los letrados en las demandas por parte del Estado expropiante que, si el juez no valora el suelo bajo la ley de expropiación ‘forzosa’ o ‘asistemática’ de la LEF (1954), sino con la ‘sistemática’ o urbanística de las LLSS (1956-98), que, por ende, estas últimas leyes de valoraciones, en rigor, prevén únicamente dos vías posibles:*

- a) *O sigue intacto todo el aprovechamiento «creado» ex novo por la sentencia en manos del propietario y, por tanto, todos los suelos de sistemas generales deben ser objeto de «cesión gratuita y obligatoria» al órgano expropiante (preceptos de los deberes de los propietarios desde la LS56), sin que éste deba pagar ni un céntimo, porque al propietario en cuestión:

 - i) *o bien se le convierten sus terrenos en «sistema general adscrito» y se transfiere su aprovechamiento para hacerlo efectivo en uno o varios sectores excedentarios del suelo urbanizable, recuperando el propietario con creces su valor en esos sectores y cediendo gratis el suelo al Estado (como prevén todas las leyes desde LS76);*
 - ii) *o bien y análogamente pacta o conviene una muy favorable «ocupación directa» de sus terrenos que cede en el mismo acto, reconociéndosele registralmente la cuantía del aprovechamiento y el lugar en otro sector donde se le transfiere en un momento posterior de la gestión urbanística, como contenía la LS92;**
- b) *O el aprovechamiento «creado» ex novo por la sentencia pasa a manos del Estado expropiante, si es una operación muy urgente (como siempre), por la que al expropiar el suelo y su aprovechamiento a valores urbanísticos el Estado adquiere también todos los derechos urbanísticos de la propiedad del suelo que ha pagado en el justiprecio y ese mismo aprovechamiento pasa a ser un bien patrimonial estatal del que dispone libremente para su realización urbanística o venta de sus derechos, pudiendo recuperar su valor íntegro con la materialización de los cuantiosos derechos urbanísticos adquiridos en los sectores excedentarios a los que le adscribiese el juez, en los que poder hacer viviendas sociales o industrias, siempre de conformidad en lo demás con los planes urbanísticos; que es tal cual lo que debería suceder cabalmente si se quisiera hacer efectivo el mentado principio (pero no entendido, en absoluto) de la tan manida equidistribución de beneficios y cargas en el suelo urbanizable.*

Es muy cierto que la primera solución (a) implica la necesaria modificación puntual o parcial del Plan urbanístico local mediante convenios garantistas a tres bandas (Es-

tado, Municipio y propietarios) que pueda tramitarse urgentemente, mientras que empiezan las máquinas a ocupar y desbrozar los terrenos y, ciertamente teniendo ya hecho un protocolo normalizado para estos casos y no tener que improvisar tanto. Y la segunda (b) exige un órgano gestor en la Administración general o en sus órganos periféricos capaz de gestionar económica y urbanísticamente semejante cuantioso patrimonio estatal sobrevenido y repartido por diversos territorios con los cuantiosos aprovechamientos adquiridos en tantos planes y municipios en los que los Jurados provinciales o los tribunales le hubieran impuesto tales cargas onerosas. Es decir, haciendo legalmente efectiva, sea como sea, la equidistribución sistemática de los valores creados con la actuación sobrevenida por el «sistema de expropiación» urbanística, a la que el juez, al decidir «pasar-se» de la expropiación forzosa a la sistemática, ha conducido al Estado-pagador. Todo, menos quemar o destruir inútilmente el cuantioso capital público invertido en la adquisición de los aprovechamientos expropiados, pagados y luego convertidos en humos fatuos... ¡No es socialmente entendible ni políticamente excusable semejante dilapidación de tal fortuna con la quema de miles de millones del Erario público invertidos en pagar aprovechamientos que no han servido para nada!

¿Por qué, si no, ha de cargar el Estado con todos los costes y sobrevaloraciones que comportan estas sentencias y, sin embargo, no poder (o no saber exigir) participar en las plusvalías de los beneficios del aprovechamiento urbano que ha pagado al valorarle ese suelo de manera tan desmesurada y sin contrapartida de cargas urbanísticas de ningún tipo? ¿Por ser un Estado tan «benefactor» (o dispendioso) que reparte beneficios de una caja sin fondo que nutre el urbanismo ilimitado de nuestro territorio? Tal vez, esta hispana concepción del Estado magnánimo y dadivoso que es impúnemente saqueado por la avidez privada deba rebuscarse en los arcanos de la ideología socio-política española de la «sopa boba»... En todo caso, los Magistrados parece que están presionando al Estado para que recapacite sobre la interpretación impuesta de semejante ley urbanística anómala, caprichosa, demasiado discrecional que conduce, por Derecho y en presunta Justicia, a aberrantes resoluciones. Porque lo más grave es que, visto desde la opinión de cualquier observador extranjero de buena fe, los jueces tienen muy buenas dosis de razón al sancionar críticamente esta ley por conducir a situaciones injustas, desiguales, arbitrarias, artificiosas y anticonstitucionalmente —esto sí es claro— incentivadoras de la especulación urbanística.

9. Pero, al fin y al cabo, ¿cuál es la diferencia entre una y otra valoración legal, forzosa o sistemática, si ambas son meras maneras técnicas de tasar un mismo bien? Permitámonos por un instante refrescar las bases de la disciplina, que es cosa muy pertinente.

Los Magistrados de tales Sentencias conocen perfectamente que la esencia de la diferencia entre la expropiación «forzosa» (LEF 1954) y la expropiación «sistemática» (LS 1956) es que en la «forzosa» sólo se valora el dominio real desnudo del suelo, siendo bienes fungibles, extinguidos todos los aprovechamientos agrarios o rústicos que hubiera podido producir en los años venideros. Y por ello se paga un justiprecio real de la renta de posición del precio en sí mismo, junto con las indemnizaciones por los cultivos actuales y potenciales perdidos, pero «sin tener en cuenta las plusvalías que sean consecuencia directa del plan, ni tampoco las plusvalías previsibles para el futuro», art. 36.1, LEF. Y también por ello mismo, si no llega a afectarse al dominio público o se cambia el uso que justificó la causa expropiandi se generan derechos de reversión a favor del último propietario, al entenderse que hay un «enriquecimiento injusto» del órgano expropiante que hubiera alterado el fundamento del justum-pretium pagado en su día por dicho fundo.

Mientras que en la expropiación «sistemática» de todas las leyes del suelo (1956 y ss.) por el llamado «sistema de expropiación», ni se molestan en valorar el suelo rústico como tal, sino que únicamente se calcula el valor virtual futuro del suelo o aprovechamiento urbanístico medio que el plan ha depositado sobre los suelos urbanizables, que es cincuenta veces superior al rústico. Se efectúa así una segregación real, una escisión que separa objetivamente el bien accesorio o «vuelo» edificable o aprovechamiento volante, de la nuda

propiedad del suelo. Esta segregación objetiva permite poner a salvo el valor de la cosa vuela, conferido por el aprovechamiento urbanístico virtual —por ende, sólo puede ser en las clases de suelos urbanos o urbanizables, precisamente donde el plan sólo engendra aprovechamientos urbanísticos ciertos y seguros—, ya que dicho aprovechamiento (y su valor) es por su naturaleza un bien no fungible, inextinguible, semoviente, reconvertible y de precio creciente en el mercado al paso del tiempo, hasta que sea materialmente construido en que se convierte en inmueble. Todo ello a cambio de que el dueño del suelo «ceda onerosa y obligatoriamente» al expropiante el dominio de la nuda propiedad del suelo, cobrando por ello como indemnización y para que no proteste nunca más, un justiprecio virtual «injusto» (o «injustiprecio») tan elevado como sea la repercusión previsible por el aprovechamiento virtual (bien no fungible) que le hubiese atribuido el plan a cada metro cuadrado de su suelo. Y por ello, la aplicación del sistema de expropiación, en tanto que sistema de ejecución urbanística, no genera nunca derechos de reversión, por muchos cambios que sobrevengan en el plan que lo legitime y en sus reformas posteriores (ius variandi), porque en su tasación ya se incorporó como patrimonio del dueño, sin serlo, el futuro valor virtual añadido por el plan, para que no se quejara.

Y toda esta original expropiación «sistemática», finalmente es un caso especial de la sui generis reparcelación española —columna vertebral del sistema del modelo urbanístico español (no simple técnica instrumental, como fuera en sus inicios)— que es la causa de que se haya generado el exclusivamente español principio de la equidistribución de beneficios y cargas en el urbanismo. En una y otra, la clave es la corporeización material-inmaterial del bien semoviente llamado aprovechamiento urbanístico que es —todo a la vez y según su grado de metamorfosis— un derecho virtual, un bien de valor económico creciente y una cuantía fija y estable, materializable —al fin de su vida errante— en ladrillos y casas. En la reparcelación española (en ninguna más del mundo, salvo en Colombia) el aprovechamiento se traslada y transfiere incólume de un sitio a otro como propiedad móvil del dueño del suelo de donde emerge, artificio precisamente creado en beneficio privado para poder obligar a la sedicente «carga» de ceder gratis al municipio el suelo liberado con su transferencia volandera; mientras que con la expropiación sistemática se compran ambas cosas, suelo y su aprovechamiento, dedicando el suelo a los usos lucrativos y/o públicos que mande el plan, pero el valor de la cuantía del aprovechamiento pagado se ha de reconvertir en edificación material en donde diga el plan, recuperándose íntegra la inversión pública de la indemnización abonada. Cosa que los peritos se han olvidado de decirles a los jueces para prevenir los desastrosos efectos jurídico-económicos de las sentencias mencionadas.

Este misterioso y mundialmente único aprovechamiento urbanístico «medio» o «tipo» se comporta como un bien no fungible que es, sustituye al justiprecio expropiatorio y se hace fijo, pero dúctil, plástico, se aplasta, se comprime, se estira, pudiendo adquirir diversas formas y alturas con iguales volumen y masa totales y se transfiere «flotando» a otro lugar, como activo líquido monetarizable que es, aun manteniendo sus señas de identidad «hipotecaria-real» de la propiedad de la que «surgiera» —como Venus de la espuma— faltándole muy poco para su titularización en emisiones de valores cotizables en el mercado organizado (ya lo son en Colombia). Pero no desaparece nunca, es inextinguible, es un derecho real hipotecable desde antes de existir y, cuando el edificio que lo haya materializado en ladrillos se incendie, arruine o derrumbe, vuelve a renacer de sus cenizas, como un mítico Ave Fénix; es como un material plástico separable del suelo, su superficie de apoyo o soporte, pero que adquiere vida propia con independencia del fundo sobre el que se deposita, desde que se aprueba el plan que lo genera. Lo cual hace que la reparcelación española y la expropiación «sistemática» —que fue inventada precisamente para la sustitución edulcorada de la «forzosa», gracias a la movilidad del vuelo y su valor que le otorgaba el aprovechamiento— son una y la misma institución jurídico-económica de gestión u operación transformadora del mismo bien o cosa, central al modelo español, y que se expresa en ambas mediante el aprovechamiento urbanístico.

Pero ni la reparcelación hispana, ni la expropiación «sistemática» tienen nada que ver con la expropiación «forzosa» de la LEF, precisamente porque en aquéllas la base del va-

lor reside en un bien semoviente, no fungible y transferible, en el inextinguible aprovechamiento, el cual puede florecer tanto en un suelo inexistente y virtual, como en uno de cemento y asfalto; mientras que en la LEF el uso agrario fenece irreplicable al privarle de su suelo natural no pudiendo florecer nada en el cemento que lo sustituye.

10. Los principios jurídicos en que los Magistrados amparan su justificación económica son, como se ha traslucido, los tres comodines del Derecho español en estas tesituras: el principio de la certidumbre económica o de la «seguridad jurídica», el principio de la envidia o, más refinadamente, el del «agravio comparativo» y, en congruencia con ello, el principio de equiparación de situaciones desiguales.

Lo paradójico de la insólita construcción de la vigente legislación urbanística, fundada en el intervencionismo estatalista del régimen franquista sobre el mercado normal de bienes inmobiliarios —y que es lo que descoloca definitivamente a los jueces y observadores extranjeros— es que la ley urbanística exige marcar una raya (expresión de la clasificación del suelo) sobre una misma finca rústica, por ejemplo, segregando el futuro suelo que será urbanizado del que seguirá siendo rústico o no urbanizable. Con ese mero acto ya crea valores «legales» (no de mercado) muy, pero que muy, diferentes entre uno y otro lado de la raya del mismo predio. Cuando el juez contempla que la misma finca puede ser dividida por dicha raya y los peritos tasadores le dicen que con la porción de un lado de la raya el dueño se enriquece injustamente por llamarle «urbanizable», y que con la otra parte, más allá de la raya de la misma finca, no sólo no se enriquece nada, sino que luego es expropiada forzosamente a valor rústico 50 o 100 veces «inferior» al de la otra parte, y para poner vías, aviones y trenes que son equipamientos generales, el juez se queda atónito y su espíritu crítico en pro de la Justicia universal no puede comprender que dos cosas, en principio, iguales (dos trozos de la misma finca) puedan valorarse tan desigualmente... Y se arroja, cual quijote justiciero, sobre la insoportable injusticia y sospecha fundada y generalizada de que el Plan municipal albergara un «propósito fraudulento en tal forma de proceder con la finalidad única de evitar el valor urbanístico en la expropiación realizada» (STS 29-05-99), deshaciendo todo género de agravios, enderezando torceduras, enmendando sinrazones, sanando maleficios, sancionando abusos y castigando a los gigantes y malandrines que hacen tales entuertos con las haciendas privadas.

Situado ante el ejercicio de la Justicia en vivo y en directo, y no pudiendo decirle al legislador que cambie la ley injusta e iguale las cosas y derechos que son iguales, independizando el justiprecio del bien per se del uso o finalidad accesoria a que se destine (claramente dejándolo al margen de la legitimación de la causa expropiandi) y haciendo los estatutos económico-jurídicos de ambos trozos idénticos ab initio —como en el resto del mundo—, ni pudiendo optar —como le hubiera exigido el sano sentido del interés público— por igualar ambas partes por abajo, por el precio de la rústica más barata (dado que la litis viene motivada por esa parte demandante), se ve obligado, pues, a aplicar el principio de equiparación situacional de que «bienes iguales deben tratarse como iguales» —además del principio general de evitar el «agravio comparativo» que implicaría semejante trato asimétrico— y, haciendo un uso magnánimo de la Justicia (superando el Derecho y la Ley), decide que ambos fragmentos de suelo idénticos ab initio deben igualarse por arriba, por el valor medio de la otra porción urbanizable graciosamente beneficiada.

