

---

# CIUDAD Y TERRITORIO

## Estudios Territoriales

Vol. XXXVII. Tercera época  
N.º 145-146, otoño-invierno 2005

---

*Brasil ante el siglo XXI:  
El nuevo urbanismo del  
Estatuto de la Ciudad*

*Índices de la Revista de  
los números 143 a 146*

---



MINISTERIO  
DE VIVIENDA



# Índice

## EDITORIAL

- «Brasil siglo XXI: Desafíos de la participación popular en el desarrollo territorial y urbano»  
Roberto SEGRE & Aduino Lucio CARDOSO ..... 617

## ESTUDIOS

- Poder local, federalismo y gestión metropolitana en Brasil  
Sergio DE AZEVEDO & Virginia RENNÓ DE LOS MARES GUÍA ..... 625
- El Estatuto de la Ciudad, los planes directores y los nuevos instrumentos de política urbana  
Aduino Lucio CARDOSO ..... 635
- Política habitacional del Régimen Militar al gobierno Lula: Desafíos e *impasses*  
Nabil BONDUKI ..... 651
- Impactos socio-ambientales urbanos del riesgo de la búsqueda de la sustentabilidad: el caso de la Región Metropolitana de São Paulo  
Pedro JACOBI ..... 671
- Realizaciones de una política urbanística en São Paulo  
Jorge WILHEIM ..... 683
- La gestión de los servicios de saneamiento en Brasil: debate público-privado y las perspectivas de universalización de los servicios en las áreas urbanas  
Ana Lucía BRITTO ..... 693
- Límites y posibilidades de la democratización del acceso al suelo urbano y a la vivienda en Brasil después del Estatuto de la Ciudad  
Edésio FERNANDES ..... 707
- Gestión democrática y Estatuto de la Ciudad  
Orlando Alves DOS SANTOS JUNIOR ..... 725
- Ilustraciones en color (de la I a la XXVI) ..... 733
- Abstracts**  
John POWNALL ..... 747

## OBSERVATORIO INMOBILIARIO

- Vivienda: la producción parece crecer más que la demanda  
Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ ..... 755

## INTERNACIONAL

- Argentina: Nora CLICHEVSKY ..... 783
- Italia: Federico OLIVA ..... 785
- Países Bajos: Demetrio MUÑOZ GIELEN & Willen KORTHALS ALTES ..... 789

**DOCUMENTACIÓN**

- Estatuto de la Ciudad..... 797
- *Legislación*  
Ángela de la CRUZ MERA ..... 807
- *Planeamiento urbanístico*  
Pedro MARTÍNEZ TAPIA ..... 815

**LIBROS Y REVISTAS**

- Recensiones y reseñas de libros recibidos ..... 825
- Acuse de recibo..... 837

**ÍNDICES** de CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales. Vol. XXXVII. 2005 ..... 832

## Editorial

# «Brasil siglo XXI: Desafíos de la participación popular en el desarrollo territorial y urbano»

*El siglo XXI comenzó con negros presagios al desencadenarse en múltiples regiones sucesivos hechos bélicos y ataques terroristas, generando una zozobra universal con secuelas extendidas hasta los más recónditos rincones de esta Tierra globalizada. Sin embargo, América Latina inició el milenio con hipotéticos signos esperanzadores, después de medio siglo de agudas contradicciones políticas, sociales y económicas que caracterizaron su historia a partir de la Segunda Guerra Mundial. Crueles dictaduras y un desenfreno financiero y económico inducido por la ansiada modernización, abrieron el regreso a la democracia en la década de los años ochenta, asumiéndose el neoliberalismo como la panacea para salir del subdesarrollo. Por el contrario, diversos países se hundieron en las crisis más profundas de su historia: citemos entre los principales, Argentina, Uruguay, Perú y Venezuela.*

*Como reacción a este proceso, las fuerzas políticas identificadas con las masas inconformes por el deterioro de las condiciones materiales de vida, la arbitrariedad, irresponsabilidad y corrupción de los políticos profesionales y la dependencia de los organismos económicos internacionales, fueron encabezadas por dirigentes progresistas. En este inicio de siglo asumió la presidencia el socialista Ricardo Lagos en Chile —luego de la férrea dictadura de Pinochet—; en Perú, Alejandro Toledo de ascendencia indígena, denunciada la corrupción de Fujimori; en Argentina, desmoronado el peso después de la gestión de Carlos Menem —quién aseguraba haber elevado el país al nivel del Primer Mundo—, Néstor Kirchner, está intentando salir de la debacle con una lenta recuperación económica enfrentándose al FMI y los voraces acreedores internacionales; en Venezuela, la reacción burguesa asociada a intereses externos no pudo evitar la consolidación del gobierno populista de Hugo Chávez; en Uruguay, la histórica alternancia de los partidos tradicionales —blancos y colorados—, quedó superada por el triunfo de Tabaré Vázquez, militante del Frente Amplio. Por último en Brasil, un siglo de dominación de las elites agrícola-ganaderas y financieras al poder, respaldadas durante dos décadas por gobiernos militares, fue sustituido por la elección del obrero metalúrgico José Inácio “Lula” da Silva, creador del Partido dos Trabalhadores (PT).*

*No resulta fácil para la cultura hispana asimilar la escala del Brasil, un país de 177 millones de habitantes dispersos por más de 8 millones de km<sup>2</sup>, con una población y una superficie mayor que el fragmentado conjunto de naciones de América del Sur. En una reciente conferencia, el crítico de arte Fernando Cocchiarale, sostuvo que el continente sudamericano constituía la imagen especular de la península ibérica: mientras el pequeño Portugal conservó un reino unificado sin profundas divisiones regionales; España, por el contrario, se debatió en el agudo antagonismo y la ansiedad separatista de los diferentes grupos étnicos y culturales. Esta situación se reprodujo en América: el gigantesco Imperio del Brasil se mantuvo unido, mientras las posesiones hispánicas quedaron fragmentadas en las 21 repúblicas latinoamericanas. Proceso también asociado a las actitudes disímiles de las coronas: mientras los reyes de España nunca visitaron las colonias, el rey de Portugal se instaló en Río de Janeiro (1808) para no caer en manos del ejército de Napoleón. De allí que, mientras los vientos libertarios de la Revolución Francesa en toda América hispánica abrieron el proceso independentista y republicano; el Brasil, adquiriendo su autonomía como Imperio, preservó la continuidad del régimen monárquico hasta finales del siglo XIX. Sin embargo, la unidad lingüística, territorial y política brasileñas, no significaron la superación de las radicales diferencias sociales, económicas y raciales que persistieron en el país desde el período colonial, exacerbadas en el siglo XX con el distanciamiento entre el sur urbano, cosmopolita, industrial y económicamente poderoso; la todavía despoblada Amazonia agredida por algunos polos desequilibrados de urbanización; y el nordeste árido, pobre y campesino, cuya población se debate, aún hoy, en una desesperante miseria.*

*Resultó un hecho insólito y sorprendente lograr la elección de un presidente “proletario” en un país tradicionalmente dominado por una elite conservadora, cuya riqueza provino de la explotación agrícola y ganadera, luego integrada al desarrollo industrial —San Pablo, Río de Janeiro, Belo Horizonte—, y finalmente asociada con el gran capital financiero. Es comprensible entonces la afirmación de Lula en el discurso pronunciado el día de la toma del poder, al decir “yo no soy el resultado de una elección. Soy el resultado de una historia”. Es justamente la historia de un país que en 1900, poseía una población urbana del 9.4% —sobre un total de 17 millones de habitantes—, en el que votaba el 2% del total; que pasó a un 80% de residentes en las ciudades, quienes respaldaron los 52 millones de votos recibidos por Lula sobre un total de más de 90 millones de votantes. Pero el drama vivido en este inicio del siglo XXI, no fue sólo generado por la injusticia social, el desempleo, el hambre y la carencia de una vivienda digna para millones de brasileños, sino por la herencia de un siglo de urbanización salvaje, tanto promovida por los intereses especulativos de la burguesía, como por la migración del campo a las grandes ciudades de los campesinos pobres y la creación de las infinitas periferias metropolitanas configuradas espontáneamente por los propios inmigrantes.*

*Durante más de una década, a través de ensayos, artículos y crónicas, difundimos en las páginas de **CyTET** las transformaciones urbanísticas y territoriales acaecidas en Brasil. Debido al surgimiento de nuevas fuerzas políticas al poder, tomaron nuevos rumbos las intervenciones públicas en el espacio rural y urbano. De allí la iniciativa de la dirección de la revista de reunir un grupo de ensayos que documentasen la realidad actual. El panorama que presenta el conjunto de artículos no resulta alentador al describir la situación heredada en las ciudades y las principales áreas metropolitanas del país. Sin embargo, existe la esperanza basada en un cambio radical de la política del Estado en relación con el problema de la planificación territorial, en el intento de superar el abandono generado en las últimas décadas por el proceso de privatización de los servicios y del espacio público, y revertir el desinterés del sistema federal por actuar en la gestión urbana. Llegó el momento de enfocar la evolución de la urbanización brasileña con parámetros más reales y objetivos que los utilizados tradicionalmente, y establecer un puente entre el análisis morfológico y estético, y las interpretaciones sociológicas y economicistas, siempre aislados y divergentes entre sí.*

*No cabe duda de la significación de las propuestas de diseño urbano que fueron materializadas a lo largo del siglo XX, comenzando con las ciudades “ideales” de Belo Horizonte, Goiania y Brasilia, y los planos directores de Bouvard y Prestes Maia en San Pablo o de Agache y de Doxiadis en Río de Janeiro; pero también es lícito señalar el carácter limitado de estas iniciativas, al lado de las urbanizaciones espontáneas o la conformación del universo de las “favelas”<sup>1</sup>, que en algunas ciudades alcanzó el 50% de su población total. La imagen de Brasilia creada por Lucio Costa y Oscar Niemeyer, publicitada en el mundo entero como expresión vanguardista de un Brasil moderno orientado hacia los desafíos del siglo XXI; poco tuvo que ver con la precariedad y arbitrariedad de las ciudades satélites que la rodearon, donde residen más de un millón de habitantes, reiterando los problemas estructurales de las ciudades tradicionales que se proponía superar. Algo similar ocurrió con Curitiba, ciudad de porte medio asumida como “modelo” de la planificación urbana brasileña, cuya equilibrada homogeneidad formal y funcional contrasta con la precariedad de los municipios periféricos contenidos en el área metropolitana.*

*En los textos de Adauto Lúcio CARDOSO, Sérgio de AZEVEDO y Virginia RENNÓ se documenta el proceso de urbanización del Brasil, cuya singularidad en el plano internacional, radicó en el vertiginoso paso del 31% de población urbana en 1940, al 81% en 2001. Acelerada transformación de las estructuras territoriales que reflejaron los cambios estructurales en la economía, tanto por la rápida industrialización en las áreas metropolitanas como por los cambios acaecidos en la producción agrícola, que produjeron una alta concentración de los latifundios y la correspondiente modernización de los procesos productivos. A su vez, el crecimiento urbano del país tuvo como característica básica el desajuste entre la expansión de la trama urbana (y de su población) y la escasa capacidad de planeamiento e intervención del sector público en el control y orientación de este desarrollo. El Estado tampoco acompañó el ritmo del desarrollo económico y su incidencia en la configuración de las áreas metropolitanas, escapando a su control los problemas ambientales y sociales generados por la urbanización acelerada. Se debe tener en cuenta que, por una parte, el crecimiento económico no fue capaz de absorber plenamente la población que llegaba a las áreas urbanas, con el consecuente*

<sup>1</sup> Para el desarrollo del concepto, problemas, etc., de las favelas véase *CyTET*, 136-137 (2003).

surgimiento del problema de la “marginalidad” y de la “exclusión social”; por otra, considerando la organización del sistema tributario del gobierno federal; los municipios, que serían los principales agentes responsables del control del crecimiento urbano, tuvieron y siguen teniendo, grandes dificultades en la captación y movilización de los recursos —financieros, técnicos y administrativos—, indispensables para enfrentar el desafío de la urbanización.