El juez actúa pues con la justa y benéfica finalidad de que, gracias al sano principio de la equidistribución, todos puedan disfrutar de los beneficios de la urbanización que reparte dones sin cuento por el ancho campo... Situado el juez ante dos justiprecios tan desiguales sobre la misma finca, y atónito por cómo pueden pasar por válidas dos valoraciones con semejante dislocación esquizofrénica de la misma realidad (sabiendo, como todo juez bien informado, que esa esquizofrenia legal es un caso único en el Derecho comparado universal), opta clarivamente por la tasación más generosa y pacífica. Sin duda lo que haríamos todos. Y ya que los justiprecios de los valores de mercado, arrojados sobre la mesa sin inmutarse por los técnicos y expertos neutrales, observa que osci-

lan tanto como de 1 a 100, adopta uno de ellos, el más favorable al expropiado o un salomónico valor medio equidistante, sin dudarlo.

11. Últimamente, no obstante, algunas sentencias ya han empezado a replantearse esta dura línea jurisprudencial de castigo inmisericorde al Estado, arguyendo que si el sistema general estatal no figuraba ya en el plan municipal vigente no cabía incluirle en el reparto del urbanizable; o que aunque figurase señalado debería entenderse como una dotación supramunicipal no equidistribuable sólo entre los propietarios del urbanismo municipal (línea que toma base en la reciente y muy errónea ley 53/2003 de acompañamiento de los presupuestos, sacada de prisa y corriendo para intentar detener precisamente esta sangría, al diferenciar los sistemas generales municipales de los supramunicipales ¡como si éstos no pudiesen cederse incluidos en el suelo urbanizable cuando así lo prevea y calcule el propio Plan o su congruente modificación!). Seguimos anclados en la preconstitucional concepción de que «el fin justifica los medios»: el fin para el que se expropia determina que el precio que se paga al expropiado varíe según lo que vaya a hacer el Estado que se lo adquiere, en una filigrana escolástica insólita que no se puede sostener por más tiempo: parecido a pagar muy poco al herrero por un kilo de hierro si es para forjar herraduras de caballo, pero 50 veces más si es para forjar un Chillida o un Oteiza.

Ante esta onerosa avalancha de puyazos en toda la cerviz del Estado, se han empezado a elevar a los Tribunales Superiores de Justicia recursos de lesividad patrimonial del Estado, alcanzando ya, por fin, una de las últimas sentencias más sonadas del TSJ de Castilla-León⁵, que parece marcaría la línea argumental para empezar a reconducir la labor justiciera y meritoria de la jurisprudencia del Supremo, pero matizando las circunstancias de cada caso y la categoría o rango del equipamiento causante, intentando aliviar la sangría que esos puyazos infringen. Esta nueva línea no osa plantear crudamente al Estado la necesidad perentoria de modificar una vetusta y preconstitucional ley como la LS del 56 que sigue manteniendo una afilada espada de Damocles sobre la totalidad del sistema urbanístico español forjado por ella...

Esperamos, conteniendo el aliento, hasta ver la casación ante el Tribunal Supremo y si ello empieza a enderezar esa aplicación reiterada de una jurisprudencia lesiva para el Estado, pero ejemplar en manos de un buen magisterio educativo de «la letra con sangre entra».

Y por ahora dejaremos para el próximo editorial el ver la línea expansiva que ha llegado a adoptar este concepto redistributivo, perecuativo y globalista del valor del aprovechamiento urbanístico virtual en manos de las buenas intenciones ecológico-públicas de alguna Comunidad Autónoma.

Los trabajos que han sido seleccionados de entre todos los remitidos a la Revista durante 2003 y 2004 y que se publican en este número misceláneo cubren, como siempre, un amplio espectro que va, de más amplio y global a más particular y concreto, desde el análisis regional de las infraestructuras de los fondos estructurales de la política comunitaria europea hasta la articulación de una plataforma logística multimodal en áreas urbanas centrales:

1. En el artículo que abre el número, «Efectos de la política regional comunitaria sobre la dotación de infraestructuras: la contribución de los fondos estructurales (2000-2002)», sus autores, Raúl MÍNGUEZ FUENTES, Técnico del Servicio de Estudios del Consejo Superior de Cámaras de Comercio, y Carolina AGUADO MARISCAL, consultora, abordan la positiva incidencia, a través del Marco Comunitario de Apoyo, que ha comportado la im-

⁵ Demanda de lesividad n.º 602/2003, Sentencia del TSJ C-L, de 1/07/04, ponente Excm.ª Sr.ª Dña. M. BEGOÑA GONZÁLEZ GARCÍA.

portante inyección financiera sobre las dotaciones de infraestructuras sociales y de transporte en el cumplimiento de los objetivos estratégicos fundamentales de algunas regiones españolas.

2. *El Dr. Economista Antonio VÁZQUEZ BARQUERO, Catedrático del Departamento de Estructura Económica y Economía del Desarrollo de la UAM, en su trabajo sobre «El desarrollo urbano de las regiones periféricas de la Nueva Europa: el caso de la ciudad de Vigo en Galicia», sostiene que la dinámica de las ciudades y regiones periféricas no está basada sólo en su potencial de desarrollo y su accesibilidad territorial, sino que reside en el buen funcionamiento de las fuerzas que impulsan los procesos de desarrollo creadores de economías externas como las que generan la organización de su producción, la difusión de innovaciones, la ordenación territorial y sus adaptaciones institucionales, para lo que se ha basado en el análisis de la región urbana de Vigo.*

3. *El Profesor de la Facultad de Derecho y Ciencia Política de la Universidad de Nantes (Francia), René HOSTIOU, en un artículo que nos enviara hace ya tiempo sobre «Utilidad pública y Democracia de proximidad», desarrolla el concepto y uso de la utilidad pública legitimante de la expropiación, explicando cómo la reciente Ley Démocratique de proximité, de 27 de febrero de 2002, modifica las modalidades de legitimación de esta causa expropiandi, exigiendo una mayor intervención del principio de participación y del debate público y democrático en las decisiones de ordenación urbanística, con una ampliación de las funciones atribuidas a la Comisión Nacional del Debate Público. Dado su enorme interés, la Revista ha considerado necesario complementar el trabajo con la traducción de los principales artículos al respecto de la Ley mencionada.*

4. *En el artículo sobre «Pertinencia y urgencia del mejoramiento barrial en Latinoamérica», del Dr. Ingeniero Industrial Julián SALAS SERRANO, se describen los esfuerzos para paliar el acuciente problema de la tugurización de la vivienda en gran parte de la población americana con programas multisectoriales de mejora de barrios aplicando políticas no convencionales contra la pobreza, la salud, las economías familiares, seguridad, dinamización social, etc.*

5. *Siguiendo con otro trabajo sobre las nuevas técnicas urbanísticas en Iberoamérica, el arquitecto Augusto César PINTO CARRILLO, desarrolla en «La distribución equitativa de cargas y beneficios en Colombia: algunas referencias sobre la experiencia de Japón» un análisis comparado de la reciente implantación del 'reajuste de tierras' colombiano contrastado con la reparcelación japonesa, experiencia que paradójicamente, siendo muy distinta, está supliendo desde hace cinco años la triste incuria cultural oficial española que no se ha movido por transmitir la larga experiencia de medio siglo de nuestra reparcelación y ayudar a evitar sus errores; técnica que es, en cambio, la directa inspiradora de su 'reajuste de tierras' inserto en la trascendental Ley colombiana 388/1997, verdadera innovación metodológica que ya está repercutiendo en toda Iberoamérica.*

6. *En el trabajo «De la taylorización a la vertebración del territorio valenciano: nuevas redes y jerarquías urbanas», del Dr. Gabino PONCE HERRERO, Catedrático de Geografía Humana del Departamento de Geografía Humana Universidad de Alicante, se mantiene que tras la crisis manufacturera postfordiana y con las nuevas estrategias públicas de nivel local y privadas de carácter empresarial se está reestructurando el territorio valenciano como un espacio económico productor de recursos y activos concretos, según políticas de vertebración regional.*

7. *También sobre la región valenciana, en el trabajo «Mitos y realidades del Agente Urbanizador», el arquitecto urbanista Gerardo ROGER FERNÁNDEZ, Profesor de Urbanísti-*

ca, Universidad Politécnica de Valencia, como repasando el decenio de aplicación de la LRAU, argumenta contra la difusión de algunas críticas injustificadas al «modelo valenciano», aportando datos estadísticos relevantes sobre su verdadera realidad (no existe tal concentración de urbanizaciones en pocas manos, por ejemplo), esclareciendo dudas y también proponiendo mejoras.

8. Finalmente, en el trabajo sobre «Oportunidades y problemas de las infraestructuras logísticas en ámbitos urbanos: el caso de Valladolid», Basilio CALDERÓN CALDERÓN, Hénar PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS y Luis Jesús PASTOR ANTOLÍN, Profesores Titulares del Departamento de Geografía de la Universidad de Valladolid, presentan un trabajo sobre las ventajas locacionales futuras de Valladolid para asentar una plataforma logística multimodal, que resuelva además los problemas actuales de ordenación industrial y del transporte en la ciudad.

En la sección del **Observatorio Inmobiliario** que lleva Julio RODRÍGUEZ, seguimos observando muy parecidos síntomas de expansión inmobiliaria a los que han marcado con sorprendente contumacia el primer quinquenio del nuevo milenio, aunque queramos ver los indicios del descenso de la aceleración.

En la sección **Internacional** tenemos interesantes trabajos sintéticos de G. BACHHOFER (Alemania) «Zwischenstadt, entre la ciudad y el campo: sobre la recuperación de la capacidad operativa del planeamiento regional», que con ello nos envía su primera colaboración; otros de N. CLICHEVSKY con «Normas urbanísticas y modificaciones territoriales en los 90 en el AMBA», de R. PESCI con «Sustentabilidad y lentitud» (ambos de Argentina), de Federico OLIVA desde Italia nos envía su crónica «¿Hacia dónde va Milán?» y de R. SEGRE (Brasil) que con «Medio siglo de Urbanismo habanero: entrevista a Mario Coyula» nos brinda una extensa entrevista al personaje clave del urbanismo de la Habana de los últimos tiempos.

Es en esta sección Internacional donde la Revista quiere mejorar y ampliar nuestro grupo de expertos colaboradores para que nos informen a todos de lo que está pasando en otros países. Por ello ya en el número anterior **CyTET 141-142** incluimos una primera crónica densa y extensa de nuestra nueva «corresponsal» en Suiza, Sara LUZÓN: «La planificación territorial en Suiza» (pp. 704-10). Mas, no pudimos darle la bienvenida en el mismo editorial por ser un monográfico y no querer hacer esperar la publicación de su interesante crónica. Hemos alcanzado una provechosa fusión de tres expertos trabajando en equipo, dos desde Alemania y una desde Suiza, con quienes vamos a compartir sus informaciones en una suerte de fuego cruzado: el Profesor Matthias NOELL y Gudrun BACHHOFFER desde Alemania, mientras Sara LUZÓN nos informará desde la Suiza alemana (Zürich). Herr Dr. Matthias NOELL, es investigador del arte, arquitectura y patrimonio por la Universidad Bamberg y la Universidad Técnica de Berlín desde 1994, siendo ahora Profesor Asistente en la Cátedra de Historia del Urbanismo, ha publicado numerosos trabajos y monografías sobre Historia de la arquitectura y del patrimonio histórico, dando conferencias en Suiza, Alemania, Francia y últimamente también Vitoria-Gasteiz (cfr. <http://www.gta.arch.ethz.ch/d/kolleg/mitarbeit.php>). Frau Gudrun BACHHOFFER es diplomada en Ingeniería por la Universidad de Stuttgart desde 1999, ha estudiado urbanismo en Aachen (con nuestro estimado Juan RODRÍGUEZ LORES, corresponsal de CyTET durante tantos años), Stuttgart y Madrid, y realizado diversos proyectos en Londres, Oregón, Madrid, Stuttgart, siendo actualmente arquitecta independiente. Y Frau Sara LUZÓN CANTO es arquitecta urbanista por la UP Madrid desde 2000, actualmente es Investigadora del Graduiertenkolleg de la ETH Zürich, con diversas publicaciones en historia de la tratadística en la arquitectura y el urbanismo, investigando ahora sobre la morfología urbana, las colonizaciones internas y políticas territoriales en países europeos en la primera mitad del siglo XX. Esperamos poder contar con sus inestimables colaboraciones desde ambos países fundamentales de Centroeuropa, debiendo reconocer y agradecer que la labor árdua y premiosa de traducir los originales en alemán recaerá sobre Sara LUZÓN, la parte hispana del equipo.

*Finalmente, en la sección de **Documentación**, además de las más interesantes leyes recientes salidas del Estado y de las Comunidades Autónomas, en la **Memoria Histórica** se recoge el último de los tres proyectos de ley no-natos del primer tercio del s. XX que empiezan a preparar una reestructuración del urbanismo operacional, orientado a la gestión, del problema del extrarradio madrileño, en concreto el Proyecto de Ley de Bases de su urbanización, de García Prieto de 1918. Con el otro proyecto fallido de Chapaprieta de 1923, dejan todo madurado para el último gran impulso municipalista del Estatuto Municipal de la dictadura primoriverista, previo al largo período de cuarenta años de la subsiguiente dictadura (porque a la II República casi no le dio tiempo a legislar en esta materia).*

Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

The Effects of the European Union Regional Policy on the Scope of Infrastructures. The Contribution of the CSF to Objective I for Regions During 2000-2002

R. MÍNGUEZ FUENTES & C. AGUADO MARISCAL

The paper explains how present-day regional policy in backward regions in the European Union is implemented through the Communitarian Support Framework (CSF) 2000-2006. During its first triennium, it has proved itself a strong financial injection for the fulfilling of the basic strategic targets for the Spanish regions falling within Objective 1 of European regional policy. In particular, the explicit attention to the scope of infrastructures in the mentioned CSF has had an outstanding influence on policies having to do with the endowment of social and transport infrastructures in these areas of Spain. From the observation and comparison of the evolution of infrastructures, and the boost here undergone in the period relevant and pertinent conclusions as tot the results of the Community's regional policy on infrastructures of territories Objective 1 can be drawn.

Urban Development in the Peripheral Regions of the New Europe. The City of Vigo Case in Galicia, Spain

A. VÁZQUEZ BARQUERO

The paper discusses the development of peripheral cities in a world where both globalization and economic integration are ever more the order of the day. The paper argues that the dynamics of peripheral cities and regions are not only a question of accessibility and the territory's potential for development, arguing that the truly central question lies in the functioning of the forces of development, namely the productive set up, the diffusion of innovation, the territory's urban development and changes and the capacity for adaptation of the institutional system. These are here held to be interdependent growth forces that generate externalities and reduce production costs through their reciprocal interaction thus giving drive to the development processes. The author's position is based upon an analysis of the dynamics of the urban region of Vigo in Galicia, a peripheral region of the European Union.