El cuadro que hoy presentan las grandes ciudades brasileñas refleja este proceso: de los 5.5 mil municipios existentes en el país, el 75% poseen menos de 20 mil habitantes, mientras 224 concentran más de la mitad de la población. 49 aglomeraciones urbanas, que comprenden 12 regiones metropolitanas, albergan el 47% del total nacional, o sea, aproximadamente 75 de los 177 millones de habitantes. Esta población urbana, en gran medida, enfrenta serios problemas de accesibilidad a los servicios urbanos básicos, tales como la escasez de agua; la precariedad del sistema cloacal, de recolección de basura y del drenaje pluvial en los terrenos accidentados; así como lograr la propiedad del terreno y de la vivienda. Como explica Nabil BONDUKI en su ensayo, en el 2000 el déficit habitacional alcanzaba los 6.5 millones de unidades, abarcando en un 80% la población con un ingreso de hasta tres salarios mínimos (correspondiente a 300 u\$s). Cifras que revelan de manera descarnada, el crecimiento de los asentamientos marginales —existen 4 mil favelas en todo el país, concentradas en su mayoría en las áreas metropolitanas— y de viviendas precarias en una escala que supera ampliamente el índice de la ciudad formal: mientras la población urbana se incrementa a un ritmo de 1,98%, el de las favelas alcanza el 7% anual. En consecuencia, en esta última década se produjo un crecimiento exponencial de la violencia urbana, con un progresivo incremento del número de homicidios que alcanzó el 5,6% anual.

Como explica Ana Lúcia BRITTO, los problemas socio-ambientales existentes en las grandes ciudades y en las áreas metropolitanas, comprometen la posibilidad de construir un desarrollo urbano sustentable. La irracional estructura del transporte público —condicionado por los intereses de grupos monopólicos sobre este servicio de uso popular—, agrava, tanto la caótica circulación que predomina en la mayoría de las ciudades —el caso de Curitiba es una excepción—, como la contaminación atmosférica por la carencia de un riguroso control ambiental, sumada a la emisión de gases tóxicos por las industrias, que comprometen la calidad de vida y la salud de la población. Las metrópolis conforman así islas de calor que contribuyen a la irregularidad de las condiciones climáticas y la generación de fuertes lluvias concentradas en las áreas densamente pobladas, lo que reduce el índice de precipitación pluvial en las fuentes de agua. En coincidencia ocurren súbitas inundaciones —resultan comunes en la ciudad de San Pablo, produciéndose el congestionamiento del tránsito que en varias ocasiones alcanzó una distancia de 140 km del centro—, que generan deslizamientos de tierras en las áreas de fuertes pendientes, destruyendo viviendas de las favelas asentadas en áreas de riesgo. Por último, la expansión industrial y la carencia de tratamiento de los desagües cloacales domésticos, contaminan los suelos y el sistema hídrico, afectando la seguridad y la salud pública de los habitantes radicados en las zonas suburbanas, como aparece demostrado en el texto de Pedro JACOBI, quién trata específicamente el caso de la metrópoli de San Pablo, definida como la peor situación ambiental del país.

Este panorama complejo y contradictorio que demuestra los graves problemas existentes en las estructuras urbanas, metropolitanas y territoriales del Brasil, puede transformarse progresivamente por la acción, tanto de las comunidades urbanas a través de los poderes municipales, las ONG, las diferentes organizaciones de la sociedad civil, como por las iniciativas del poder público, tanto estatales como del gobierno federal. Como demuestran los textos de Edésio FERNÁNDES, Orlando Alves dos SANTOS JÚNIOR, desde la promulgación de la Constitución Federal de 1988 que instituyó el principio de la función social de la ciudad y de la propiedad —concepto negado por las legislaciones anteriores, que defendía la intocabilidad de la propiedad privada— quedó definida la exigencia del Plan Director a partir de los municipios de porte medio. A su vez, se incrementó, tanto la participación popular en las políticas urbanas —en particular en las ciudades dirigidas por miembros del Partido dos Trabalhadores— como la asignación de mayores capacidades operativas, los poderes municipales. Proceso que culminó con la promulgación de la ley federal del Estatuto de la Ciudad en 2001<sup>2</sup> —durante el gobierno de Fernando Henrique Cardoso— y la creación del Ministerio de las Ciudades en 2002, con el inicio del gobierno de

<sup>2</sup> Véase en anexo documental reproducción del texto legal.

Lula. En este sentido resulta significativo el testimonio de Jorge WILHEIM, Secretario de Planeamiento Urbano de la Prefeitura de San Pablo durante el gobierno de Marta Suplicy, quién, en la mayor ciudad del país, intentó crear nuevas alternativas para concretar las transformaciones indispensables a esta gigantesca metrópolis.

Como se demuestra en el contenido de este número, la presencia de especialistas y técnicos de renombre en las instituciones municipales y estatales, y la congregación de todas las fuerzas de la sociedad civil en los equipos nacionales de trabajo —como el Consejo de las Ciudades, creado en 2004— crean la esperanza de lograr la concreción de drásticas medidas que logren resolver gran parte de los acuciantes problemas que afectan la mayoría de la población urbana brasileña. La creación del Ministerio de las Ciudades fue el resultado de una demanda histórica de los movimientos populares urbanos, que desde la década de los años ochenta se organizaron en el Forum Nacional de la Reforma Urbana. Allí fue establecida una articulación en red de las diferentes instituciones participantes que se integraron a partir de un temario común, constituyendo el principal interlocutor con el gobierno federal durante las dos últimas décadas.

Debido a la frágil estructura política y administrativa de los órganos federales, debido a la escasa atención dedicada a los problemas urbanos por las anteriores administraciones, el nuevo Ministerio de las Ciudades enfrenta dificultades por estructurar un plan de acción consistente, en particular por las complejas relaciones que deben establecerse con otros organismos del estado. A ello se agregan los inestables mecanismos políticos del gobierno, ante la necesidad de mantener el diálogo constructivo con la oposición, que lleva a la asignación de cargos ministeriales. Durante el año 2004, la acción del ministro se vio limitada por las constantes amenazas de sustitución en el cargo, así como el cambio del equipo técnico que le acompaña, situación que parece superada, al ratificarse la persistencia de ambos desde inicios del 2005. Por último, existen divergencias en el gobierno, en relación con la disponibilidad de recursos en las inversiones estratégicas orientadas a la vivienda, el saneamiento y el transporte público, que resultan bloqueadas hasta ahora por los ministros del área económica del gobierno, aduciendo las limitaciones financieras establecidas por el riguroso ajuste fiscal, asumido y mantenido por la política de Lula.

Pese a la complejidad y diversificación de los problemas expuestos y considerando la dimensión ciclópea de las tareas inmediatas que deben ser afrontadas, existe una esperanza real y no utópica de alcanzar las ansiadas soluciones que logren mejorar las condiciones de vida de millones de habitantes radicados en las estructuras urbanas y territoriales del país. Creemos firmemente en esta posibilidad, como lo demuestran los ensayos aquí presentados.

\*\*\*

Algunas premisas enunciadas en la presente introducción fueron parcialmente invalidadas por la reciente crisis política ocurrida en Brasil. A partir de las denuncias sobre la existencia de corrupción en las empresas estatales, se abrió un vacío político e institucional, que comprendió el Congreso Nacional así como también los partidos de la coalición de gobierno —en particular el Partido de los Trabajadores —; reflejándose en los organismos gubernamentales responsables de la articulación política del gobierno federal. La crisis llegó a las puertas del gabinete presidencial, al renunciar José Dirceu, Ministro-Jefe de la Casa Civil y principal articulador político del gobierno. A su vez, tres ministros abandonaron sus cargos para integrarse en la dirección ejecutiva del Partido de los Trabajadores. Al enfrentar el gobierno federal una significativa oposición en el Congreso ante la pérdida de la mayoría en las Cámaras, se vio ante la necesidad de realizar cambios importantes en la administración para ampliar su base de apoyo. Finalmente “sacrificó” el Ministerio de las Ciudades, cuyo nuevo titular pertenece al partido “conservador” del Presidente de la Cámara de Diputados.

Ante esta dramática situación que vive el país, resulta incierto el futuro del proyecto institucional que fuera elaborado por el Ministerio de las Ciudades. Aunque el equipo técnico anterior continuará en sus funciones hasta la celebración a finales del presente año (2005) del Congreso Nacional de las Ciudades, el mismo será sustituido, sin que existan previsiones sobre la orientación del futuro equipo de trabajo. Es probable que algunos sectores operativos se mantengan, pero los temas de la vivienda y de las infraestructuras sanitarias, que requieren cuantiosas inversiones públicas, seguramente sufrirán cambios significativos.

*Sin lugar a dudas, la política llevada adelante por el ministro Olívio Dutra, significó un avance significativo respecto a la política habitacional, las infraestructuras y la planificación urbana.*

*La carencia de una normativa en la regulación de las infraestructuras urbanas, que imposibilitaba la concreción de las inversiones públicas y privadas, pudo superarse con el Proyecto de Ley de Saneamiento Ambiental, que fuera enviado por el Poder Ejecutivo al Congreso Nacional. En él se establecía la obligatoriedad de planos, objetivos e indicadores que permitían la transparencia de la gestión. En el sector de la vivienda, las regulaciones establecidas por el ministerio, se complementaban con el FNHIS (Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social) y el SNHIS (Sistema Nacional de Habitação), de acuerdo con la Ley Federal 11.124/2005, aprobada por el Congreso después de 13 años de gestiones. El nuevo Programa Nacional de Regularização Fundiária, permitió la existencia del título de propiedad de su casa y de su terreno a más de medio millón de familias de bajos ingresos, habitantes de los asentamientos informales situados en 26 Estados, y en particular en las once mayores metrópolis brasileñas.*

*En la actualidad, más de 1700 municipios están obligados a elaborar sus Planes Directores hasta octubre del 2006, de acuerdo con lo establecido en el Estatuto de las Ciudades. El Gobierno Federal apoyó directamente a los gobiernos municipales en esta iniciativa, tanto por medio de la financiación de 370 municipalidades, como por la creación de cursos de capacitación técnica para los equipos de trabajo de 173 localidades. La Campanha Nacional Plano Diretor Participativo cuenta con 25 núcleos establecidos en los estados, formados por gestores públicos, técnicos, líderes comunales, universidades, parlamentarios, promotores públicos y empresarios. Esta campaña, coordinada por el Ministerio de las Ciudades, ya alcanzó, aproximadamente, a 900 municipios brasileños.*