The Common Weal and Contact Democracy (Démocratie de Proximité)

R. HOSTIOU

The author holds that traditionally any recourse to compulsory purchase can only justify itself in terms of an appeal to the requirements of the Common Weal, this being traditionally the only valid argument open to the powers-that-be against the sacred and inviolable rights of private real estate ownership. It is also traditionally held that the grounds for any such purchase must be established and, were this to be necessary, justified by said powers and only these in Law. The articles of the Law of «Démocratie de proximité» 27/02/2002 in no way alter this state of affairs unless it be in a minor shift in the sense hitherto given to what is or is not the Common Weal. Under the pressure of the ever wider all for the defence of the environment there is an explicit recognition of the right of citizen participation in this issue and a broadening of the competencies of the National Commission to convoke public debate here and thus strengthen a general perception of a greater transparency in the choices to be made for any initiatives touching upon this sensitive area. Otherwise, the wish of locally elected representatives to control process that as often as not still escapes their control has led to a re-regularization of the filling for projects process a modifying of the grounds for any alleging of public utility. The author makes plain that none of these measures could be in any way considered far-reaching.

The Necessary and Urgent Need for Slum Rehabilitation in Latin America

J. SALAS SERRANO

The accelerated degradation of the standard of living particularly as to housing and the habitat in general in Latin America, is beyond any shadow of doubt one of the most lacerating problems that the American continent suffers. The latest official statistics drawn up for the United Nations World Conference on Cities, Habitat II (1996), have shown up the importance of the problem in its quantitative aspects—more than 150 million people extremely ill-sheltered— as well as such a profound physical deterioration, as would call for a budget outlay of more than 171,000 million \$USA to allay. The author maintains that growing interest towards a palliating the situation on the part of multilateral organisms and of some national governments is to be felt, this though the putting into effect of programs and projects aimed at improvement in brink of disaster districts. For their conceptual base such programmes share the new paradigms proper to non-conventional housing policy, this being focussed straight on the fight against poverty. The projects, undertaken with a multi-sectorial approach ambition the achieving of objectives such as: a bettering of public health, the putting of limits on vulnerability, the promotion of the household economies, the improving of local security and social promise amongst many others.

On the Fair Sharing Out of Benefits and Obligations in Colombia, this with Some Reference Made to Japanese Experiences As to the Same Question

A. C. PINTO CARRILLO

The paper addresses itself to an analysis of the bringing in of the principle of a fair sharing out of obligations and benefits in the field of Town and Country Planning in Colombia, drawing here special attention to the administrative instruments and procedures for putting initiatives into effect within the terms of a given territorial planning. Said analysis is undertaken in parallel with another such that considers how this same issue of equity has been approached and resolved in Japan and Spain, this to the end of highlighting those points that make these particular to and viable within their town and country planning, economic, social and political contexts. The paper is rounded out by some considerations as to what should be the proper national and local issues proper to establishing a similar approach in a Colombian context.

From Taylorization Through to the Structuring of the Territory of the Autonomous Region of Valencia. New Urban Networks and Hierarchies

G. PONCE HERRERO

Urban growth and industrialization have ever gone hand-in-hand. The spatial organization of the economic set up of Valencia was born of this marriage. Comparative advantage rather than policies for any sector let alone regional planning were drive and enough for the burgeoning growth of her cities, this for sure, marked by a marked specialization in their products. The crisis that hit sub-sector manufacturing there has led to a restructuring process and a coming into line with new co-ordinates. At the macro-economic level, Post-Fordism is making itself felt spatially throughout the region ranging new sectorial demands against regional territorial planning whereas at the micro-economic one, local public strategies along with private business sector others have made of the territory of the region a sought after commodity considered as being an economic space that generates concrete economic resources and value. The paper centres upon an analysis of the industrial change and urban undergone from taylorist structures on to post-fordian and neo-fordian others and how these have been impinged upon by regional policy (keynsian and neo-liberal) and again individualized novel local strategy. The crisis in modern planning is thus presented to highlight the modalities of post-modern city industry. An attempt is thus assayed to rate the consequences of the distinct policy approaches to the question of regional vertebration in terms of their upshot for territorial equity.

The Urbanizing Agent, Myth and Reality

G. R. FERNÁNDEZ

The author begins by declaring that the contribution to town and country legislation that the Law/6/94 for the Regulating of Town and Country Planning Activities in the Autonomous Region of Valencia by which market forces were brought into the private sector process of production to this end within the city has been that of a revulsive upon Spanish Town and Country Planning Legislation. The figure of the urbanizing agent as a recognized agent of the public administration, the experience gathered as a consequence of his exercise of office and the results consequent upon this as within the Community of Valencia have thrown into relief the advantages and shortcomings of the same and this has led, in turn, to the creation of Public Opinion on the matter that often marries ill with the facts of the same. The author feels this to be the upshot of the relative complexity that this novel figure represents as within the planning process at its tendering phase, the three-fold relations as between the Administration, owners and urbanizing agents, the astonishing absence of any approval expressed for the progress as within the regulating process that the figure might have represented over the last ten years and the expansive social and economic and urbanistic dynamics that have marked this same period. All the foregoing circumstances are thought to have contributed to a distorted comprehension of this figure's fact, this at times laudatory to a degree, at others dismissive to the same, but in neither case to an authentic and objective appraisal as such. The author thus felt in writing this paper that there was a call for an analysis of this figure grounded upon contrasted and factual data and that this should seek the greatest objectivity and clarity of explanation possible. Only thus, he argues could a fresh understanding from a warrantable standpoint of this novel figure be achieved despite the unconscious or wilful misunderstanding that has been treated with to date.

The Opportunities Offered by and the Problems Raised by Logistic Infrastructures in the Urban Planning Context: Valladolid as a Case in Point

B. CALDERÓN & H. PASCUAL & L. J. PASTOR

The paper informs us that due to the developing of the high velocity railway network, Valladolid is going to consolidate its function as a connecting nucleus as within the general transport infrastructure of the North Western zone of the Iberian Peninsula. This will offer many advantages for the locating there of a multimodal logistic platform —be it in Valladolid or in the villages thereabouts— that could well compete with the logistic infrastructure of other Spanish regions. This platform could likewise contribute to solving the industrial and transport problems of the city itself.

Vivienda. En puertas de un cambio cíclico

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

Doctor en CC. Económicas y Vocal del Consejo Superior de Estadística

«El contenido de las Actas del Federal Open Market Committee de la Reserva Federal indica que algunos miembros de dicho comité revelaron su preocupación por el hecho de que haber mantenido unos tipos de interés tan reducidos, durante tanto tiempo, puede haber contribuido a una excesiva toma de riesgo no sólo por los inversores, sino también por los propietario-ocupantes de las viviendas.»

The Wall Street Journal,
«Housing plays influential role in rate policy»
18 de enero de 2005

I. RESUMEN-INTRODUCCIÓN

En 2004 la economía de Estados Unidos creció en un 4,4%, destacando también en dicho año el papel creciente desempeñado por la economía de China en la evolución de la economía mundial. El mayor crecimiento de la economía norteamericana estuvo acompañado por unos mayores desequilibrios, visibles en la mayor inflación y, sobre todo, en la amplitud alcanzada por los déficits público y de balanza de pagos. El comportamiento de la eurozona volvió a desentonar respecto de la evolución seguida en 2004 por la economía mundial, en la que destacó sobre todo la fuerte expansión del comercio mundial. La importante devaluación del dólar en 2004 frente al euro

reflejó los citados desequilibrios de la economía de Estados Unidos, pero contribuyó también a deprimir más el crecimiento de la eurozona. Los mayores precios del petróleo se dejaron sentir en forma de una mayor inflación, aunque no afectaron el perfil positivo de la economía mundial en 2004.

La economía española creció en torno al 2,6%-2,7% en 2004, destacando la fortaleza de la demanda interna, mientras que la aportación negativa del resto del mundo detrajo en torno a punto y medio al crecimiento del PIB. La evolución del empleo fue muy positiva en 2004, reduciéndose hasta el 10,5% la tasa de desempleo. La aceleración de los precios de consumo mantuvo elevado el diferencial de inflación de España con el resto de la eurozona, mientras que el déficit

público fue bastante moderado. El elevado déficit corriente de la economía española revela que el modelo de crecimiento de los últimos años, apoyado sobre todo en el consumo y en la inversión en vivienda, puede estar encontrando resistencias crecientes como para seguir confiando en exclusiva en el mismo, a la vista de la posible pérdida de competitividad que refleja la evolución de algunos indicadores.

En 2004 se creó en España el Ministerio de la Vivienda, actuación que reflejó la preocupación del nuevo gobierno por las consecuencias sociales derivadas del encarecimiento de la vivienda. El nuevo gobierno amplió el contenido del programa previsto para 2004 en el Plan 2002-2005, creó nuevas actuaciones protegidas en el plan ampliado destinadas a facilitar el acceso a la vivienda en alquiler, y también amplió el marco de financiación inicialmente programado. En enero de 2005 se ha anunciado que en este ejercicio entrará en vigor un nuevo Plan de Vivienda plurianual, con lo que la duración del Plan 2002-2005 se ha limitado a tres años.

En cuanto a la evolución del mercado inmobiliario en 2004, las escasas estadísticas disponibles sobre el comportamiento de dicho mercado confirman que las transacciones de viviendas y de terrenos volvieron a crecer con intensidad en el pasado año. Las viviendas iniciadas debieron situarse en torno a las 650.000 (630.000 en 2003), destacando el hecho de que el número de viviendas terminadas puede haber superado las 550.000 en 2004. Los elementos menos positivos de dicha evolución fueron el descenso de las inversiones extranjeras en inmuebles y la desaceleración registrada en el número de hogares creados en dicho año.

El crecimiento de los precios de las viviendas parece haberse desacelerado en la segunda mitad de 2004, avanzando los tasadores un aumento interanual del 14% en 2004 (17,3% en 2003). Las nuevas estadísticas de precios de las viviendas publicadas por notarios y registradores han presentado unos resultados agregados equivalentes a los hasta ahora disponibles procedentes de las tasaciones, aunque los niveles de precios de dichas nuevas estadísticas resultan inferiores en términos absolutos a los derivados de las tasaciones. El comportamiento de los precios de las

viviendas en la segunda parte de 2004 apunta hacia un ritmo menos intenso de las ventas de viviendas, en especial de las viviendas destinadas a residencia secundaria. A pesar de lo anterior los niveles alcanzados por las ventas y el ritmo de aumento de los precios son muy superiores a los correspondientes al período inmediatamente anterior al de auge inmobiliario de 1998-2004.

La intensidad alcanzada por las nuevas alzas de los precios de las viviendas en 2004 volvió a aumentar el esfuerzo de acceso preciso para acceder a una vivienda en España, acentuándose dicho problema en las zonas más urbanas, a pesar de los nuevos descensos registrados en dicho año por los tipos de interés. Destacó también la persistencia de unos aumentos muy acusados en el volumen de los créditos concedidos para la promoción y compra de vivienda. Todo apunta, pues, a que en los últimos meses de 2004 debió cambiar el perfil del mercado inmobiliario en numerosos segmentos del mismo, aunque el cambio debió variar bastante según el tipo de vivienda y de mercado.

2. LA POSITIVA EVOLUCIÓN DE LA ECONOMÍA EN 2004

En 2004 el PIB de los países de la OCDE aumentó en torno al 3,6% (2,2% en 2003), y también fue mayor que en 2003 el crecimiento en los países en vías de desarrollo. En 2004 se confirmó el papel creciente de la economía de China en el conjunto de la economía mundial. Se reforzó en dicho año el papel motor de la economía de Estados Unidos, cuyo ritmo de crecimiento fue del 4,4% (3% en 2003). Dicho crecimiento se apoyó sobre todo en la expansión de la demanda interna, dentro de la cual destacó sobre todo el fuerte auge del consumo privado, de la inversión en vivienda y de la inversión empresarial en capital productivo.

El crecimiento de Estados Unidos (4,4%) volvió a superar ampliamente al de la eurozona (1,8%) (FIGS. 1 y 2), pero dicha evolución positiva estuvo acompañada de un acentuamiento de los desequilibrios básicos. Los mayores precios del petróleo de 2004 aceleraron el aumento de los precios de consumo de la economía de Estados Unidos hasta el 3,3% (1,9% en 2003). Más relevante

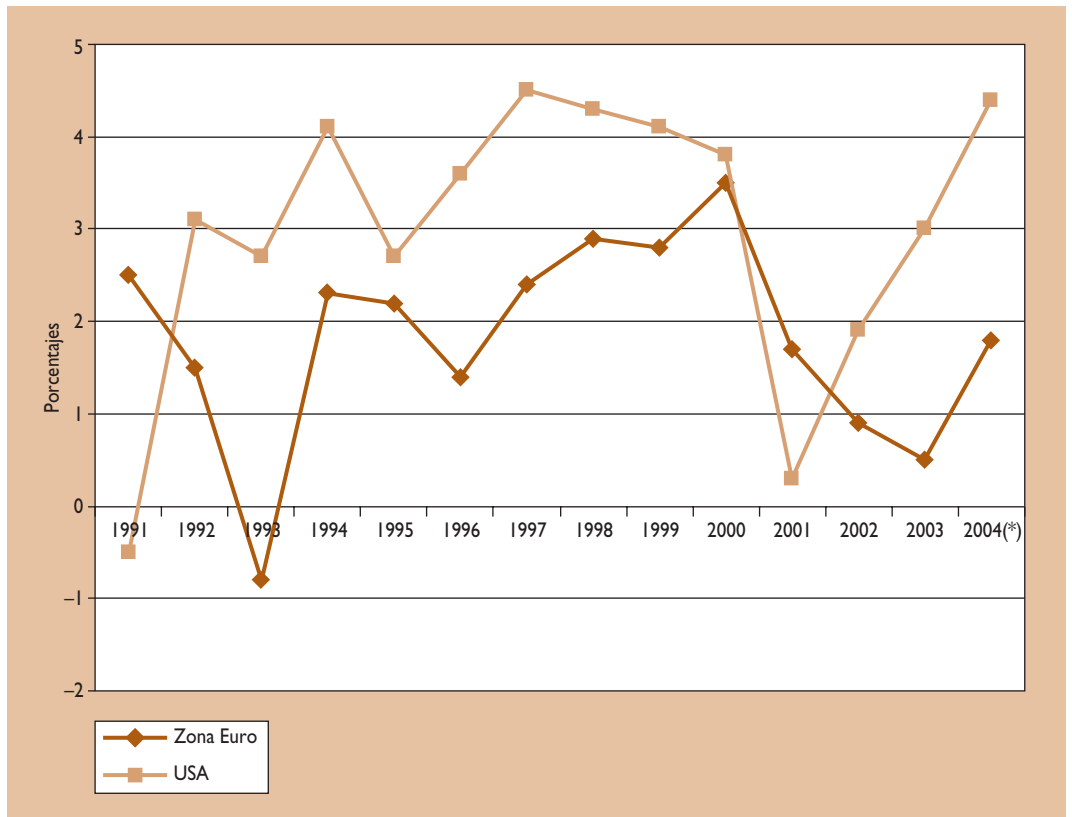


FIG. 1. PIB. Crecimiento real anual. Zona Euro y Estados Unidos

(*) Previsión.

Fuente: OCDE y BCE.

fue la magnitud alcanzada en 2004 por el déficit de las administraciones públicas, el -3,6% del PIB, cuya evolución ha sido consecuencia del signo expansivo de la política económica de la administración Bush. La reducción de impuestos directos y la fuerte expansión de los gastos de defensa, junto a la persistencia de unos tipos de interés reducidos, han sido las piezas destacadas de dicha política.

El déficit corriente exterior de la economía norteamericana se ha aproximado al 6% del PIB en 2004. Dicha circunstancia ha profundizado el endeudamiento exterior de dicha economía y ha sido un factor impulsor de la fuerte devaluación del dólar frente al euro en 2004 (el euro se revalorizó frente al dólar en un 10% en 2004). El ajuste citado implica que el euro ha vuelto a concentrar la mayor parte del ajuste en la cotización del dólar derivado del déficit exterior, puesto que los países asiáticos, en especial los diferentes

a Japón, han preferido soportar un fuerte aumento de las reservas en dólares en 2004 en lugar de permitir se revaluen las respectivas paridades.

En 2004 la Reserva Federal de Estados Unidos elevó el tipo de intervención en el corto plazo desde el 1% hasta el 2,25%, mientras que los tipos de interés a largo plazo permanecieron estables, como lo revela el que el tipo de interés de los bonos del tesoro a diez años terminase el año en el 4,2%. La evolución estable de los tipos a largo plazo sorprende, a la vista de la magnitud de los déficits exterior y público de Estados Unidos y la ya citada devaluación del dólar en este año. De la evolución de los tipos de interés en 2005 depende en gran parte el comportamiento de la propia economía estadounidense en este año, especialmente en lo relativo a la evolución de las cotizaciones bursátiles y al comportamiento del mercado inmobiliario.

FIG. 2. Tasas reales de crecimiento anual 2004. Estados Unidos, Zona Euro, España

Macromagnitudes	Zona Euro	USA	España
1. Consumo privado	1,1	3,8	3,6
2. Consumo Público	1,5	1,8	4,5
3. F.B. de capital Fijo	1,7	8,9	4,2
3.1. Inversión Pública	0,0	3,4	
3.2. Inversión en vivienda	1,8	9,5	
3.3. Inversión no residencial	2,4	10,3	5,5
4. Demanda interior	1,7	4,7	4,6
5. Exportaciones netas(*)	0,1	-0,6	-1,5
6. PIB, precios mercado	1,8	4,4	2,6
Empleo. Ocupados	0,4	0,9	2,1
Desempleo(% activos)	8,8	5,5	10,5
Precios. Deflactor PIB	1,9	2,0	3,7
Balanza Pagos C/C %PIB	0,7	-5,7	-5,0
Deficit AA Públicas, corregido del ciclo (% PIB)	-2,0	-3,6	-0,8
	Previsiones, 2004-2005 (%)		
	2004	2005	
PIB, crecimiento real			
OCDE	3,6	2,9	
Estados Unidos	4,4	3,5	
Zona Euro	1,8	1,9	
España	2,6	2,7	

(*) Aportación al aumento del PIB.

Fuente: OCDE, *Perspectivas económicas*, noviembre, 2004. BCE, *Boletín Mensual*, diciembre, 2004.

Las previsiones apuntan a una desaceleración del crecimiento de la economía de Estados Unidos desde el 4,4% de 2004 hasta el 3,5% en 2005, que todavía es un crecimiento muy significativo, especialmente a la vista de la dimensión de dicha economía. Dichas previsiones señalan también la posible elevación de medio punto en los tipos de interés a lo largo de 2005 en los tipos de interés a largo. La evolución positiva en 2004 de la inversión productiva implica la superación de las difíciles condiciones creadas tras el cambio espectacular de expectativas de 2001. El comportamiento de los precios del petróleo, la evolución del dólar y la incidencia del posible encarecimiento del crédito son las principales incógnitas que se abren en 2005 para la economía de Estados Unidos, de cuya evolución depende en gran parte el comportamiento general de la economía mundial.

El crecimiento de la Zona Euro fue del 1,8% en 2004, más entonado que el modesto 0,5% de 2003. Dicha evolución resultó un tanto

decepcionante, a la vista del marco general de mayor crecimiento económico general y de fuerte aumento del comercio mundial que supuso 2004. Sólo la inversión productiva mejoró con claridad en la eurozona, cuya evolución pasó desde el -0,6% de 2003 hasta el 1,7% en 2004. Las economías con mayor peso dentro de la eurozona, las de Alemania, Francia e Italia, no registraron un avance significativo en dicho año. Destacó sobre todo la persistencia de buen comportamiento en las exportaciones de Alemania, donde fue la demanda interna la que debilitó sensiblemente el ritmo de crecimiento. Dicho comportamiento deprimido de la demanda interna se derivó sobre todo de las incertidumbres creadas en los agentes sociales sobre la trascendencia de los cambios estructurales destinados a mantener la competitividad en un marco de creciente globalización.

La fuerte revalorización del euro en la segunda parte de 2004 afectó negativamente al crecimiento de la eurozona, al frenar el

aumento de las exportaciones, que es el componente más dinámico de la demanda en el conjunto de dicha área económica. La previsión de crecimiento de dicha área para 2005 es del 1,9%, según el Banco Central Europeo. La redacción definitiva que se le da al Pacto por la Estabilidad y el Crecimiento contribuirá también a confirmar el perfil definitivo de la política económica en el conjunto del área en cuestión, aunque la relación entre el nuevo contenido de dicha norma y la situación de las expectativas dista de ser clara.

La economía española debió crecer en 2005 en torno al 2,5%, apoyándose también dicho crecimiento en una expansión de la demanda interna superior al 4%. El consumo privado, la inversión en vivienda y la inversión productiva empresarial tuvieron un comportamiento muy entonado en 2005, mientras que el sector exterior efectuó una relevante aportación negativa a dicho crecimiento, cuyo alcance se situó en torno al -1,5%. La apreciación ya

citada del euro, el diferencial de inflación, la pérdida de competitividad en materia de turismo, el sacrificio de suelo destinado a actividades productivas a favor de la construcción residencial, explicaron, entre otros factores, el aumento sensiblemente menor de las exportaciones respecto del comercio mundial en 2004 y la sensible aportación negativa al crecimiento del resto del mundo en la actuación de la economía española en el pasado año.

El diferencial positivo de crecimiento de la economía española respecto del conjunto de la eurozona se redujo en 2004 hasta 0,8 puntos porcentuales (dos puntos en 2003) (FIGS. 2 y 3). El empleo creció en torno al 2,1%, tres décimas más que en 2003, reduciéndose la tasa de desempleo hasta el 10,5% de los activos. De acuerdo con la encuesta de población activa, mientras que en el promedio anual el sector primario y la industria redujeron el empleo en 2004, dicha

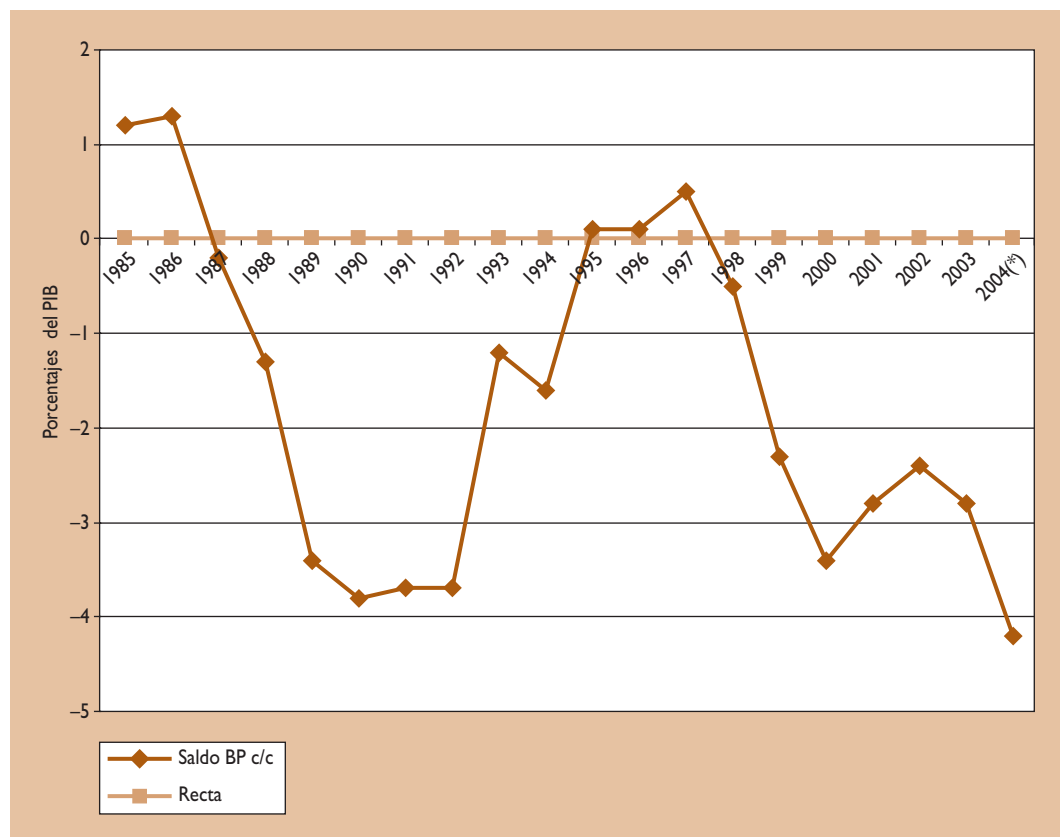


FIG. 3. España. Saldo Balanza Corriente. Porcentaje del PIB

(*) Previsión.

Fuente: OCDE.

magnitud creció en un 3,7% en la construcción y en los servicios. Dentro de los servicios el comercio y la hostelería registraron aumentos del empleo en un 3,9%, destacando el espectacular crecimiento de dicha magnitud (8,1%) en el componente de servicios a empresas, alquileres y servicios inmobiliarios. La proximidad del aumento del PIB con el del empleo (FIG. 3.bis) implicó un nuevo aumento moderado de la productividad por parte de la economía española en 2004.

Los precios de consumo aumentaron en 2004 en un 3,2% (2,6% en 2003), correspondiendo los mayores crecimientos a los componentes de carburantes y combustibles (9,8%), energía (7,6%), hoteles (4,1%) y alimentos elaborados (4,1%). El deflactor del PIB desaceleró su aumento hasta el 3,7%. La inflación inmobiliaria dejó sentir su influencia en el comportamiento de los alquileres (4,1%).

El aspecto más negativo de la evolución de la economía española en 2004 fue el correspondiente a la evolución del déficit exterior (FIG. 3.c). En el período enero-octubre de 2004 el déficit comercial creció en un 31,7% sobre el mismo período de 2003, los ingresos por turismo retrocedieron en un -3,7% (los ingresos hoteleros cayeron en un -0,4% y descendió en un -1,4% el gasto por turista en el conjunto del año), con lo que el déficit corriente creció en un 67,5% y se situó en el entorno del -4,5% del PIB en los doce meses que terminaron en octubre de 2004. La cobertura de los ingresos por turismo respecto del déficit comercial fue del 59,1% en el período citado, frente al 77,8% de 2003.

Las previsiones para 2003 apuntan a una ligera desaceleración del aumento de la demanda interna, evolución derivada de un aumento ligeramente inferior al de 2004 en la evolución del consumo privado y de la construcción. La aportación del resto del mundo será menos negativa en 2005 que en 2004 (alrededor del -1,1% del PIB), desacelerándose el aumento del empleo y de los precios de consumo.

La economía española de 2004 ha reflejado en su estructura y en su comportamiento el notable diferencial de crecimiento de la construcción respecto del resto de la economía después de 1997, año este inmediatamente anterior al del inicio del auge inmobiliario de 1998-2004. Dicho sector ha ganado dos puntos en participación en el

empleo y cuatro puntos en lo relativo a participación en el valor del PIB entre 1997 y 2004. Destaca en especial la ganancia de cuota del crédito inmobiliario (incluye los créditos a comprador, constructor y promotor de viviendas) en el crédito al sector privado de las entidades de crédito, desde el 39,6% del último trimestre de 1997 hasta el 53,6% del tercer trimestre de 2004. Por otra parte, la balanza de pagos por cuenta corriente presentó en 1997 un superávit del 2% del PIB, mientras que, como ya se ha indicado, en 2004 el saldo de dicha balanza se habrá situado en el entorno del -4,5% del PIB.

El espectacular crecimiento del suelo urbanizado (Instituto Geográfico Nacional, *El País*, 27.12.2004) y la amplitud del número de viviendas iniciadas ponen de manifiesto que las restricciones a la oferta inmobiliaria no han debido ser globalmente significativas en España durante el período analizado. Lo anterior no excluye la presencia de limitaciones a la oferta en algunos mercados locales, en especial en aquellos en los que se han producido retenciones significativas de suelo calificado.

La ausencia de restricción exterior derivada de la integración de la peseta en el euro ha aportado margen de maniobra a la economía española. Esta circunstancia y el que el Banco Central Europeo sea ahora la autoridad monetaria imposibilita la adopción de planes estabilizadores ante un déficit de balanza corriente como el de 2004. La amplia duración del presente auge inmobiliario en España se debe sobre todo a la ausencia de restricción exterior derivada de la introducción del euro y del traslado de la competencia de política monetaria al Banco Central Europeo. No existe la peseta, no hay problema de financiación del déficit corriente. Una parte significativa y creciente de los créditos inmobiliarios citados los financia el euromercado, en el que se colocan importantes volúmenes de emisiones de las entidades de crédito españolas. El débil crecimiento de la eurozona favorece el mantenimiento de los bajos tipos de interés a corto plazo en dicha área económica.