*Se consolidó en el país un proceso democrático inédito, con la realización de las Conferencias de las Ciudades y la creación del Consejo de las Ciudades. En el año 2003, la Conferencia Nacional de las Ciudades definió las directrices y las prioridades de la Política Urbana Brasileña. En la misma, celebrada en Brasilia, estuvieron presentes más de 3.400 municipalidades y 26 Estados de la Federación. Los 2.800 delegados fueron elegidos en las Conferencias Municipales y Estatales, o en reuniones de entidades sociales representativas, tales como las ONGs, movimientos sociales, empresarios, sindicalistas, investigadores y académicos, intelectuales, parlamentarios, además de los tres niveles de la estructura de gobierno. En este momento está en marcha la realización de la Segunda Conferencia Nacional de las Ciudades. En los meses de junio y julio, se celebraron las reuniones en las municipalidades. En los meses de agosto, septiembre y octubre, las conferencias se realizarán en los Estados. Finalmente, en noviembre, los delegados a la Conferencia Nacional se reunirán en Brasilia. La experiencia del Consejo de las Ciudades, reveló la madurez política de los actores sociales participantes —empresarios, ONGs y movimientos sociales—, que consiguieron, a pesar de las evidentes fragilidades, construir acuerdos mínimos alrededor de objetivos comunes.*

*A pesar de la dura política de ajuste fiscal que limitó las inversiones estatales, se logró ampliar los recursos destinados a la vivienda de interés social y al saneamiento urbano, tratando de corregir los desvíos que se producían, dificultando que los recursos llegasen a los estratos sociales más pobres. El Gobierno Federal (Ministerios de las Ciudades, Salud Pública, Medio Ambiente e Integración Nacional) contrató entre 2003 y 2004 la suma inédita de 6.1 billones de R\$ (1 u\$s=2,50 R\$), para mejorar el abastecimiento de agua, las cloacas, la recolección de basura y el drenaje urbano. Con los recursos directos del Gobierno Federal, en los años 2003 y 2004, se contrataron 10,7 billones de R\$ para atender 760 mil familias necesitadas de viviendas, nuevas o usadas, y que pudiesen adquirir materiales de construcción, mejorar las condiciones de la vivienda y urbanizar las favelas. En 2005, las metas establecidas preveían una inversión de 10,6 billones de R\$ para ayudar a 640 mil familias.*

*Cabe preguntarse, ante tantas dudas y desesperanzas, si los movimientos sociales conseguirán resistir a los imprevisibles cambios negativos de la política del Ministerio y defender las conquistas alcanzadas.*

Roberto SEGRE & Adauto Lucio CARDOSO  
PROURB & IPPUR URJ

Río de Janeiro, agosto 2005

## Abstracts

Versión inglesa por John Pownall

Local power, federalism and city government in Brasil

S. AZEVEDO & V. RENNÓ DE LOS MARES GUIA

Brasil is here said to be understood as a nation of continental dimensions having a population of over 190 million more than 50% of which lives in her cities. The paper examines some of the innovating initiatives and challenges that have marked the governance of these metropolitan areas which began to shape up as such in the 50s of the last century in the wake of industrial growth and the shift to the cities that this brought on with it. The authors point out here that such growth however did not come under any institutional control until the latter part of the 60s of the same century. For the authors, the on-set of such control would seem to fall into three distinct phases, a first, bearing the stamp of the then military regime offering a uniform pattern for the state as a whole and being marked by strict regulation and federal government funding leaving policy implementing to the Federal Governmental bodies, this to be followed by a second phase, born of the democratic revival of the country, this giving rise to an exaggerated role for local government in these matters leading to a no policy state of affairs in the metropolitan conglomerates. A third phase still in force is then recognized, this running from the 90s to date in which there is an effort made to rescue the metropolitan question through a variety of administrative approaches. The paper concludes with the admission that a satisfactory solution to the issue of how the metropolitan areas are to be run is still far from being hit upon, this due to the conflicting aims and competencies, control of means and the sharing out of powers to act as between the Federal, State and City Governments though some progress is said to have been made.

The Statute for the City, governing master plans and the new planning mechanisms for city policy

A. L. CARDOSO

The paper attempts an overall summary of what the Constitution of 1988 has meant for city planning in Brasil by seeking to identify the limits set by this and the possibilities it has opened the way to as within the situation as it is for and on the new Governing Master Plans (planos directores) and those new planning mechanisms brought in by the Statute for the Cities.

## Changes in Housing Policy from the Military Regime on to the Lula's Administration: Challenges and Dead-Ends

N. BONDUKI

The paper attempts an analysis of the housing question in Brazil in the light of the new horizons for this ushered in by the historic election that brought Luis Inacio da Silva to power as President in 2002. In doing so, the author identifies the main challenges the new government is facing when putting into effect the Projeto Moradia a Project drawn up by its to redeem in middle term his pledge to set to rights the nation's housing deficit.

## The social and environment risk involved in seeking sustainable development: The São Paulo metropolitan area as a case in point

P. JACOBI

The paper warns of how environmental problems have undergone an alarming upturn and how the tardiness in finding any remedy for them has resulted in public alarm in the wake of storm flooding, problems of solids waste handling and the spatial consequences of the dumping of these last, the damage to public health caused by air pollution and water contamination.

## Town and the country planning policy results in São Paulo

J. WILHEIM

The paper aims to set forth the achievements of Sao Paulo's Secretariat for City and Municipal Planning during the period in which Marta Suplicy had the running of the same. Both the city and its administrating in 2001 being so badly run down, this endeavour came to be considered an all out drive for re-construction (governo de la reconstruccion). The situation called for even a rehabilitation of the l neighbourhood's self esteem as a whole. In this situation, it fell to this secretariat (SEMPLA) to refurbish the system of town and country planning along with the entirety of the regulation for the same and this while furthering the process of decentralisation in 31 sub-prefectures by a drawing up regional planning schemes for each and every one of these as such within the overall terms of a Regional Planning Master Document.

Health services in Brasi: The public vs. private debate and the possibility of making these uniform throughout her cities

A. L. BRITTO

The author speaks of how the new Brazilian public health policy is being received and identifies here three differing schools of thought on the issue. A first urges that these services come under the aegis of local city government authorities, a second that it should fall to the regional government to see to such matters with regard to the metropolitan areas and a third which holds that they should be farmed out to private initiative. The paper tries to chart out the conflicting options and then to analyse the consequences of their being adopted in terms of access to services for the less favoured urban communities.

Limits and possibilities upon the making more democratic the access to urban land and housing in Brasil in the wake of the Statute for the Cities

E. FERNANDES

The enactment of the Statute for the Cities in 2001 is here said to have opened up afresh the possibility of making more democratic the traditionally exclusive access to urban land and housing in Brazilian cities. The paper explores some aspects of how this new social-legal paradigm was given that conceptual and institutional character which underlies the City Statute. This has been undertaken so as to better discuss those major procedures, mechanisms, and instruments it brought in for the country so as to make the access to land and housing more democratically fair, this along with the identifying of the main obstacles that the Brazilian government and society to surmount in their struggle against ever more unregulated process of informal urban development.

Democratic participation in decision making and the Statute for the Cities

O. A. DOS SANTO JUNIOR

The article examines a series of ideas as to democracy and the governing of cities in the light of a new model for this here called '*governanza democratica*'. At first sight, it appears for the author that Brazil is bringing forth a novel culture marked by the scope of those social rights enshrined in her 1988 Constitution and the participating in matters public of a plurality of social agents. From the 90s of the last century to date both the exercise of state power and the initiatives of these new social agents have brought about a shake up in the methods and procedures of decision making giving rise in turn to the appearance of a new de-centralised form of public intervention offering new channels and social participation mechanisms for decision sharing as between the State and Society, first among these being the Councils for Governance (Consejos de Gestion) AS to the governing of her cities, the passing of the Statute for the Cities in 2001 and the setting up of the Ministry for the Cities consolidated and strengthened the role of the city councils in their proper planning and administration. Considering the old and new ways of tackling these responsibilities, the paper argues for the need to make the most of these fresh opportunities for public participation in decision making to thus further and better the implementing of the Statute for the Cities and thus democratic institutions as a whole.

# Vivienda: la producción parece crecer más que la demanda

Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ

*Economista y Estadístico. Vocal del Consejo Superior de Estadística*

«Mr. Greenspan había anteriormente afirmado que una burbuja nacional en la vivienda era improbable, puesto que los propietarios tendrían que desplazarse para conseguirlo, lo cual tiene un coste. Pero ayer advirtió que ello no es así para las segundas viviendas, cuya cuota en el mercado de créditos hipotecarios se ha doblado desde el 7% de 2000 hasta niveles sin precedentes.»

Greg IP, «U.S., Spending faces balance due», *The Wall Street Journal*, 27 septiembre 2005.

## 1. INTRODUCCIÓN

El crecimiento de la economía mundial en 2005 se va a desacelerar respecto del año anterior, aunque el crecimiento previsto, el 4,3%, resulta satisfactorio. Los aumentos registrados en los precios del petróleo han sido el principal factor perturbador de la escena económica mundial en 2005. Mientras que la economía de Estados Unidos crecerá en 2005 en el entorno del 3,5%, la eurozona va a volver a registrar un crecimiento muy modesto, ante el débil aumento real de la demanda interior en dicha área económica.

La economía española ha acelerado el ritmo de crecimiento, previéndose un aumento del PIB en 2005 del 3,3%. El impulso más potente procede de la demanda interna, que está creciendo por encima del 5%, mientras que las exportaciones netas al resto del mundo traerán más de dos puntos al crecimiento citado del PIB. El notable impulso de la actividad productiva está acompañado de un aumento importante del empleo y de un descenso de la tasa de paro, que se ha aproximado en 2005 al 9% de los activos. Los precios de consumo han acelerado el aumento interanual en 2005 hasta el 3,7%

en septiembre (3,2% fue el aumento en 2004), impulsados sobre todo por los más altos precios de la energía.

El déficit exterior corriente de España, que se ha situado por encima del 7% del PIB, revela tanto la intensidad del aumento de la demanda interna como los más altos precios de la energía. Pero también simboliza la dificultad de competir de las exportaciones españolas y la necesidad de apelar con fuerza al ahorro externo para financiar el fuerte auge de la inversión en capital fijo, en especial en la compra de vivienda. Resulta evidente que dicha compra se destina en gran medida a la colocación del ahorro familiar con fines de inversión, a la vista del amplio diferencial existente entre las nuevas viviendas construidas y el número de hogares creados.

El mercado de la vivienda se ha visto favorecido, desde el lado de la demanda, con los nuevos descensos registrados en 2005 en los tipos de interés, descensos que, aunque modestos, hacen descartar cualquier expectativa de cambio en la tendencia a la baja de los tipos de interés. La oferta de nuevas viviendas vuelve a crecer con fuerza, a la vista de los intensos aumentos experimentados en 2005 en los indicadores de las viviendas iniciadas. Por el contrario,

los indicadores de demanda efectiva de vivienda parecen crecer a ritmos más moderados que los de oferta.

Se ha producido una desaceleración en los aumentos de precios de las viviendas de mercado (13,9% fue el aumento de los precios de las viviendas libres tasadas en el segundo trimestre de 2005), aunque todo apunta a que el aumento de los precios citados de la vivienda se situará en 2005 entre el 10% y el 15%, que es un ritmo considerable, a la vista del 141% de crecimiento acumulado de dichos precios en los ocho años transcurridos de auge inmobiliario en España.