El que el prolongado auge inmobiliario de 1998-2004 esté acompañado de un fuerte déficit comercial en España no es sorprendente. La expansión inmobiliaria ha dado lugar a que numerosos propietarios de suelo antes agrícola o industrial obtengan

unos ingresos de capital sustanciales. Los ayuntamientos también han recibido unos espectaculares ingresos fiscales derivados de los nuevos desarrollos inmobiliarios. A pesar de tales ingresos excepcionales las situaciones resultantes no son necesariamente positivas ni para las localidades donde ello sucede ni para el conjunto de la economía española. Más de 3,5 millones de nuevas viviendas han sustituido después de 1997 en España a numerosas producciones de todo tipo, especialmente agroindustriales. El déficit corriente de balanza de pagos refleja, pues, entre otros aspectos, buena parte de los cambios acaecidos en la economía española en

los siete años del período de auge inmobiliario 1998-2004.

3. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2004. SE ANUNCIA UN NUEVO PLAN DE VIVIENDA A PARTIR DE 2005

En los dos primeros años de vigencia del Plan de Vivienda 2002-2005 (Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, BOE de 12.1.2002), concretamente en los ejercicios de 2002 y 2003, se autorizó la financiación de 119.117 y de 116.062 actuaciones protegidas, respectivamente (FIG. 4). 55.326 y 52.463

FIG. 4. Plan de Vivienda 2002-2005. Ejecución

Actuaciones autorizadas	2002	2003	2004	2004
	(Autoriz. 30.11) [Objetivos(*)]			
1. Viviendas protegidas (nueva construcción)	55.326	52.463	44.529	78.394
1.1. Para la venta	48.377	46.413	38.796	62.588
1.2. Para el alquiler	6.949	6.050	5.733	15.806
2. Adquisición viviendas existentes	7.739	12.015	11.412	22.150
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	40.413	30.145	35.031
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	11.571	5.802	13.913
5. Ayudas a viviendas existentes para el alquiler		—	15.000	
6. Subvenciones a inquilinos		—	16.000	
Total autorizaciones España	119.117	116.062	91.888	180.488
Créditos convenidos (millones de euros)	3.805	4.051		6.650

Comunidades Autónomas Total actuaciones autorizadas	2002		2003		2004	
	Actuaciones	%	Actuaciones	%	Actuaciones hasta 30.11	%
Andalucía	18.693	15,6	16.941	14,6	14.684	16,0
Aragón	6.412	5,4	10.114	8,7	2.486	12,7
Asturias	4.460	3,7	3.039	2,6	2.884	3,1
Baleares	2.566	2,1	2.595	2,2	1.921	2,1
Canarias	3.087	2,6	2.551	2,2	2.607	2,8
Cantabria	1.639	1,4	1.153	1,0	920	1,0
Castilla y León	7.397	6,2	8.027	6,9	9.830	10,7
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	5.375	4,6	5.110	5,6
Cataluña	17.513	14,6	15.122	13,0	10.687	11,6
Extremadura	3.826	3,2	4.041	3,5	3.949	4,3
Galicia	6.457	5,4	8.180	7,0	6.341	6,9
Madrid	21.943	18,3	17.823	15,4	14.478	15,8
Murcia	2.862	2,4	2.304	2,0	1.785	1,9
La Rioja	2.643	2,2	4.130	3,6	1.525	1,7
C. Valenciana	16.889	14,1	14.640	12,6	12.474	13,6
Ceuta	18	—	24	—	7	—
Melilla	401	0,3	3	—	200	0,2
Total	119.117	100,0	116.062	100,0	91.888	100,0

(*) Se trata de los objetivos del Plan 2002-05 para el ejercicio de 2005 ampliados tras la aprobación del Plan de Choque
 Nota: no se dispone de información sobre el nivel de aplicación de las nuevas actuaciones protegidas introducidas con el Plande Choque en el Plan de Choque.

Fuente: Ministerios de Fomento y de Vivienda, BOE.

actuaciones correspondieron, respectivamente, en dichos años a la promoción de nuevas viviendas protegidas destinadas al alquiler y a la venta. El 46% de las actuaciones financiadas en 2002-2003 correspondió a la promoción de nuevas VPO, ocupando la rehabilitación de viviendas el segundo lugar dentro del total de actuaciones protegidas. Cuatro comunidades autónomas, Madrid, Andalucía, Cataluña y C. Valenciana obtuvieron en dicho período más del 55% de la financiación autorizada.

El objetivo inicial para 2004 del Plan 2002-2005 era de 109.488 actuaciones protegidas. A dichas actuaciones correspondían unas ayudas públicas (subvenciones del pago de entrada y subsidios de la cuota de los préstamos) cuyo alcance presupuestario era de 660 millones de euros en 2004. El volumen de financiación convenida previsto para las actuaciones protegidas previstas, básicamente construcción y venta posterior de nuevas VPO, ascendía a 4.267 millones de euros (OM de 12.2.2004). El tipo de interés de los préstamos convenidos para el ejercicio de

2004, el 3,16% (3,115% nominal) estuvo próximo en dicho año próximo a los tipos de mercado vigentes en 2004.

Hasta 30 de noviembre el total de actuaciones protegidas autorizadas en 2004 ha ascendido a 91.888. El 48,5% de dichas autorizaciones correspondió a viviendas protegidas de nueva construcción. No se dispone de información sobre el nivel alcanzado en este año por las autorizaciones correspondientes a las nuevas actuaciones protegidas introducidas en el verano de 2004 con motivo del Plan de Choque de Vivienda.

En 2003 se recuperó de forma significativa el total de viviendas protegidas iniciadas, que alcanzó un total de 71.720, superior a los totales anuales alcanzados en los años noventa y en la presente década (FIG. 5). Las viviendas protegidas iniciadas en 2003 equivalieron al 25,1% de los nuevos hogares netos creados en dicho año, la mayor proporción desde 1997. En los nueve primeros meses de 2004 el total de viviendas protegidas iniciadas, unas 70.000 al año, descendió en un -2,2% sobre el mismo período del año anterior. El ritmo anual

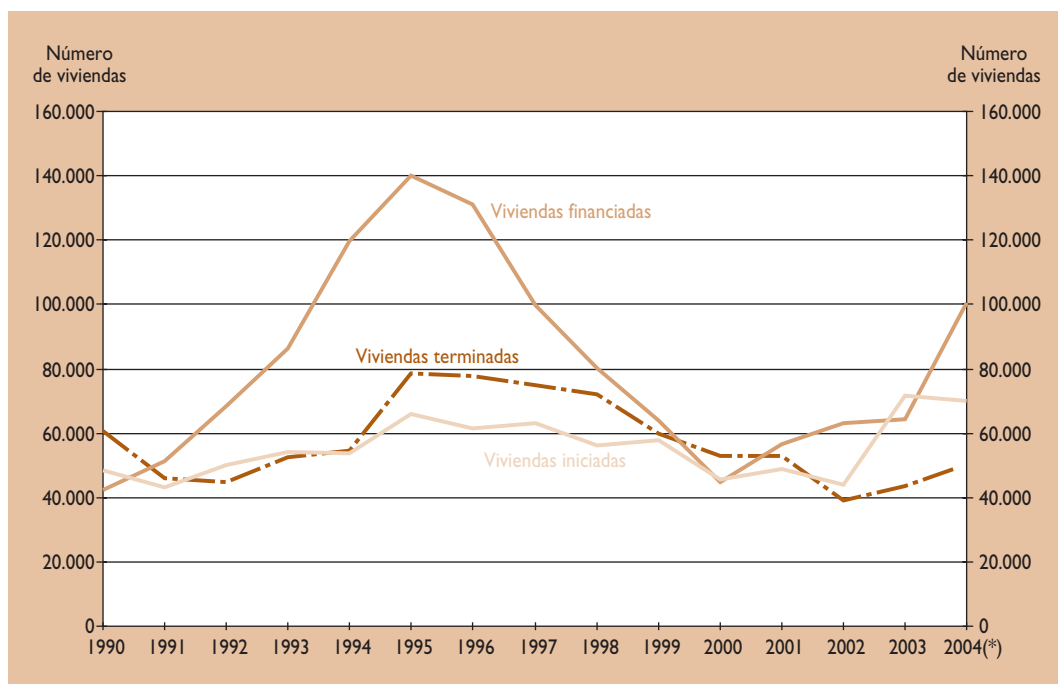


FIG. 5. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas

Nota: Las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes.

(*) Previsión, incluyendo actuaciones previstas en el plan de choque.

Fuente: MOFO.

FIG. 6. Política de vivienda. Viviendas protegidas iniciadas, por Comunidades Autónomas, 2003-2004

Comunidades Autónomas	2003		2004/2003 (%)
	VPO iniciadas	%	Enero-septiembre
Andalucía	13.256	18,5	4,2
Aragón	2.794	3,9	-65,5
Asturias	909	1,3	-6,2
Baleares	496	0,7	-55,4
Canarias	2.472	3,5	-58,1
Cantabria	548	0,8	-30,4
Castilla-La Mancha	3.036	4,2	69,8
Castilla y León	2.851	4,0	41,1
Cataluña	5.488	7,7	5,2
C. Valenciana	8.655	12,4	-31,5
Extremadura	2.178	3,0	-67,8
Galicia	4.833	6,2	-26,0
C. de Madrid	12.839	17,9	43,4
Murcia	2.028	2,8	20,1
Navarra	1.416	2,0	-19,8
País Vasco	7.165	10,0	-21,9
Rioja (La)	756	1,1	-37,5
España	71.720	100,0	-2,2

Fuente: Ministerio de Vivienda.

alcanzado se ha situado por debajo del 25% de los nuevos hogares previstos para este año. Hasta septiembre de 2004 destacó el aumento de las iniciaciones en las autonomías de Castilla-La Mancha, Madrid y Castilla y León (FIG. 6).

En 2004 se ampliaron de forma sustancial los objetivos iniciales establecidos para dicho ejercicio en el diseño inicial del Plan 2002-2005 (FIG. 7). Tras la creación del Ministerio de Vivienda en abril de 2004 ha destacado, entre las actuaciones desarrolladas, la creación, por medio del «Plan de Choque», de nuevas actuaciones protegidas no ligadas a la concesión de una financiación crediticia paralela y la ampliación del volumen de financiación inicialmente para 2004 (RD 1721/2004, que creó nuevas líneas de actuaciones protegidas favorables al alquiler, y OM de 16.8.2004, que amplió el volumen máximo de prestamos cualificados a conceder en el programa 2004 del Plan de Vivienda, BOE de 28.7.2004 y 16.8.2004,

respectivamente). En enero de 2005 se ha anunciado el establecimiento de un nuevo Plan plurianual de Vivienda, cuyo primer ejercicio sería el de 2005, en el que se pretende elevar el peso de las viviendas protegidas dentro del conjunto de la construcción residencial en España, junto al reforzamiento de las ayudas al alquiler ya iniciado con el Plan de Choque desarrollado en la segunda parte de 2004.

4. EL MERCADO INMOBILIARIO. LA EXPANSIÓN PERSISTIÓ EN 2004

La descripción del comportamiento de un mercado exige disponer de información estadística sobre los precios y sobre las transacciones efectuadas. En el caso de España es evidente que se dispone de datos de precios de venta, relativamente distantes en el tiempo respecto de la fecha de realización de las transacciones, pero en el

FIG. 7. Plan de Vivienda 2002-2005. Autorizaciones 2002-2003 y Objetivos 2004

Actuaciones protegidas	2002 (autorizaciones)	2003 (autorizaciones)	2004 (Objetivos)(*)	2004: variación de objetivos
1. Viviendas protegidas (nueva construcción)	55.326	52.463	78.394	25.000
1.1. Para la venta	48.377	46.413	62.588	15.000
1.2. Para el alquiler	6.949	6.050	15.806	10.000
2. Adquisición viviendas existentes	7.739	12.015	22.150	15.000
3. Subvención a viviendas para alquilar (***)			15.000	15.000
4. Subvenciones a inquilinos (**)			16.000	16.000
5. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	40.413	35.031	
6. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	11.571	13.913	71.000
6. Total autorizaciones	119.117	116.062	180.488	
7. Créditos convenidos (millones de euros)	3.805	4.051	6.651	2.384
8. Viviendas protegidas iniciadas	44.014	71.720	70.142(****)	
9. Viviendas protegidas terminadas	38.957	43.619	50.044(****)	

(*) Objetivos establecidos en el Plan de Choque aprobado en ACM de julio de 2004.

(**) Nuevas actuaciones protegidas introducidas en el RD 1721/2004.

(***) Previsión con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Referencias de los Consejos de Ministros y BOE.

caso de las ventas efectuadas la escasez de estadísticas es casi total, lo que limita el alcance del análisis. Esta carencia estadística acentúa su trascendencia en los períodos en los que, como fue el caso de 2004, se advierte que el signo del mercado puede haber cambiado respecto de años precedentes.

Por el lado de la demanda, los dispersos datos disponibles sobre transacciones indican que en 2004 tuvo lugar un nuevo e importante aumento de las transacciones realizadas, aumento que Atasa¹ ha estimado debió superar el 16% en cuanto a las viviendas, mientras que en el caso de los terrenos el crecimiento fue superior, el 25,5%, y en las tasaciones de edificios destinados a viviendas el aumento interanual superó el 14%. Los aumentos citados, aunque destacados, fueron en general inferiores a los muy intensos registrados en los dos años precedentes.

En 2004 las inversiones extranjeras en inmuebles descendieron en un -5,7% en los diez primeros meses respecto del mismo período de 2003 (FIG. 8). La sensible desaceleración registrada en el crecimiento del número de hogares, que crecieron en un 1,7%, frente a aumentos superiores al 2% en

los dos años precedentes, indica también una posible menor presión de la demanda, con lo que la variación neta registrada en dicho número de hogares en 2004 fue de 245.000.

En los tres primeros trimestres de 2004 el crecimiento interanual de la inversión en construcción fue del 4,3%, frente al 2,6% correspondiente al PIB en el mismo período de tiempo (FIG. 9). Lo anterior supone que la construcción explicó por sí sola más del 25% del crecimiento del PIB en 2004. En cuanto a la construcción residencial, los mayores aumentos interanuales en los indicadores directos o indirectos de las viviendas iniciadas fueron los de los visados de los Colegios de Arquitectos (12,2% en los tres primeros trimestres) y los de las viviendas a construir, según la estadística de licencias municipales de obras (FIG. 10).

El ritmo anual de elaboración de proyectos de viviendas visados por los Colegios de Arquitectos fue de 758.000, mientras que los visados de los Colegios de Aparejadores fue de 692.000 según los datos de enero-noviembre del pasado año (FIG. 11). Con los datos hasta septiembre de la DG de Vivienda el número de iniciaciones de viviendas en 2004 sería de unas 650.000. En cuanto a las viviendas terminadas, la estadística citada de la DG de Vivienda apunta hacia una aceleración de las mismas en 2004, el 9,6% sobre las de 2003, con

¹ Atasa, organización que agrupa a la mayoría de las empresas tasadoras que trabajan en España.

FIG. 8. Mercado inmobiliario. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)

	2002/2001	2003/2002	2004/2003	Último dato
1. Hipotecas urbanas registradas				
1.1. Número total	9,2	9,1	17,5	octu-04
1.2. Viviendas	9,7	8,4	10,6	
1.3. Solares	-5,6	8,3	-4,0	
1.4. Otras urbanas	1,9	11,8	46,9	
2. Proyectos Colegio de Arquitectos (*)				
2.1. Total viviendas	3,5	6,7	12,2	sept-04
2.2. VPO	15,3	20,6	14,7	
2.3. Viviendas libres	2,6	5,5	-13,0	
3. Visados obra nueva Colegio de Aparejadores				
3.1. Obra nueva	4,3	21,4	8,7	novi-04
3.2. Certificados fin de obra (viviendas)	16,8	7,1	8,7	
4. Licencias municipales de obras				
4.1. Viviendas a construir	2,6	15,1	9,0	agos-04
5. Viviendas iniciadas (total)	3,7	14,6	4,6	sept-04
5.1. Viviendas libres	5,0	10,3	5,4	
5.2. Viviendas protegidas	-9,6	62,9	-2,2	
6. Viviendas terminadas	2,9	-2,6	9,6	sept-04
7. Índice del coste de la construcción	1,5	2,2	6,9	octu-04
7.1. Costes laborales	2,6	4,4	2,8	
7.2. Consumos intermedios	0,5	0,8	9,8	
8. Consumo aparente de cemento	4,7	4,7	3,6	
9. Encuesta coyuntural de la construcción. Valor de los trabajos realizados (deflactado)				
9.1. Total construcción	5,6	3,9	2,2	2004.III
9.2. Edificación	7,4	4,3	2,5	
9.3. No edificación	3,1	2,4	1,3	
10. Nueva contratación (deflactada)	16,6	10,3	6,8	2004.III
11. Inversión extranjera en inmuebles				
11.1. Precios corrientes	27,7	18,8	-5,7	octu-04
12. Encuesta de Población Activa				
12.1. Empleo. Ocupados. Construcción	3,4	3,8	3,7	
12.2. Hogares (IV/IV)	2,0	2,1	1,7	
13. Afiliados a la S. Social. Construcción	5,8	4,3	4,5	novi-04
14. Precios viviendas y alquileres (IV/IV)				
14.1. Precio viviendas tasadas. Ministerio de Vivienda	18,1	17,6	17,2	2004.III
14.2. Precios viviendas. Nuevas. Tinsa	12,8	18,5	16,1	juni-04
14.3. Precios viviendas nuevas capitales (ST)	14,7	15,8	12,5	
14.4. Alquileres. IPC (D/D)	4,3	4,3	4,1	

(*) A falta de datos de Cataluña se ha trabajado con una estimación de los visados en esta autonomía para 2004.

Nota: D/D y IV/IV indican que la variación es la registrada sobre el mismo período del año anterior.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Banco de España, INE, Sociedad de Tasación, Tinsa.

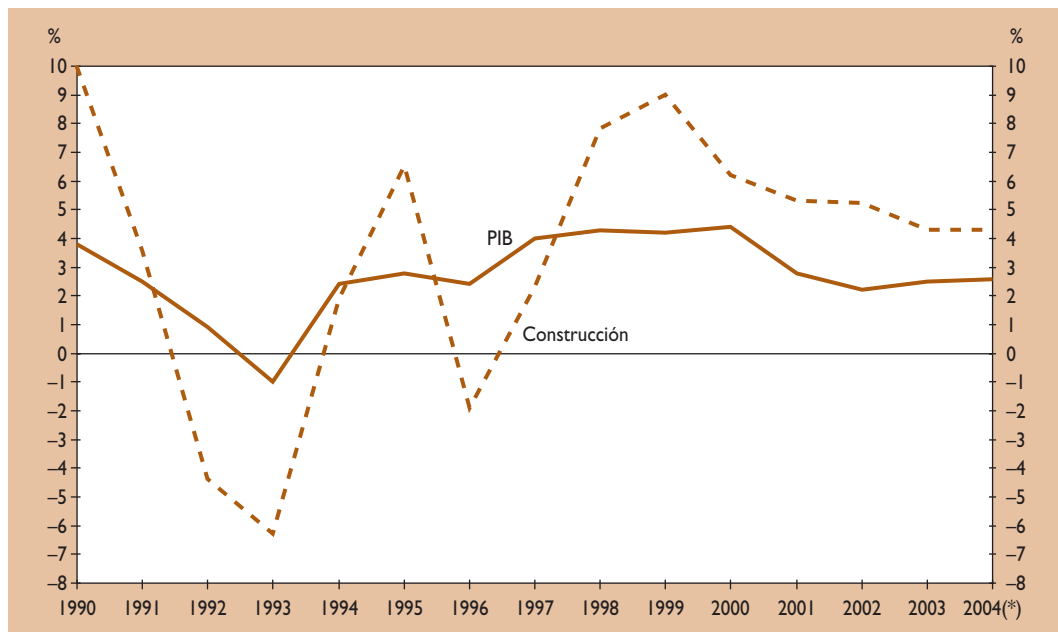


FIG. 9. Economía Española. PIB y Construcción. Crecimientos interanuales, a precios constantes

(*) Tres primeros trimestres de 2004 sobre el mismo período de 2003.

Fuente: INE.

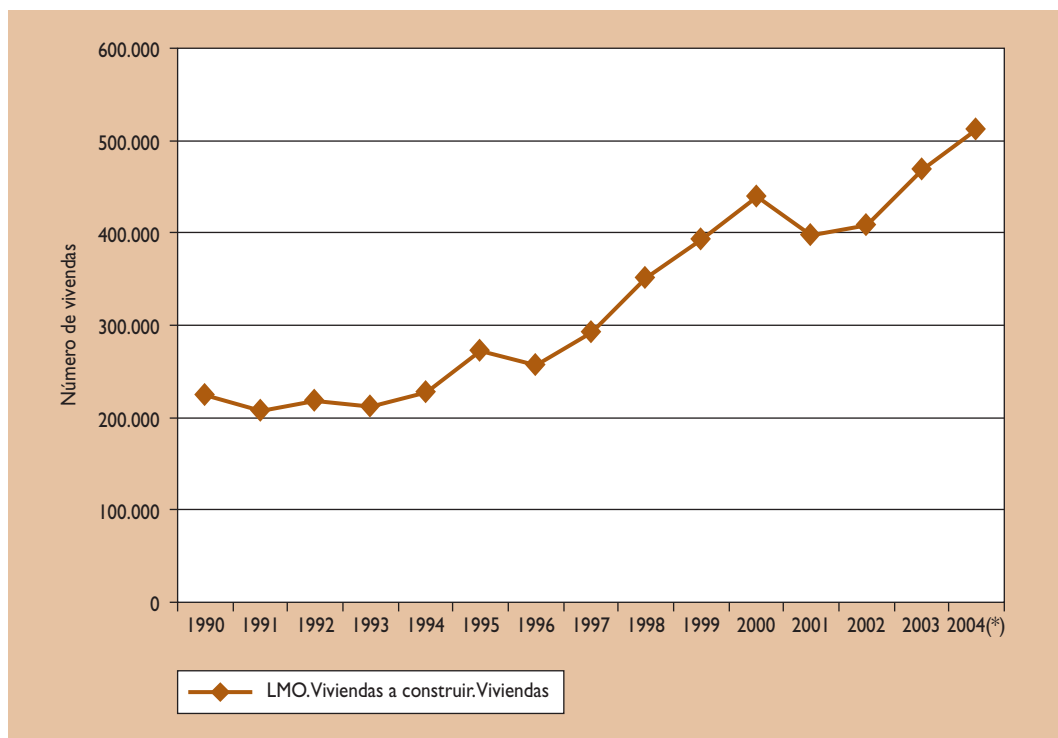


FIG. 10. Viviendas a construir, según las licencias municipales de obras (LMO). Totales anuales

(*) 2004 se ha estimado con datos hasta agosto.

Fuente: Ministerio de Fomento.

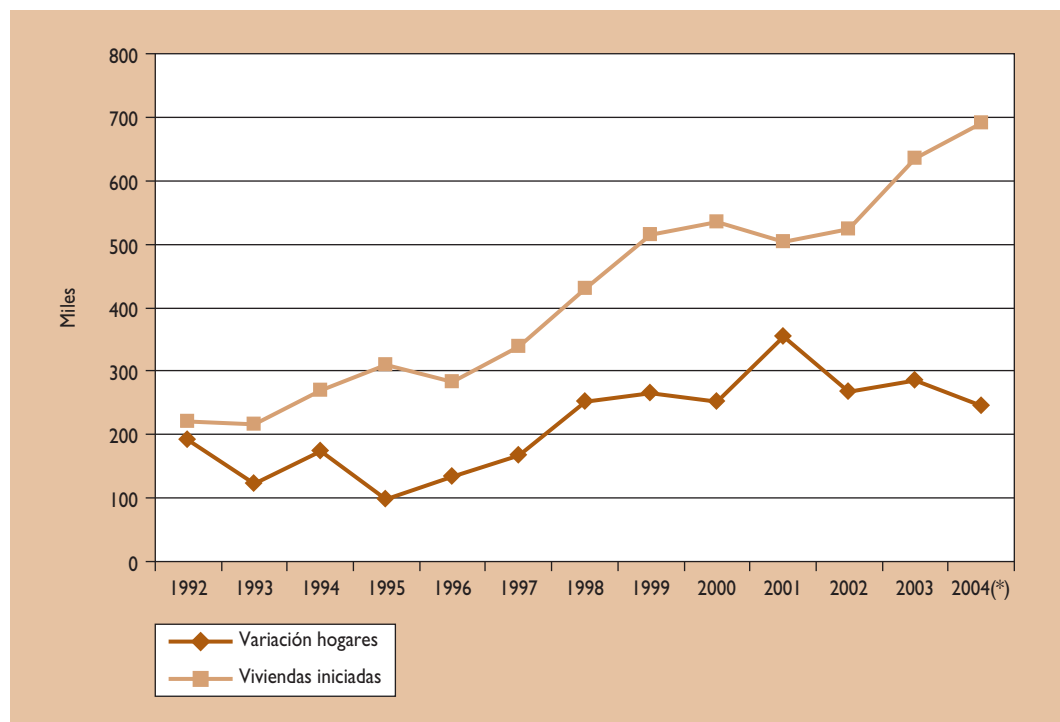


FIG. 11. Viviendas iniciadas y creación neta de nuevos hogares. Totales anuales

(*) La variación de hogares procede de la EPA y las viviendas iniciadas de los visados de dirección de obra de los Colegios de Arquitectos Técnicos. Estimación para 2004.

Fuente: INE y MOFO.

lo que el total de viviendas terminadas en 2004 sería de 555.000, aproximándose a las 500.000 las terminaciones según los certificados de fin de obra de los Colegios de Aparejadores (FIGS. 12 y 13).

El resto de los indicadores de actividad constructora presentó desaceleraciones en el caso del consumo aparente de cemento (3,6%) y en el caso del empleo en la construcción el crecimiento fue muy similar al del año anterior (3,7% fue el aumento de dicho empleo según la EPA, frente a una variación del 2,5% para el conjunto del empleo en el mismo año).

Los precios de las viviendas parecieron desacelerarse en la segunda mitad de 2004. En el tercer trimestre de 2004 el aumento interanual fue del 17,2%, ligeramente inferior al 17,3% de 2003 y al 18,1% de 2002, según la estadística del Ministerio de Vivienda procedente de los informes de los tasadores, estadística que excluye a las viviendas protegidas y a las viviendas en construcción (FIG. 14). En 2004 han aparecido nuevas estadísticas de precios de

viviendas, concretamente las obtenidas por notarios y registradores en el desarrollo de su actividad. Dichas estadísticas se basan en el precio de venta declarado por las dos partes que intervienen en la venta de cada vivienda.

Los resultados obtenidos en dichas estadísticas de nueva creación no difieren demasiado de los precios obtenidos a partir de los informes de tasación, que es la fuente estadística más antigua, disponible en forma de serie trimestral desde 1987 (FIG. 15). En todo caso, los precios de las viviendas por metro cuadrado construido son inferiores en el caso de las estadísticas de notarios y registradores, que pueden suponer un buen complemento a la información aportada por las tasaciones, en especial en lo relativo al número de transacciones realizadas. En 2004 los aumentos interanuales (tercer trimestre) más intensos de los precios de las viviendas correspondieron a las autonomías de Murcia (25,4%) y Cataluña (20,5%), mientras que el crecimiento más moderado fue el de Asturias (1,4%) (FIG. 16).