En 2005 se ha mantenido un ritmo de crecimiento significativo por parte de la economía mundial, con tendencia a la desaceleración respecto del ritmo alcanzado en 2004. Las previsiones económicas del Fondo Monetario Internacional (FMI) de septiembre de 2005 señalan que el ritmo de crecimiento mundial puede pasar desde el 5,1% de 2004 hasta el 4,3% en 2005. El comercio mundial también desaceleraría el crecimiento desde el 10,3% de 2004 hasta el 7% en el presente ejercicio FONDO MONETARIO INTERNACIONAL (2004). (FIG. 1).

## 2. EL MARCO ECONÓMICO GENERAL. EL CRECIMIENTO SE DESACELERA EN 2005

Los rasgos más destacados de la evolución de la economía mundial, según el citado Informe del FMI, han sido el aumento de los desequilibrios globales (el déficit de Estados Unidos se ha acrecentado y ha crecido el superávit de las economías asiáticas), la persistencia de los amplios diferenciales de crecimiento entre las diferentes economías (destaca la debilidad de la eurozona frente al fuerte ritmo de China y resto de economías asiáticas distintas a Japón) y la apreciación modesta del dólar en los ocho primeros meses del año respecto de las divisas de las principales áreas económicas.

Los importantes aumentos experimentados por el precio del petróleo han sido el principal factor de riesgo en la evolución de 2005. El precio del crudo de petróleo alcanzó un nivel máximo de 65 dólares/barril a fines de agosto de 2005. Esto último ha supuesto una revalorización del precio medio de dicha materia prima en agosto de 2005 del 51,3% sobre agosto de 2004 y del 62% sobre diciembre del pasado

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

	Previsión 2004	Previsión 2005
<b>1. PIB precios constantes</b>		
Total OCDE	3,4	2,6
Estados Unidos	4,4	3,6
Zona Euro	2,1	1,3
<b>2. Inflación. Deflactor PIB</b>		
Total OCDE	2,0	1,9
Estados Unidos	2,1	2,4
Zona Euro	1,9	1,5
<b>3. Desempleo(% Activos)</b>		
Total OCDE	6,7	6,7
Estados Unidos	5,5	5,1
Zona Euro	8,9	9,0
<b>4. Balanza P. C Corriente (% PIB)</b>		
Total OCDE	-1,2	-1,7
Estados Unidos	-5,7	-6,4
Zona Euro	0,6	0,1
<b>5. Tipos interés corto plazo</b>		
Estados Unidos	1,6	3,4
Zona Euro	2,1	1,8
<b>6. Comercio Mundial</b>	9,4	7,4

(\*) Previsión.

Fuente: OCDE, BCE.

año. Aunque la reacción a los aumentos del precio del crudo ha sido en general positiva, ante los importantes ajustes realizados en la mayor parte de las principales economías, un aumento de precio tan significativo afecta a la rentabilidad de numerosos sectores productivos, empeora el perfil de las expectativas de crecimiento y acrecienta la incertidumbre sobre la estabilidad de los fundamentos de la economía mundial.

La inflación se ha mantenido controlada, aunque a partir del verano de 2005 parece advertirse un leve repunte alcista de los índices de precios. Las políticas monetarias han mantenido el perfil expansivo general de los últimos años, aunque se han producido elevaciones de los tipos de interés por parte de los bancos centrales en algunos países (Reino Unido, Australia). Los tipos de interés a largo plazo se han mantenido bajos, a pesar de las elevaciones establecidas en los tipos de interés a corto plazo desde algunos bancos centrales.

Una de las explicaciones más extendidas de dicha continuidad de los tipos a corto a niveles reducidos se deriva de los excesos de ahorro generados en algunos países emergentes, derivadas de los superávits de balanza de pagos y de los amplios excedentes de los países exportadores de petróleo. Además, los elevados beneficios obtenidos por las empresas en los países industriales no se han traducido en aumentos significativos de la inversión productiva. Se habría generado, pues, un excedente global de ahorro que estaría detrás de la continuidad de los bajos tipos de interés a largo plazo y que también explicaría como el ahorro de los citados países emergentes estaría financiando el descenso del ahorro de numerosos países industriales, caso de Estados Unidos.

La economía de Estados Unidos ha seguido manteniendo un crecimiento "robusto" en 2005, aunque algo desacelerado respecto del correspondiente al ejercicio precedente (3,5% sería el aumento del PIB norteamericano en 2005 frente al 4,2% de 2004). La demanda interna de dicha economía se ha mantenido pujante, y el déficit exterior ha continuado situado por encima del 6% del PIB. El déficit público puede crecer adicionalmente tras los esfuerzos de reconstrucción derivados de los episodios correspondientes a los huracanes Katrina y Rita. La inflación, medida en

términos de índice de precios de consumo, se ha acelerado desde el 3,3% de 2004 hasta el 3,6% interanual de agosto de 2005.

En septiembre de 2005 la Reserva Federal ha vuelto a elevar el tipo de interés de intervención hasta el 3,75%, nivel al que se ha llegado tras once elevaciones del 0,25% después de junio de 2004. La Reserva Federal pretende así llegar a un tipo de interés neutral, que ni frene el crecimiento ni estimule la inflación, tras arrancar de unos niveles de dichos tipos de intervención a corto plazo extremadamente reducidos, que facilitaron la superación del "pinchazo" de la burbuja tecnológica entre 2001 y 2003.

En todo caso, las consecuencias del paso del huracán Katrina han puesto de manifiesto que la oferta de petróleo en el ámbito mundial carece de la necesaria elasticidad de oferta, lo que ha acentuado las incertidumbres asociadas con los precios y con el suministro de dicha materia prima. Dicha circunstancia se une a la expansión de la demanda impulsada en los últimos años desde los países emergentes.

2005 no será el año de la recuperación del crecimiento en la eurozona, donde el aumento del PIB no superará el aumento del 1,2% (alrededor del 2% en 2004). No ha tenido lugar la prevista expansión de la demanda interna, presentando tanto el consumo familiar como la inversión en capital fijo unos aumentos muy moderados (FIG. 2). El débil aumento de las exportaciones y la mayor desaceleración de las importaciones han permitido que la eurozona mantenga una posición de ligero superávit de balanza de pagos.

Numerosos países de la eurozona han mantenido déficits públicos significativos, circunstancia que no se ha corregido precisamente tras la modificación del Pacto por la Estabilidad y el Crecimiento en un sentido más permisivo con dichos déficits. Por otra parte, el Banco Central Europeo ha mantenido a lo largo de 2004 los tipos de interés a corto plazo en el 2%, lo que ha facilitado una importante expansión del crédito y de la masa monetaria, aunque esta circunstancia no ha reforzado el crecimiento global y ha contribuido a impulsar las compras y los precios de las viviendas en algunos países, caso de España, Francia e Irlanda.

FIG. 2. Zona Euro. Previsiones del BCE, 2004-06. Tasa de crecimiento interanuales(\*). Precios constantes. Porcentajes

Magnitudes	Previsiones		
	2004	2005	2006
Índice precios de consumo armonizado	2,1	2,2	1,9
<b>PIB real</b>	<b>1,8</b>	<b>1,3</b>	<b>1,8</b>
Consumo de los hogares	1,3	1,3	1,3
Consumo público	1,4	1,1	1,6
Formación de capital fijo	1,4	1,2	2,9
Exportaciones	5,9	3,8	6,2
Importaciones	6,1	3,7	6,0
<i>Supuestos</i>			
PIB extra eurozona	5,5	4,8	4,6
Exportaciones extra eurozona	8,7	7,1	7,2

(\*) Las tasas de variación corresponden al punto medio de los intervalos previstos para 2005 y 2006.

Fuente: BCE, Boletín Mensual, septiembre 2005.

La economía de la eurozona sigue presentando una sensible sensibilidad a los cambios en el entorno general, lo que la hace muy susceptible ante riesgos tales como nuevas elevaciones de los precios del petróleo, subidas de los tipos de interés, persistencia de nuevos aumentos de la elevada deuda de los hogares, creciente concentración de los préstamos de las entidades financieras, revalorizaciones del euro.

La falta de aprobación de los referéndum celebrados en Francia y Holanda sobre el proyecto de Constitución Europea no ha contribuido precisamente a mejorar las expectativas económicas en el conjunto de la UE, acentuándose el pesimismo económico general en toda Europa Occidental. El impacto de la globalización y de la competencia de los países emergentes en dicha área esta siendo muy significativo, difiriendo bastante el nivel de respuesta de los diferentes países integrantes ante dicha circunstancia.

### 3. ECONOMÍA ESPAÑOLA: EL CRECIMIENTO SE HA REFORZADO EN 2005

La economía española ha visto reforzarse el ritmo de crecimiento desde el 3,1% de 2004 hasta el 3,3% previsto para 2005, consecuencia de una nueva aceleración de la

demanda interna, con lo que el citado ritmo de crecimiento habrá superado en más de dos puntos porcentuales al de la eurozona (FIGS. 3 y 4). Durante los dos primeros trimestres de 2005 el crecimiento de la demanda interna fue del 5,7% (4,8% en 2004), destacando la aceleración del crecimiento interanual del consumo privado, de la inversión en capital fijo en bienes de equipo y de la construcción.

En el primer semestre de 2005 se debilitaron las exportaciones de mercancías y servicios, cuyo aumento real interanual fue negativo (-0,7%), mientras que las importaciones crecieron en un 6,2%, con lo que la detracción al crecimiento por parte del resto del mundo fue de casi dos puntos y medio porcentuales en dicho período. El aumento del empleo en el primer semestre de 2005 fue del 3,2% y la tasa de paro se ha situado ampliamente por debajo del 10%. La construcción (4,8%) y los servicios (6,9%) presentaron los mayores ritmos de aumento del empleo, que descendió en la agricultura y aumentó por debajo de la media en la industria.

El índice de precios de consumo aceleró ligeramente el crecimiento desde el 3,2% de 2004 hasta el 3,3% de agosto de 2005. La energía y los servicios crecieron por encima del índice general, mientras que los dos grupos básicos de los alimentos aumentaron por debajo del 3%. El deflactor del PIB

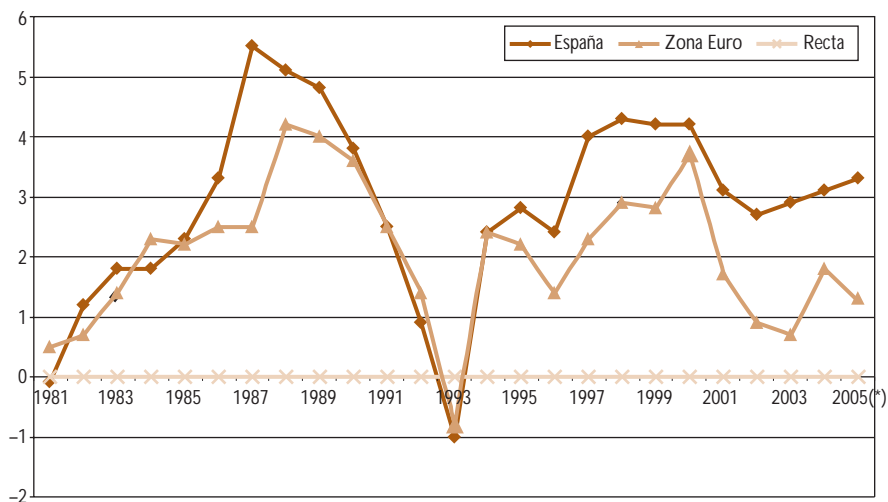


FIG. 3. PIB. Crecimiento real. España y zona euro. 1981-2004.  
(\*) Previsión.

Fuente: INE.

FIG. 4. España. Principales macromagnitudes. 2004-2005. Tasas interanuales de crecimiento. Precios constantes

España	Previsión 2004	Previsión 2005
<b>1. PIB, precios mercado</b>	<b>3,1</b>	<b>3,3</b>
2. Consumo Privado	4,4	4,4
3. Consumo Público	6,4	4,2
4. Formación Bruta de Capital fijo	4,4	6,6
4.1. Construcción	5,5	5,7
4.2. Resto FBCF	3,1	7,9
<b>5. Demanda Interna</b>	<b>4,8</b>	<b>5,2</b>
6. Exportaciones	2,8	1,2
7. Importaciones	8,1	7,1
8. Exportaciones netas(% PIB)	-1,6	-2,1
9. Empleo.Ocupados(*)	2,7	3,0
Tasas de desempleo	11,0	10,0
10. Índice de precios de consumo(**)	3,0	3,2
11. Deflactor del PIB	4,1	4,2
12. Salario por persona ocupada	2,8	2,7
13. Balanza de Pagos. Cuenta Corriente (% PIB)	-5,3	-7,0
<b>Crecimiento resto del mundo</b>		
14. PIB , Estados Unidos	4,4	3,6
15. PIB, zona euro	1,8	1,3

(\*) Datos de la Contabilidad Nacional, relativos a puestos de trabajo.

(\*\*) Aumentos medios anuales.

Fuente: INE, Banco de España. FUNCAS. Panel de previsiones de la economía española, mayo 2005.

aumentó en un 4,3% en el primer semestre de 2005, dos décimas por encima del 4,1% del año anterior. El diferencial de crecimiento de la inflación con la de la eurozona era de 1,1 puntos porcentuales en agosto de 2005, mientras que el diferencial de aumento del deflactor del PIB con el de dicha área fue de casi dos puntos y medio porcentuales en el primer semestre.

El mayor desequilibrio de la economía española en 2005 es el correspondiente a la balanza de pagos, cuyo saldo negativo por cuenta corriente creció en un 68,5% en el primer semestre sobre el del mismo período de 2004, ascendiendo al 7% del PIB el déficit acumulado en los últimos doce meses que terminaron en junio de 2005 (FIG. 5). El aumento citado es el resultante del crecimiento del 41,2% en el déficit comercial del primer semestre, de un descenso del 8,2% en el superávit de la balanza de servicios (los ingresos por turismo y viajes descendieron en un -0,5% en dicho período) y de un mayor déficit en el saldo de la balanza de rentas, que creció en un 47,6%.

El proyecto de ley de Presupuestos Generales del Estado de 2006 incorpora una previsión de crecimiento de la economía en un 3,3% en dicho ejercicio (FIG. 4). La composición del crecimiento resultaría mas equilibrada que en 2005, al crecer la demanda interna en un 4,2%, mientras que

la detracción al crecimiento por parte de las exportaciones netas descendería hasta 1,1 puntos porcentuales.

El importante déficit corriente de la economía española es consecuencia especialmente del fuerte descenso en la situación de superávit de la cuenta de capital de los hogares, donde la relación ahorro-inversión se ha deteriorado sustancialmente en los últimos años, a la vez que ha crecido sustancialmente su nivel de endeudamiento. Esto último da lugar a que, tras el pago del servicio de los préstamos citados, el restante ahorro financiero de los hogares sea muy reducido.

El crecimiento reciente de la economía española se ha apoyado sustancialmente en el consumo y en la construcción, en especial en la residencial. Destaca el fuerte diferencial de crecimiento de ambas magnitudes en España respecto del correspondiente a las mismas en la eurozona, donde la construcción tuvo una tasa de crecimiento negativa en el primer trimestre de 2005 y donde el peso de dicho sector en la economía está muy por debajo del correspondiente a la economía española. La concentración del crecimiento en la construcción y en subsectores de servicios intensivos en mano de obra también da lugar a que los aumentos de la productividad del empleo en la economía española resulten muy reducidos (FIG. 6).

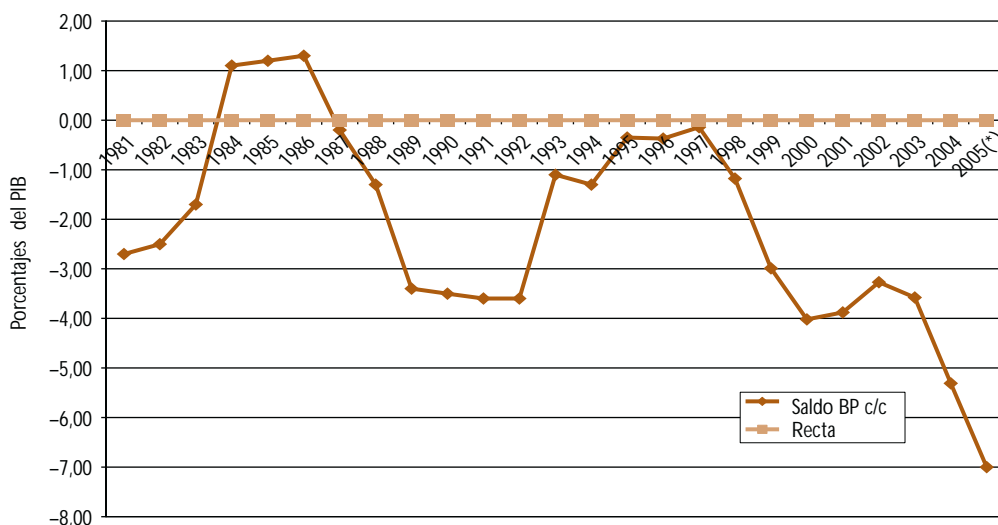


FIG. 5. España. Saldo Balanza Corriente. Porcentajes del PIB  
(\*) Previsión.

Fuente: OCDE.

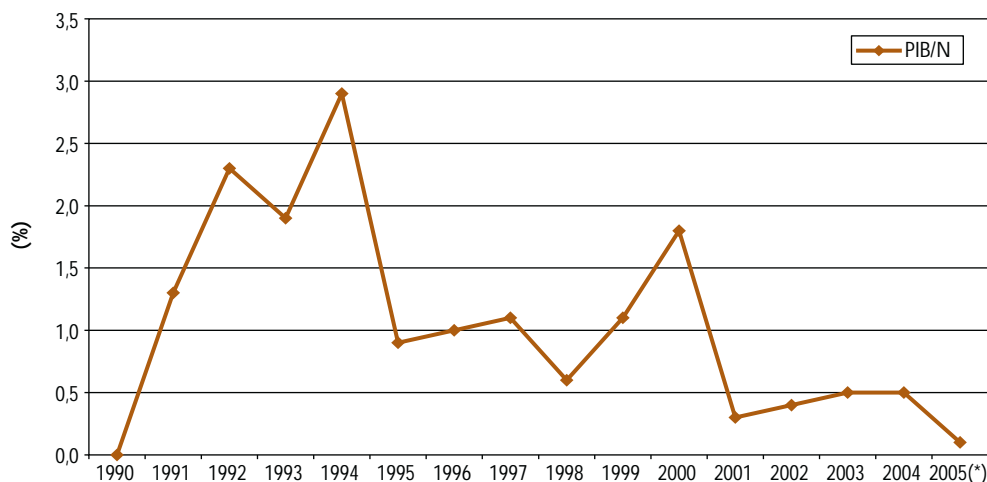


FIG. 6. Productividad del empleo. Variaciones anuales. España  
(\*) Estimación.

Fuente: INE, Contabilidad Nacional Trimestral.

En todo caso, todo apunta a la necesidad de impulsar una mas que necesaria diversificación sectorial del patrón de crecimiento de la economía española en el futuro. Ante los posibles excesos de oferta de algunos mercados locales de la vivienda, parece difícil que la producción de nuevas viviendas siga manteniendo en el futuro un ritmo tan intenso como el de los últimos años. La política de oferta, estatal y autonómica, debe de tener en cuenta las políticas de suelo seguidas por los ayuntamientos, no demasiado favorables a la diversificación económica en los últimos años de auge inmobiliario.

Los estímulos a la diversificación del crecimiento y a la mayor competitividad de la administración central pueden resultar menos eficaces de lo deseable, en especial si continúan desarrollándose políticas locales de gobierno del suelo escasamente atentas al crecimiento sostenido, además de poco respetuosas con la calidad medioambiental y con la necesaria racionalización del consumo de agua.

#### 4. LA POLÍTICA DE VIVIENDA EN 2005

El total de actuaciones protegidas autorizadas en el ejercicio de 2004, prorrogado hasta la aparición en el *BOE* del Real Decreto que regularía el nuevo Plan de

Vivienda 2005-2008 (Resolución de 7 de abril de 2005 de la DG de Arquitectura y de Política de Vivienda, *BOE* de 22.4.2005), ascendió a 183.562. Ello ha supuesto una ejecución superior al 100% respecto de las 180.488 actuaciones establecidas como objetivo del Plan de Choque (FIG. 7), aunque la prolongada extensión del ejercicio de 2004 durante 2005 ha facilitado la consecución del objetivo citado. El total de viviendas protegidas de nueva construcción cuya financiación se ha autorizado en el ejercicio de 2004 ascendió a 82.465 (casi el 45% del total de actuaciones autorizadas), de las que 70.599 se destinarán a la venta y las restantes 11.866 lo harán al alquiler (FIG. 8).

En el ejercicio citado alcanzaron una cifra elevada las autorizaciones relativas a rehabilitación de viviendas (54.020) y a urbanización de suelo para la construcción de nuevas viviendas protegidas. Por autonomías, Madrid (30.696 actuaciones), Valencia (22.975), Andalucía (22.066), y Cataluña (20.979), fueron las que tuvieron mayor participación en el conjunto de las actuaciones protegidas autorizadas en el ejercicio de 2004, correspondiendo a Baleares (3.358) y a Cantabria (2.329) las cifras mas reducidas. En Cataluña destacó la fuerte presencia de las rehabilitaciones protegidas (13.137) en el total de actuaciones autorizadas.

FIG. 7. Plan de Vivienda 2000-2005. Ejecución

Actuaciones autorizadas	2002	2003	2004			
1. Viviendas protegidas. Nueva construcción	55.326	52.463	82.465			
1.1. Para la venta	48.377	46.413	70.599			
1.2. Para el alquiler	6.949	6.050	11.866			
2. Adquisición viviendas existentes	7.739	12.015	20.161			
3. Rehabilitación protegida de viviendas	37.370	40.413	54.020			
4. Urbanización suelo para viviendas protegidas	19.282	11.571	19.270			
5. Ayudas a viviendas existentes para el alquiler			684			
6. Subvenciones a inquilinos			6.962			
<b>Total autorizaciones España</b>	<b>119.117</b>	<b>116.062</b>	<b>183.562</b>			
<b>Créditos convenidos (millones de euros)</b>	<b>3.805</b>	<b>4.051</b>	<b>8.051</b>			
Comunidades Autónomas	2002		2003		2004	
Total actuaciones autorizadas	Actuaciones	%	Actuaciones	%	Actuaciones	%
Andalucía	18.693	15,6	16.941	14,6	22.065	12,0
Aragón	6.412	5,4	10.114	8,7	8.818	4,8
Asturias	4.460	3,7	3.039	2,6	8.769	4,8
Baleares	2.566	2,1	2.595	2,2	3.358	1,8
Canarias	3.087	2,6	2.551	2,2	6.108	3,3
Cantabria	1.639	1,4	1.153	1,0	2.329	1,3
Castilla y León	7.397	6,2	8.027	6,9	16.772	9,1
Castilla-La Mancha	2.911	2,4	5.375	4,6	10.661	5,8
Cataluña	17.513	14,6	15.122	13,0	20.979	11,4
Extremadura	3.826	3,2	4.041	3,5	6.841	3,7
Galicia	6.457	5,4	8.180	7,0	15.793	8,6
Madrid	21.943	18,3	17.823	15,4	30.696	16,7
Murcia	2.862	2,4	2.304	2,0	3.370	1,8
La Rioja	2.643	2,2	4.130	3,6	3.664	2,0
C. Valenciana	16.889	14,1	14.640	12,6	22.975	12,5
Ceuta	18	—	24	—	69	—
Melilla	401	0,3	3	—	244	—
<b>Total</b>	<b>119.117</b>	<b>100,0</b>	<b>116.062</b>	<b>100,0</b>	<b>183.562</b>	<b>100,0</b>

Nota: La Resolución de 7-4-2005 de la DG de Arquitectura y Política de Vivienda (BOE de 22-4-2005) prorrogó el ejercicio 2004 del Plan 2002-05 hasta el día anterior de la publicación en el BOE (2-7-2005) del RD que regula nuevo Plan de Vivienda. de ahí que la duración del Programa 2004 haya resultado excepcionalmente mas prolongada que la de los dos Programas anuales precedentes.