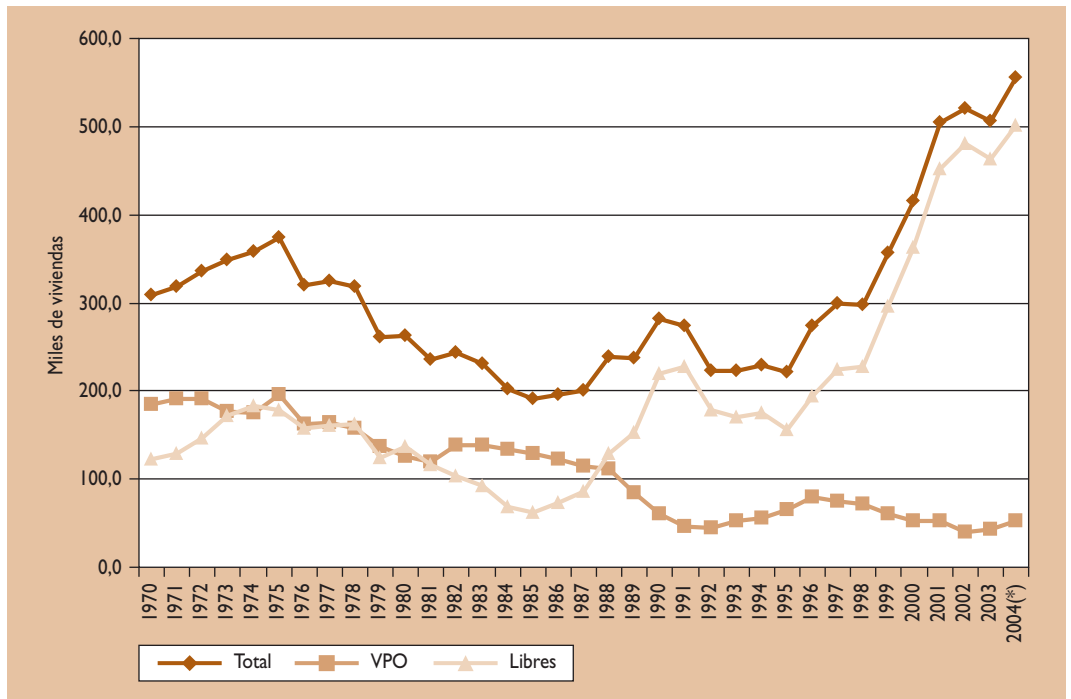


FIG. 12. Viviendas terminadas. Totales anuales, 1970-2003

(*) El dato de 2004 se ha estimado con datos hasta septiembre.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

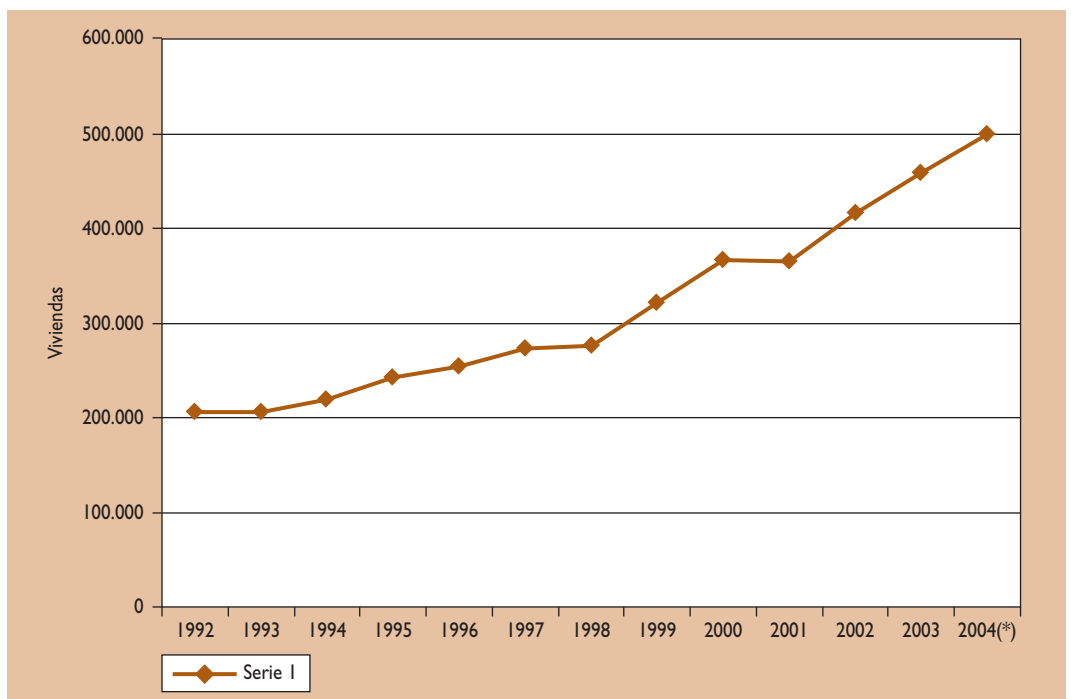


FIG. 13. Certificaciones fin de obra (aparejadores). Totales anuales

(*) Previsión para 2004.

Fuente: Colegios de Arquitectos Técnicos, Ministerio de Fomento.

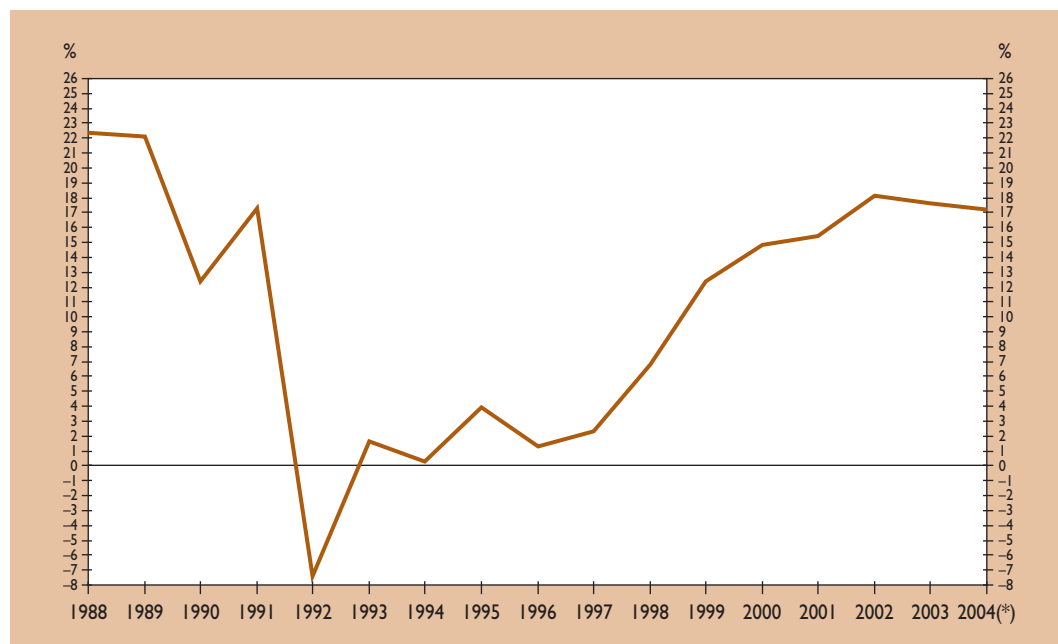


FIG. 14. Precios medios de la vivienda tasada en España (euros/m²). Tasas de variación interanual (IV trimestre de cada año)

(*) Tercer trimestre. Desde 2002 se emplean las tasas de la nueva serie de precios.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

FIG. 15. Estadísticas de precios de viviendas. España. Notarios, Registradores y Tasadores (2004)

Comunidad Autónoma	Euros/m ²		
	Notarios 1.º semestre	Registradores trimestre 3.º	Tasadores(*) trimestre 3.º
Andalucía	1.399,1	1.178,9	1.402,7
Aragón	1.436,3	1.308,7	1.411,3
Asturias	1.153,4	1.247,9	1.313,8
Baleares	1.707,5	1.903,2	2.022,9
Canarias	1.672,0	1.363,6	1.491,9
Cantabria	1.761,6	1.493,0	1.673,4
Castilla y León	949,5	1.032,4	1.146,9
Castilla-La Mancha	783,2	839,2	989,0
Cataluña	2.293,5	2.109,9	2.163,2
C. Valenciana	1.156,1	1.134,7	1.330,6
Extremadura	581,8	713,4	719,9
Galicia	1.070,6	929,0	1.046,1
Madrid	2.692,8	2.545,1	2.881,2
Murcia	1.100,1	1.071,4	1.309,7
Navarra	1.464,3	1.388,1	1.551,6
País Vasco	3.191,4	2.431,7	2.409,2
Rioja (La)	1.215,9	1.230,0	1.281,4
Ceuta y Melilla	1.011,5	—	—
España	1.598,5	1.525,8	1.671,7
Número de operaciones	407.555(**)	118.227(***)	(****)
Variación interanual	—	15,6%	17,3%

(*) Se trata de la estadística del Ministerio de Vivienda, en la que se ponderan los informes de los tasadores con el número de viviendas por distrito postal.

(**) Escrituras de compraventa intervenidas por los notarios en el primer semestre de 2004.

(***) Escrituras de compraventa registradas en el tercer trimestre de 2004.

(****) Informes de tasación. Se incluyen unos 200.000 al trimestre.

Fuente: Ministerio de Vivienda, Consejo General del Notariado, Registradores de España.

FIG. 16. Precios de las viviendas España. Comunidades Autónomas (euros/m², tercer trimestre de 2004)

Comunidades Autónomas	Precios	Aumentos	
	euros/m ²	2004/2003(*)	2003/2002(**)
1. C. de Madrid	2.881,2	18,4	25,0
2. País Vasco	2.409,0	14,2	11,9
3. Cataluña	2.163,2	20,3	19,4
4. Baleares	2.022,9	14,5	11,0
5. Cantabria	1.673,4	14,5	9,6
ESPAÑA	1.671,7	17,2	17,6
6. Navarra	1.551,6	7,6	5,2
7. Canarias	1.491,9	8,4	8,7
8. Aragón	1.411,3	14,7	12,9
9. Andalucía	1.402,7	20,1	17,6
10. Asturias	1.313,8	1,3	11,7
11. La Rioja	1.281,4	8,8	8,7
12. C. Valenciana	1.330,6	20,0	18,2
13. Murcia	1.309,7	25,4	23,5
14. Castilla y León	1.146,9	13,1	12,2
15. Galicia	1.046,1	12,7	10,6
16. Castilla-La Mancha	989,0	17,5	17,2
17. Extremadura	719,9	11,4	9,7
Menos de 1 año	1.851,5	16,7	16,9
Más de un año	1.604,4	16,9	18,8

(*) Tercer trimestre de 2004 sobre el mismo período de 2003.

(**) Cuarto trimestre de 2003 sobre el mismo período de 2002.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

5. FINANCIACIÓN INMOBILIARIA. NUEVOS DESCENSOS EN LOS TIPOS DE INTERÉS EN 2004

En 2004 volvió a descender el tipo de interés medio de los créditos a largo plazo destinados a financiar la adquisición de una vivienda en España (FIG. 17), donde los tipos de interés de los préstamos en cuestión se situaron entre los más bajos de la eurozona. La estadística correspondiente al conjunto de entidades indica que en 2004 el tipo medio anual de dichos préstamos fue del 3,34% (TAE, el nominal fue el 3,30%), cuatro décimas por debajo del tipo medio de 2003. La cuota a pagar por un préstamo a 20 años concedido en las nuevas condiciones de tipos de interés descendió en un -3,5% respecto de la correspondiente al tipo medio de 2003.

El descenso de los tipos y el alargamiento de los plazos, que en promedio se aproximan a los 25 años en las nuevas operaciones, según las estadísticas citadas de notarios y de registradores, junto a la persistencia de unas expectativas anticipatorias de nuevas subidas de los precios inmobiliarios, facilitaron una nueva expansión bastante

significativa de los préstamos inmobiliarios (promoción, construcción y compra), que crecieron en un 27,4% en el tercer trimestre de 2004 respecto del año anterior (FIG. 18). El componente más dinámico de los integrantes del crédito inmobiliario fue el relativo a los préstamos a promotor (servicios inmobiliarios), cuyo ritmo interanual de crecimiento superaba el 44% a 30 de septiembre de 2004.

El aumento del crédito inmobiliario fue muy superior al correspondiente al conjunto del crédito al sector privado por parte de las entidades de crédito en España en 2004 (FIG. 19). De nuevo subió la participación del crédito inmobiliario citado en el total del crédito al sector privado en 2004, situándose en el 53,6% en el tercer trimestre de dicho año (51,1% en diciembre de 2003). El crédito a los hogares para compra de vivienda, incluidos los créditos titulizados, desaceleró ligeramente en noviembre la variación interanual (23,1% frente al 23,8% de septiembre) (FIG. 20).

La estadística de reciente aparición, elaborada por el Banco de España, correspondiente a la cuantía y las condiciones

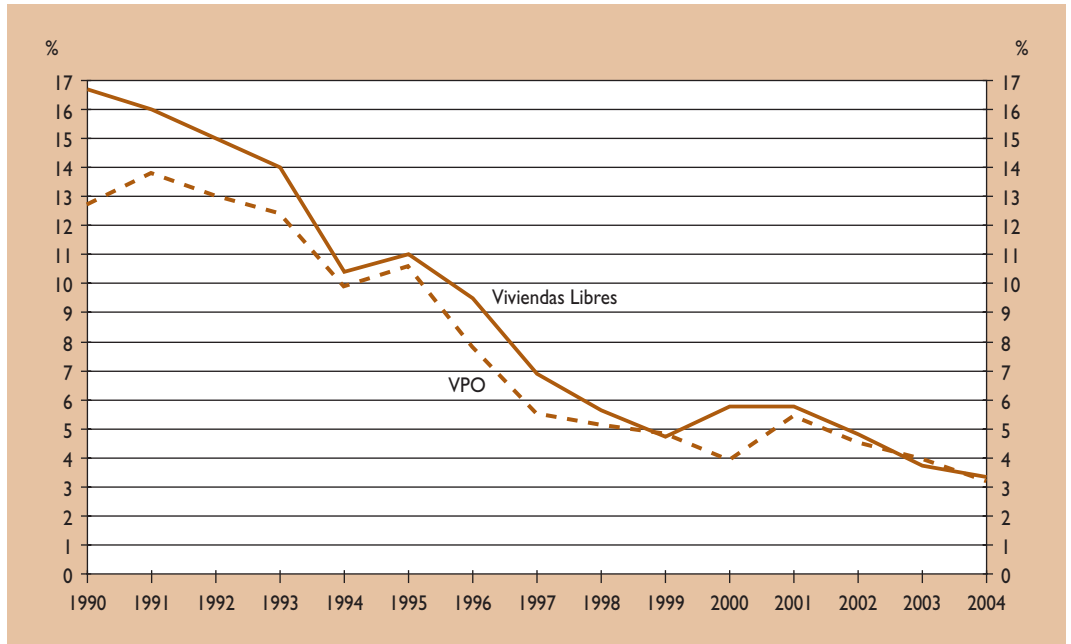


FIG. 17. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

Nota: El dato relativo a los créditos para viviendas libres se refiere a la media de cada año. TAE en todos los casos.

Fuente: Banco de España y MOFO.

FIG. 18. Crédito al subsector inmobiliario. Saldos a 31.XII (millones de euros)

	1997	2003	2004.III
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los créditos titulizados)	105.309	304.729	355.950
2. Construcción edificios	15.469	46.299	54.754
3. Instalación y acabado de edificios	2.969	7.532	8.761
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	17.549	79.792	104.592
5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)	141.296	438.352	524.057
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	354.346	802.213	903.590
7. Fondos de titulización. Total		56.246	75.073
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados		858.459	978.663
9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/6*100) (incluidos los créditos titulizados)	39,9	51,1	53,6
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	18,4	23,3	27,4
12. Crédito inmobiliario/PIB	28,4	58,9	

Fuente: Banco de España, Boletín Estadístico.