Fuente: Ministerios de Fomento y de Vivienda, BOE.

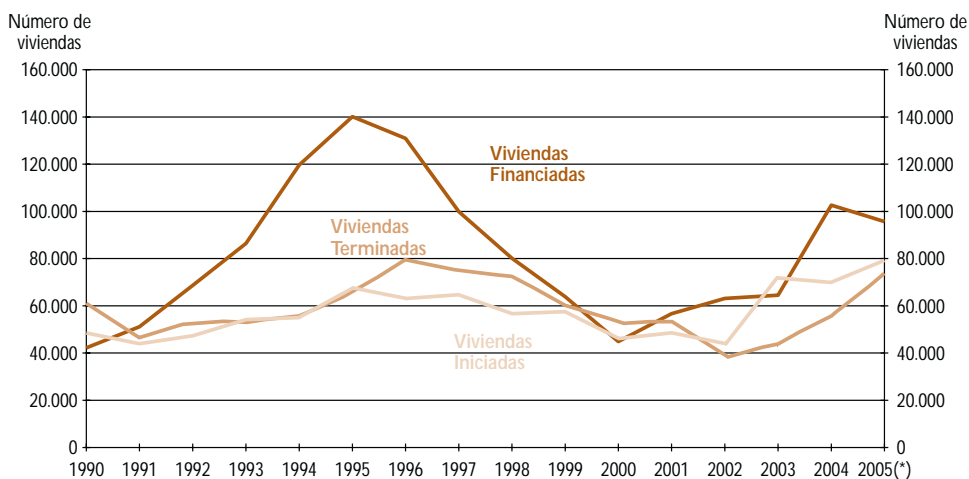


FIG. 8. Política de vivienda: viviendas financiadas, viviendas iniciadas y viviendas terminadas  
Nota: las viviendas financiadas incluyen las de nueva construcción y las adquisiciones de viviendas existentes.

(\*) Previsión.

Fuente: MVIV.

El Real Decreto 801/2005, de 1 de julio, (BOE de 13.7.2005) ha establecido el nuevo Plan Estatal de Vivienda 2005-2008. Dicho Plan tiene como objetivos más destacados el aumento de la oferta de viviendas protegidas, el logro de una mayor oferta de viviendas de alquiler y el fomento de la oferta de suelo edificable destinado preferentemente a viviendas protegidas.

Entre los aspectos más importantes del contenido del nuevo Plan destacan los siguientes:

- Se mantiene el carácter plurianual del Plan de Vivienda, que en este caso se refiere al período cuatrienal 2005-2008 (art. 1.º del citado Real Decreto).
- Se establecen nueve actuaciones protegidas (art. 4), entre las que destacan las correspondientes a la promoción de nuevas viviendas protegidas para la venta y el arrendamiento, el apoyo a quienes pongan en arrendamiento viviendas propias y las ayudas directas a los inquilinos de las viviendas. El Plan incluye la creación de ventanillas únicas de vivienda para la gestión de las actuaciones protegidas, que podrán apoyar a los registros públicos de demandantes de viviendas.
- El carácter fijo de la subvención a compradores y arrendatarios,

por cada 10.000 euros de préstamo convenido, en lugar de hacerlo en una proporción de las cuotas a pagar, como se hacía en planes precedentes (art. 10).

- Se establece, con limitaciones, la creación de los registros de demandantes de viviendas protegidas. La venta de las viviendas acogidas al plan habrá de hacerse a los demandantes inscritos en dichos registros o en otros procedimientos establecidos en los convenios de colaboración con las autonomías (art. 13.7). La Disposición Transitoria Octava del Real Decreto establece que los registros públicos de demandantes o los procedimientos análogos citados deberán de ponerse en funcionamiento en el plazo de seis meses desde la entrada en vigor del Real Decreto en cuestión (hasta el 14 de enero de 2006).

Junto al registro de demandantes, el Real Decreto establece que el Ministerio de Vivienda regulará mediante Orden la creación de un registro de viviendas protegidas acogidas al Plan 2005-08. Dicho registro incluirá, al menos, a los promotores de viviendas protegidas de nueva construcción y a los beneficiarios de las ayudas económicas directas estatales (Disposición adicional 6.ª).

- El nuevo Plan recupera el concepto de ingresos familiares ponderados (Art. 7), que se expresarán en términos de número de veces el IPREM (Indicador público de renta de efectos múltiples, Art. 2.7). Las ayudas públicas directas al acceso a la vivienda protegida en propiedad solo afectarán a familias con ingresos no superiores a 3,5 IPREM (23.020 euros al año en 2005). Los hogares que tengan ingresos superiores a dicha cuantía y no pasen de los 6,5 IPREM (42.752 euros/año) tendrán acceso solo a los prestamos convenidos, junto al privilegiado precio de venta de la vivienda protegida que pueden adquirir (art. 10 y 11).
- El estímulo a la oferta de viviendas de alquiler, visible en las actuaciones protegidas destinadas a apoyar el acceso a la vivienda bajo dicha forma de tenencia. Los plazos de arrendamiento de las viviendas protegidas de nueva construcción destinadas al alquiler serán de 10 o de 25 años, perdiendo la condición de viviendas protegidas las que se arrienden solo durante 10 años y tengan el carácter de renta concertada (el precio máximo de estas últimas puede llegar hasta 1,8 veces el precio básico nacional, mientras que en las de renta básica dicho máximo solo puede llegar hasta 1,6 veces dicho precio básico) (art. 32 y 33).
 

Un aspecto importante ante la posible creación de patrimonios privados empresariales de viviendas de alquiler radica en la posibilidad de los titulares de viviendas protegidas para alquilar de enajenarlas a nuevos titulares (art. 33.5). Los adquirentes deben ser sociedades que incluyan en su objeto social el arrendamiento de viviendas, incluyendo sociedades o fondos de inversión inmobiliarias. La enajenación será por promociones completas y los precios de venta no se sujetarán a los topes establecidos en el artículo 32.1 (1,6 y 1,8 veces el precio básico nacional), previa autorización (no se especifica de que administración).
- El carácter permanente que se asigna a las viviendas protegidas (con la excepción de las viviendas de precio concertado, destinadas a familias con ingresos situados entre los 5,5 y 6,5 veces el IPREM) con el fin de reducir el posible fraude en la compraventa de dicho tipo de viviendas. El régimen de protección se extiende en un período de 30 años contados desde la calificación definitiva de la vivienda. Se deja a las autonomías la regulación del plazo de vigencia de la condición de vivienda protegida en el caso de las de precio concertado (art. 5 y 19).
- Se recupera la figura de las Áreas de Urbanización Prioritaria, dentro de las cuales puede incluirse la actuación correspondiente a la compra de suelo con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Los Convenios entre el Ministerio de Vivienda y las Comunidades Autónomas son el marco de asignación territorial de los recursos financieros del Plan. El papel de las autonomías resulta reforzado respecto de planes anteriores, al permitir que los criterios bajo los cuales se definen o se establecen las actuaciones protegidas y las ayudas públicas conectadas puedan ser objeto de modificación, y no solo de desarrollo, por parte de dichas administraciones públicas (art. 78).
- El Ministerio de Vivienda ha anunciado que el objetivo básico del Plan consiste en desarrollar 720.000 actuaciones protegidas en los cuatro ejercicios de vigencia del Plan (FIG. 9). Ello implica una media de 180.000 actuaciones al año, un 63,6% más que las 110.000 establecidas como objetivo en el Plan anterior. El Ministerio citado establecerá el total de actuaciones territorializadas y no territorializadas, en el ámbito agregado y por autonomías (art. 83). De las 180.000 actuaciones establecidas como objetivo medio anual entre 2005 y 2008, 82.863 corresponden a viviendas protegidas de nueva construcción para la venta y para el alquiler (46% del total), 29.500 son actuaciones de urbanización de suelo expresadas en términos de las viviendas protegidas a que van a dar lugar (16,4%), y 39.875 son rehabilitaciones (22,2%).

FIG. 9. Plan 2005-2008. Objetivos

Actuaciones	2002	2003	2004
1. Viviendas protegidas de nueva construcción para la venta	226.400	56.600	31,4%
2. Viviendas Protegidas de nueva construcción para el alquiler	105.050	26.263	14,6%
3. Otras actuaciones para el alquiler	59.550	14.887	8,3%
3.1. Adquisición de viviendas para alquiler	6.525	1.631	—
3.2. Cofinanciación VPO para alquiler	325	81	—
3.3. Cesión en alquiler de viviendas libres	11.000	2.750	—
3.4. Ayudas a inquilinos	41.700	10.425	—
4. Adquisición viviendas existentes	51.500	12.875	7,1%
5. Rehabilitación	159.500	39.875	22,2%
6. Suelo	118.000	29.500	16,4%
<b>Total Actuaciones</b>	<b>720.000</b>	<b>180.000</b>	<b>100,0%</b>

Fuente: Ministerio de Vivienda.

El inicio del Plan coincidirá con la publicación en el *BOE* del Acuerdo de Consejo de Ministros por el que se determine, por primera vez para el Plan 2005-2008, el tipo de interés efectivo anual de los préstamos convenidos con entidades de crédito (Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup>). El gasto público asignado a la cobertura de las subvenciones y ayudas directas comprendidas en el Plan es de 6.822 millones de euros, a gastar en un período máximo de 28 años (el plazo de los préstamos se ha extendido desde 20 a 25 años). La suma de los créditos convenidos a movilizar es de 33.000 millones de euros, una media anual de 8.250 millones.

El nuevo precio básico nacional (referencia para la fijación de los precios máximos de venta, adjudicación y renta, art. 2.11) a aplicar, se supone que en el transcurso del ejercicio de 2005 del Plan 2005-08, se establece en 695,19 euros por metro cuadrado (115.670 antiguas pesetas) de superficie útil. Este nivel supone un aumento del 3% sobre el establecido en el RD 1721/2004 (Disposición Adicional Primera del RD 801/2005), respecto del cual el Real Decreto establece un amplio margen para una actualización definitiva por parte de las autonomías.