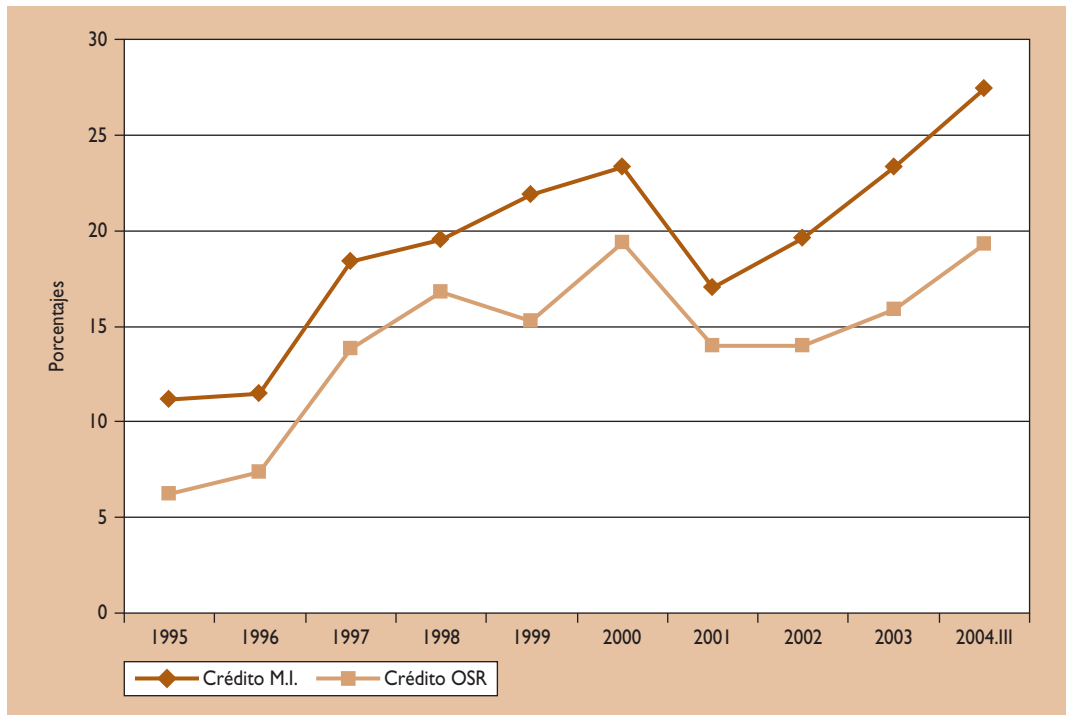


FIG. 19. Crédito al mercado inmobiliario y crédito al sector privado. Tasas interanuales

(*) El crédito al mercado inmobiliario incluye los créditos a la compra de vivienda por los hogares y los destinados a la construcción y a los servicios inmobiliarios. En ambos casos están incluidos los créditos titulizados.

Fuente: Banco de España, B. Estadístico.

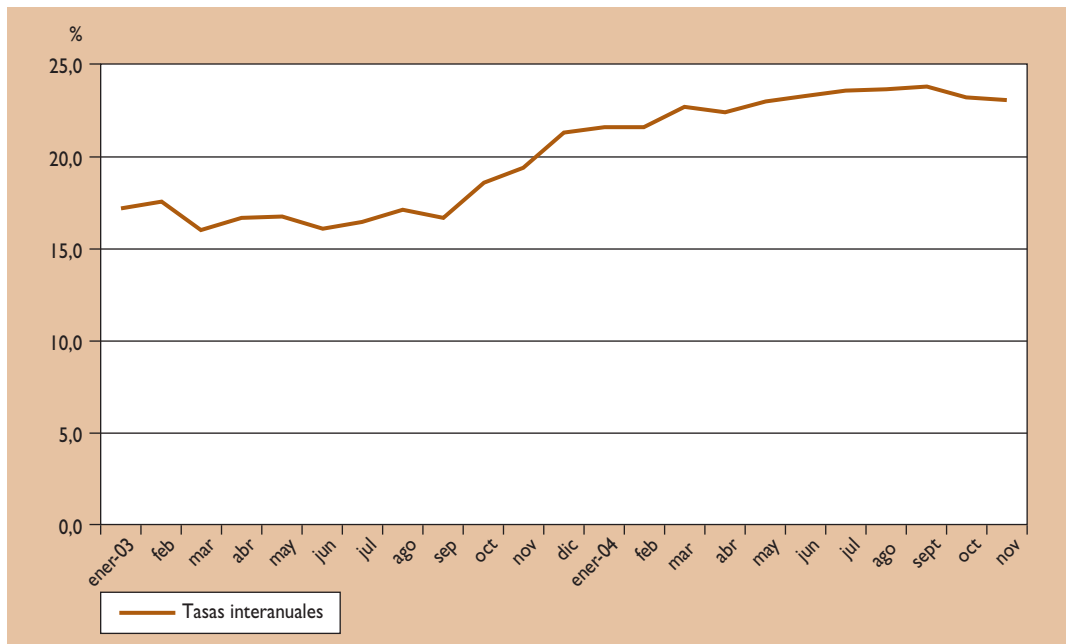


FIG. 20. Crédito a hogares para compra de vivienda, incluidos los titulizados. Saldos vivos. Tasas interanuales mensuales, 2003-2004.

Fuente: BdE.

de las nuevas operaciones crediticias (FIG. 21) indica que el tipo de interés de los créditos a comprador de vivienda ascendió al 3,41% (TAE) en 2004, por debajo del tipo medio del 3,75% de 2003. La cuantía de las nuevas operaciones crediticias formalizadas en 2004 fue de 122.552 millones de euros, un 18,7% más que en 2003. La cifra citada, equivalente a más de veinte billones de antiguas pesetas, supuso el 15,5% del PIB de 2004. El 88,7% de dicho créditos lo fue a tipo de interés variable, con actualización anual del tipo de interés. El saldo vivo de los créditos a hogares para compra de vivienda aumentó en 2004 en un 21%, destacando el mayor ritmo de variación de dicho saldo en el caso de los bancos en el pasado año (22,2%).

6. LA ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA EN 2004. LA NUEVA ECONOMÍA DE LAS PROPIEDADES

En 2004 el aumento medio de los precios de las viviendas en los tres primeros trimestres (17,3%) superó ampliamente al de los salarios por persona ocupada en el mismo período de tiempo (3,1%). Esta circunstancia implicó que la mejoría de la accesibilidad que en principio supusieron unos tipos de interés inferiores en casi medio punto a los de 2003 fuese superada por el mayor esfuerzo de acceso a que dieron lugar los más altos precios de venta. Con datos hasta el tercer trimestre de 2004 para los precios de venta y las rentas salariales, puede estimarse que en 2004 el esfuerzo de acceso medio debió superar el 44% (40% en 2003) de los ingresos familiares para la familia media que intentase adquirir una vivienda de precio también medio en dicho año (FIG. 22). La relación entre el precio de venta de una vivienda de 90 metros cuadrados construidos y la renta familiar media anual monosalarial pasó de 7,09 en 2003 a 8,07 en 2004.

La accesibilidad o esfuerzo que supone acceder a una vivienda en relación con los ingresos familiares, varía en España espectacularmente según las diferentes autonomías (FIG. 23). Estas diferencias deben de ser también significativas entre las capitales y el resto de las ciudades, correspondiendo el mayor esfuerzo a las áreas metropolitanas y a las áreas geográficas de mayor crecimiento

demográfico. El mayor esfuerzo de acceso en el tercer trimestre de 2004 correspondió a la Comunidad de Madrid (62,3% de la renta familiar), donde todavía debe superar dicha proporción el acceder a una vivienda en la capital de dicha autonomía. El menor esfuerzo de acceso es el de Extremadura (23,5%).

Por otra parte, el alcance del endeudamiento de los hogares es otra cuestión que estará muy presente en los próximos años. El nivel de desarrollo de los mercados hipotecarios de los diferentes países ha sido, pues, decisivo en el proceso de traslación de los más altos precios de las viviendas a un mayor consumo de los hogares. Algunas condiciones adicionales han facilitado el proceso citado, como la proporción de las viviendas en propiedad dentro del stock total de viviendas, el nivel de los costes de transacción, la tributación de las plusvalías inmobiliarias y de una protección legal no excesiva de la garantía. Si a las citadas condiciones de optimización del mercado hipotecario se añade una oferta elástica de nuevas viviendas, no afectada en exceso por regulaciones locales «pesadas» del uso del suelo ni distorsionadas por una fiscalidad no neutral, el aumento de los precios de las viviendas dependería casi por completo de los «fundamentos naturales».

Sin embargo, los mercados inmobiliario e hipotecario, incluso los más optimizados, pueden desarrollar procesos especulativos derivados de la actuación de factores que actúan con signo contrario a los fundamentos, como son la frecuente formación de expectativas extrapolativas en los precios de las viviendas (los precios suben porque han subido antes y se minimizan los riesgos por las expectativas de ganancias de capital) y las propias peculiaridades de los mercados de suelo y de vivienda. Estos últimos son el peor ejemplo de mercados que funcionen con eficiencia. La opacidad es la regla general de los mismos, los bienes objeto de transacción son heterogéneos, el suelo sin edificar se puede retener durante un tiempo significativo, las transacciones sobre un mismo bien son muy escasas. No se trata, pues, de mercados que se equilibren a corto plazo, puesto que los precios registrados en los mismos son unos predictores imperfectos de la situación efectiva de la oferta y de la demanda. No puede esperarse que dichos

FIG. 22. Accesibilidad (esfuerzo de acceso) de la vivienda en España

	Precio medio vivienda (75 m ²) (1) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (2) euros (**)	Tipo interés préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto(***) 20 años (%) (5)
1990	50.880	10.217	15,56	4,97	64,9
1991	58.167	10.989	14,97	5,29	66,8
1992	57.393	11.817	14,08	4,86	58,2
1993	57.159	12.569	13,17	4,55	52,7
1994	57.564	13.166	9,95	4,37	40,4
1995	59.553	13.761	10,52	4,33	41,5
1996	60.669	14.376	9,06	4,22	36,6
1997	61.632	14.871	6,70	4,14	30,1
1998	64.494	15.211	5,51	4,24	28,0
1999	71.307	15.559	4,62	4,58	28,1
2000	81.648	15.917	5,62	5,13	34,2
2001	91.855	16.469	5,61	5,56	37,2
2002	107.172	17.104	4,69	6,27	38,7
2003	125.964	17.760	3,64	7,09	40,0
2004(P)	147.756	18.313	3,30	8,07	44,2

(*) Vivienda de 90 m² construidos. El precio corresponde a la media de España de la estadística de precios de vivienda publicada por el Ministerio de Vivienda.

(**) INE. Índice de costes laborales. Como salario anual se emplea la serie de coste salarial.

(***) El préstamo cubre el 80% del precio de venta. El esfuerzo se refiere al porcentaje de la renta familiar monosalarial. El tipo de interés, nominal, es la media anual correspondiente al conjunto de entidades, préstamos hipotecarios para compra de vivienda.

(P) Previsión.

Fuente: Ministerio de Vivienda, INE, Banco de España.

mercados puedan resolver el problema del acceso a la vivienda.

El aumento del endeudamiento familiar ha sido el factor que ha permitido pasar desde los más altos precios de las viviendas a mayores niveles de consumo familiar y, por tanto, a una más baja tasa de ahorro. El ahorro familiar presenta unos niveles especialmente reducidos en los países con más alto crecimiento en los últimos años. Si del ahorro total se deduce el ahorro forzoso destinado al pago de los créditos asociados con la compra de vivienda, el nivel de ahorro restante resulta bastante reducido, en algún caso negativo, como parece haber sido el caso de España en 2004.

La sobrevaloración de los activos inmobiliarios presenta riesgos adicionales a la de los activos bursátiles. El efecto riqueza descansa más en este caso en el endeudamiento que en lo que se refiere a las acciones. Durante la etapa previa de auge de los precios de estas últimas el mayor consumo

procedía de las plusvalías obtenidas por la venta de las mismas. Los tipos de interés de los últimos años son los más bajos de la historia, pero la carga de la deuda está también próxima a los más elevados niveles históricos. El predominio de los créditos a interés variable hace que el posible aumento de la carga de la deuda ante subidas de los tipos de interés resulte ser un riesgo adicional.

El déficit de balanza corriente de la economía de Estados Unidos es la expresión más visible de la debilidad de la tasa de ahorro de los sectores básicos de dicha economía, en especial de los hogares y de las administraciones públicas. Los déficits en cuestión y los desequilibrios se comparan ahora no con la renta y el PIB, sino con el valor de los activos de la economía, cuyos altos precios reflejan en gran parte los bajos tipos de interés de una política monetaria que ha permitido la actual situación. El retorno a una política económica en la que los tipos de interés se desenvuelvan como lo

FIG. 23. Accesibilidad vivienda. Comunidades Autónomas (2004, tercer trimestre)

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) Renta familiar
Andalucía	126.246	16.196	3,23	7,4	40,4
Aragón	127.019	18.472	3,23	6,7	36,4
Asturias	118.242	18.193	3,23	6,4	35,1
Baleares	182.064	16.284	3,23	10,8	59,6
Canarias	134.267	14.771	3,23	8,9	48,5
Cantabria	150.605	16.577	3,23	8,6	36,7
Castilla-La Mancha	87.209	15.858	3,23	5,4	29,2
Castilla y León	103.217	16.676	3,23	5,9	32,1
Cataluña	194.684	20.314	3,23	9,2	50,0
C. Valenciana	119.750	16.344	3,23	7,0	38,1
Extremadura	64.793	14.465	3,23	4,2	23,5
Galicia	94.153	15.025	3,23	6,1	33,3
Madrid	259.310	22.033	3,23	11,5	62,3
Murcia	117.877	15.334	3,23	7,3	39,6
Navarra	139.642	20.815	3,23	6,6	35,9
País Vasco	216.812	20.234	3,23	10,5	56,8
Rioja (La)	115.329	17.467	3,23	6,4	35,0
España	150.454	18.287	3,23	8,0	43,2

Nota: la renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial. El plazo del crédito es de 20 años.

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

hicieron en el pasado podría ser el verdadero test de la nueva «economía de las propiedades».

El haber logrado un mayor ritmo de crecimiento no justifica, pues, estar de espaldas a la vulnerabilidad que genera el hecho de que el «pivote» de la economía lo constituyan unos activos, acciones y propiedades inmobiliarias, cuyos precios no tienen por qué evolucionar siempre al alza. La serie de precios de la vivienda en España

a precios constantes revela que dichos precios retrocedieron entre 1991 y 1997. Esta evolución revela que la flexibilidad de dichos precios es mayor que la que en principio se le supone. Además, en el caso de España el déficit corriente exterior se ha situado en 2004 en un nivel elevado, aproximado en términos relativos a los niveles de épocas en las que resultaba necesario devaluar la peseta y practicar políticas deflacionistas, que ahora parecen muy remotas.