El artículo 20 del Real Decreto establece que el precio máximo de venta de las viviendas protegidas, en segundas y posteriores transmisiones, se fijará por las autonomías en un límite de hasta 2 veces el precio de venta inicial de la vivienda, una vez actualizado mediante la aplicación de la

variación porcentual del Índice de Precios de Consumo, Índice General. Esta variación sería la registrada desde la fecha de la primera transmisión hasta la de la segunda o ulterior transmisión de que se trate.

Junto a la aparición del Real Decreto que regula el Plan de Vivienda 2005-2008, el gobierno ha anunciado el propósito de tramitar en el segundo semestre de 2005 el proyecto de ley sobre régimen del suelo y derecho a la vivienda. La nueva norma sustituiría a la contenida, en especial, en el RD 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones. Se trataría, pues, de actualizar la normativa estatal en materia de suelo, en la que el campo competencial del Estado es bastante reducido. La nueva ley contemplaría aspectos relativos a las situaciones básicas y de transformación del suelo, participación de la comunidad en las plusvalías y el establecimiento de valores reales, no expectantes, para impedir la especulación.

##### 5. MERCADO INMOBILIARIO. FUERTES AUMENTOS DE LA NUEVA OFERTA DE VIVIENDA

La FIG. 10 resume los principales indicadores disponibles sobre el mercado de la vivienda en España, donde destaca la escasez de indicadores de demanda de viviendas. La nueva estadística de las transmisiones inmobiliarias intervenidas por los notarios cubre parte del hueco existente en cuanto a datos de ventas de viviendas,

FIG. 10. Mercado inmobiliario. Principales indicadores. Tasas de variación interanual (%)

	2003/2002	2004/2003	2005/2004	Último dato
<b>Demanda</b>				
1. Hipotecas Urbanas Registradas				
1.1. Número total	9,1	17,6	9,2	May.-05
1.2. Viviendas	8,4	11,3	10,3	
1.3. Solares	8,3	-2,4	3,4	
1.4. Otras urbanas	11,8	43,8	6,2	
2. Hogares (IV/IV)	3,0	2,8	3,1	2005.II
3. Empleo. Total				
3.1. Empleo, CNT, Puestos de Trabajo	2,5	2,7	3,2	2005.II
3.2. Empleo S. Social	3,0	2,9	4,1	Jul.-05
4. Inversión extranjera en inmuebles. Precios corrientes	17,2	-6,6	-17,2	Jun.-05
5. Ventas				
5.1. Tasaciones de Viviendas			-0,3	2005.II
5.2. Notarios. Transacciones inmobiliarias.			2,0	2005.I
<b>Oferta</b>				
6. Proyectos CC Arquitectos(*)				
6.1. Total viviendas	6,7	11,2	12,5	2005.I
6.2. VPO	20,6	-4,4	-5,0	
6.3. VV. Libres	5,5	12,7	14,1	
7. Visados obra nueva CC. Aparejadores				
7.1. Obra Nueva	21,4	8,0	6,4	Mayo-05
7.2. Certificados fin de obra. Viviendas	7,1	8,1	2,7	
8. Licencias municipales de obras				
8.1. Viviendas a construir	15,1	15,1	14,8	Feb.-05
8.2. Superficie a construir (vvdas)	14,6	13,1	6,0	
9. Viviendas Iniciadas. Total	14,6	11,1	8,9	Mar.-05
9.1. VV. Libres.	10,3	12,9	8,3	
9.2. VV. protegidas	62,9	-2,7	13,9	
10. Viviendas terminadas	-2,6	11,5	9,1	Mar.-95
11. Consumo aparente de cemento	4,7	3,6	5,4	Jun.-05
<b>Encuesta construcción</b>				
12. Valor trabajos realizados (deflactado)				
12.1. Total construcción	3,9	2,1	0,3	2005.I
12.2. Edificación	4,3	2,5	0,2	
12.3. No Edificación	2,4	0,7	-0,4	
13. Contratación, deflactada. Construcción	10,3	7,9	0,1	
14. Empleo construcción				
14.1. Puestos de trabajo. Construcción	6,1	6,0	9,2	2005.II
14.2. Afiliados a la S.Social. Construcción	4,3	5,0	5,4	Abr.-05
<b>Precios</b>				
15. Precios viviendas y alquileres (IV/IV)				
15.1. Precios VV. Libres tasadas. MVIV	18,6	17,2	13,9	2005.II
15.2. Precios VPO tasadas. M.º Vivienda			7,2	2005.II
15.4. Alquileres. IPC. (D/D)	4,3	4,1	4,3	Ago.-05
16. Índice del coste de la construcción	2,2	5,1	5,5	Jun.-05
16.1. Costes laborales	4,4	3,5	1,5	
16.2. Consumos intermedios	0,8	5,7	7,9	

(\*) 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 periodo del año anterior

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

aunque dichas transmisiones, al menos las de viviendas de nueva construcción, tienen un cierto retraso respecto del momento en que el comprador adoptó la decisión de adquirir la vivienda.

En cuanto a los indicadores de demanda de vivienda, las hipotecas registradas de fincas urbanas crecieron en un 9,2% en enero-mayo de 2005 respecto del año anterior, correspondiendo a las viviendas un aumento del 10,3%, superior al del resto de activos inmuebles hipotecados. El empleo y el número de hogares crecieron por encima del 3% en el segundo trimestre de 2005 sobre el mismo periodo del año anterior, según la Encuesta de Población Activa y la Contabilidad Nacional Trimestral, respectivamente.

Las transmisiones de inmuebles intervenidas por los Notarios (FIG. 11), que

ascendieron a más de 848.000 en 2004 (el 35,8% eran nuevas viviendas y el resto fueron viviendas usadas), aumentaron en un 2% en el primer trimestre de 2005 sobre el año anterior, creciendo ligeramente más las transmisiones de viviendas usadas (2,2%) que las de viviendas nuevas (1,9%).

Andalucía, Valencia, Cataluña y Madrid concentraron el 64,3% del conjunto de transmisiones de viviendas en 2004. Cantabria fue la autonomía que registró el mayor crecimiento interanual (26,2%) en los tres primeros meses de 2005, mientras que las autonomías de Madrid y Murcia registraron los mayores retrocesos (11,3%) en la magnitud analizada.

Las inversiones extranjeras en inmuebles descendieron en un -17% en el primer semestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004, descenso que ha sido más significativo

FIG. 11. Notarios. Transmisiones inmobiliarias, 2004-2005. Miles de transmisiones

CC. AA.	Totales 2004	Composición (%)	Variación(*) 2005/2006
Andalucía	147,6	17,4	-4,5
Aragón	22,9	2,7	14,1
Asturias	18,4	2,2	7,1
Baleares	18,3	2,2	11,8
Canarias	41,1	4,8	2,0
Cantabria	13,3	1,6	26,2
Castilla- La Mancha	33,5	3,9	5,6
Castilla y León	40,8	4,8	9,1
Cataluña	136,4	16,1	23,0
C. Valenciana	149,8	17,7	-3,5
Extremadura	15,2	1,8	-5,1
Galicia	31,2	3,7	15,6
C. de Madrid	110,9	13,1	-11,3
Murcia	33,7	4,0	-11,3
Navarra	5,6	0,7	-5,2
País Vasco	17,9	2,1	-3,4
Rioja	8,9	1,0	5,4
Ceuta-Melilla	3,1	0,4	-24,0
<b>España. Total</b>	<b>848,3</b>	<b>100,0</b>	<b>2,0</b>
Nuevas	295,2	34,8	1,9
Usadas	553,1	65,2	2,1

(\*) Primer trimestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

que el experimentado en 2004 (-6,6%) (FIG. 12). El conjunto de las tasaciones inmobiliarias de las empresas tasadoras integradas en Atasa descendió en un -0,3% en el primer semestre de 2005 sobre el mismo periodo de 2004, correspondiendo entre todas las autonomías a Rioja el aumento interanual mayor de las tasaciones en dicho

período, mientras que el total de viviendas tasadas retrocedió asimismo con cierta intensidad (FIG. 13).

La estadística de sociedades de tasación del Banco de España (FIG. 13 bis) revela que en 2004 se tasaron en España 1.622.400 bienes inmuebles, un 15,8% más que en el año anterior. De dicho total, 1.289.600

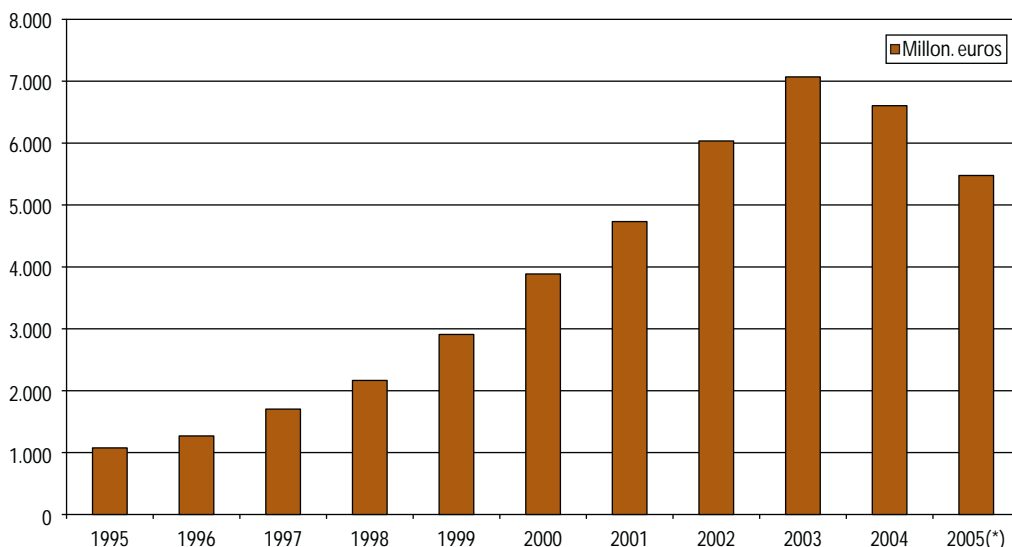


FIG. 12. Inversión extranjera en inmuebles. Precios constantes. Millones de euros

(\*) Estimación.

Fuente: Banco de España.

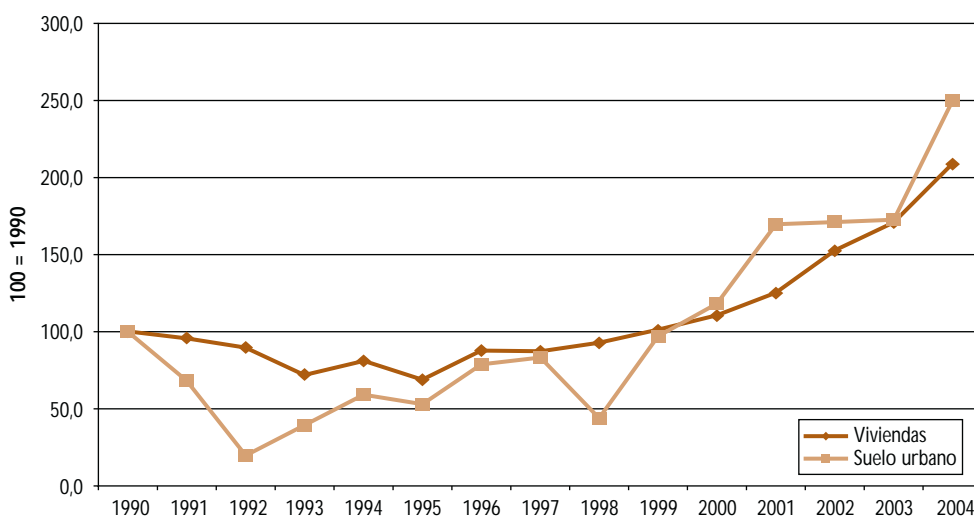


FIG. 13. Precios medios anuales por m<sup>2</sup> de las tasaciones de suelo urbano de vivienda. 100 = media 1990

Fuente: BdE.

tasaciones correspondieron a viviendas, un 12% más que en 2004. Las tasaciones de edificios completos destinados a vivienda (42.100 en 2004) descendieron en un -2%, mientras que las de terrenos urbanos (42.500) crecieron en un 33,3%. El mayor aumento del número de tasaciones de inmuebles en 2004 correspondió a Navarra (23,8%), mientras que el crecimiento mayor del valor de dichas tasaciones tuvo lugar en la autonomía de Murcia (67%).

En 2005 ha descendido el diferencial de crecimiento entre la construcción y el PIB (FIG. 14), pese a lo cual destaca la persistencia de un crecimiento elevado de dicho sector (5,7% fue el aumento interanual de la construcción en el primer semestre de 2005, frente al 3,3% del PIB). Las viviendas visadas por los Colegios de Arquitectos (FIG. 15) aumentaron en un 12,5% en el primer trimestre de 2005, correspondiendo una variación del 14,1% a las viviendas libres y un

FIG. 13 bis. Tasaciones de bienes inmuebles. Variaciones interanuales. Cifras. Porcentajes de variación anual. Absolutas (miles)

	2004	2002/2001	2003/2002	2004/2003
<b>Bienes Inmuebles</b>	<b>1.622,4</b>	<b>20,1</b>	<b>17,7</b>	<b>15,8</b>
1. FF. Rústicas	20,2	10,0	7,0	2,7
2. Terrenos urbanos	42,5	12,4	22,1	33,3
3. Edificios completos	77,7	12,0	11,7	-6,5
3.1. Residenciales	42,1	16,4	8,2	-2,0
3.2. Terciarios	4,7	-7,1	43,8	0,5
3.3. Industriales	24,6	3,6	16,1	-15,2
4. Elementos de edificios	1.468,2	21,0	18,4	15,5
4.1. Viviendas	1.289,6	21,4	20,8	12,0
4.2. Oficinas	8,5	18,0	-23,2	16,2
4.3. LL. comerciales	76,3	7,8	7,7	10,0
5. Edificaciones ligadas a una actividad económica	5,3	15,1	0,4	-3,1
6. Otros BB. inmuebles	5,3	11,1	-61,9	76,2

Fuente: Banco de España.

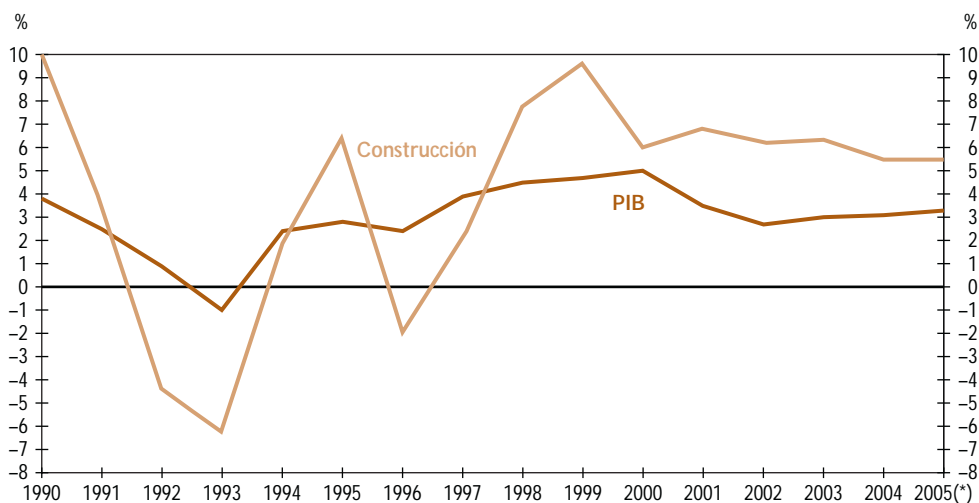


FIG. 14. Economía española. PIB y construcción

(\*) Estimado con datos del 2.º trimestre.

Fuente: INE.

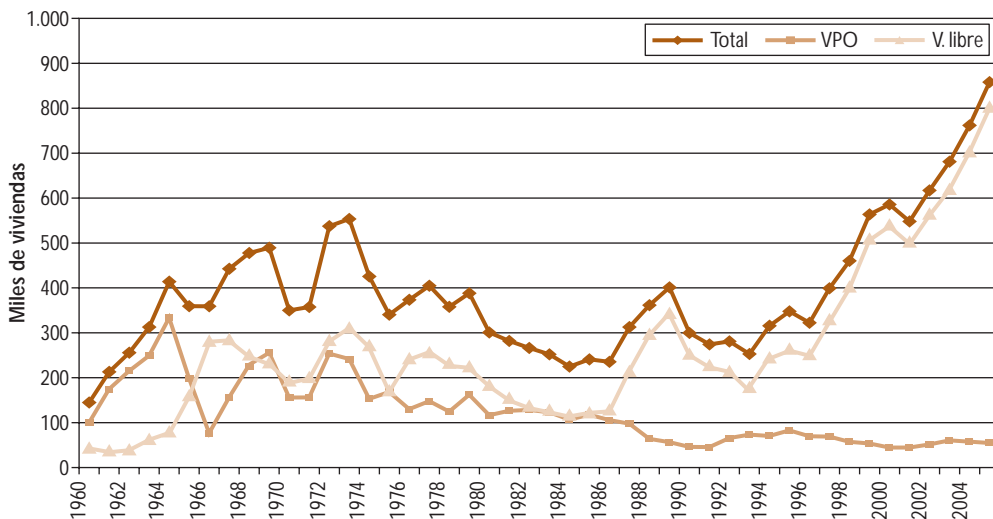


FIG. 15. Viviendas: proyectos visados por CC. de Arquitectos. Totales anuales, 1960-2005

(\*) Estimación con datos hasta marzo.

Fuente: CSCAE.

descenso del  $-5\%$  a las viviendas protegidas en el mismo período de tiempo. Las viviendas iniciadas crecieron en un  $8,9\%$  en el primer trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004, lo que implica una cifra absoluta de casi 753.000 iniciaciones en 2005 de mantenerse el ritmo citado (FIG. 16) en todo el año.

Crecimientos interanuales, a precios constantes Las viviendas terminadas (FIG. 17) aumentaron en un  $9,1\%$  en los tres primeros meses del año, lo que supone un

total de 616.000 viviendas terminadas en el presente ejercicio, de mantenerse el crecimiento citado en el conjunto del año. Como puede apreciarse, los indicadores de oferta de nuevas viviendas aumentaron en la primera parte de 2005 a ritmos superiores a la demanda, aunque es preciso disponer de información más actualizada para aproximarse con más rigor a la evolución efectiva del mercado de la vivienda en la primera mitad de 2005.

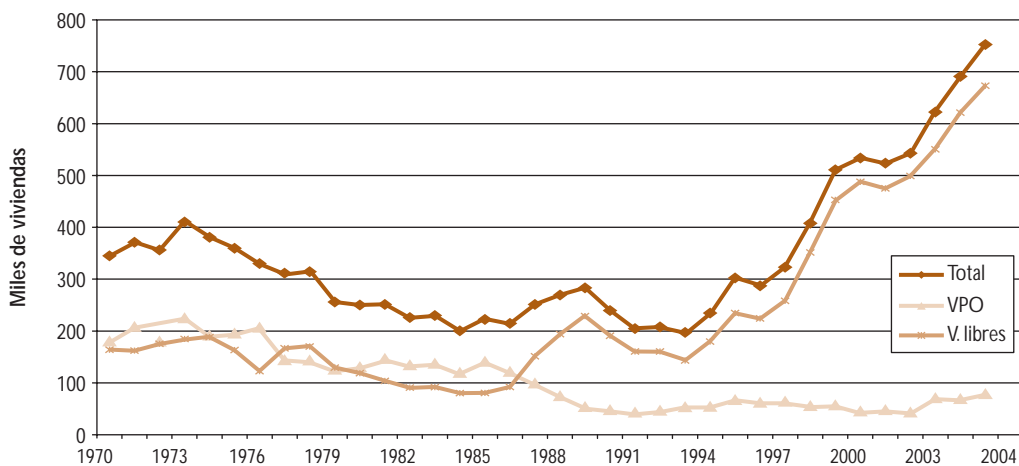


FIG. 16. Viviendas iniciadas. Españ. Estimación del M.º de Vivienda. 1970-2005

(\*) Previsión para 2005 con datos hasta marzo.

Fuente: MVIV.

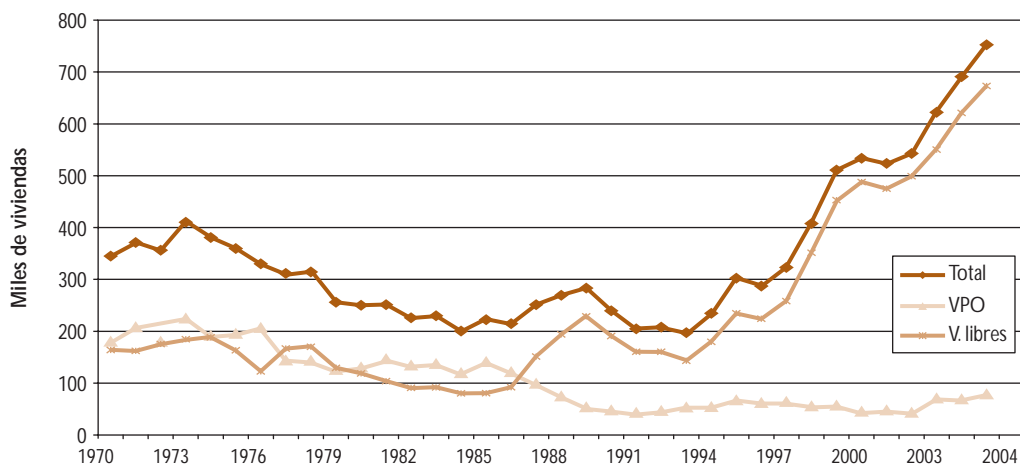


FIG. 17. Viviendas terminadas. Totales anuales, 1970-2004

(\*) Estimación para 2005 con datos hasta marzo.

Fuente: M.º de Vivienda.

Los precios de las viviendas libres tasadas (FIG. 18) aumentaron en el segundo trimestre de 2005 en un 13,9% sobre el mismo período de 2004. Dicha evolución supuso una desaceleración significativa sobre el aumento del 17,2% registrado en 2004. El mayor aumento interanual correspondió a Castilla-La Mancha (21,7%), registrando Rioja el menor crecimiento (10,9%) (FIG. 19). Los precios de las viviendas mas elevados en

segundo trimestre de 2005 fueron los de la autonomía de Madrid (2.701,2 euros/m<sup>2</sup>), y los mas reducidos los Extremadura (862,2 euros/m<sup>2</sup>). En los ocho años transcurridos de auge inmobiliario el aumento de los precios en España ha sido del 141,0%, experimentando Baleares el mayor aumento acumulado (203,8%), mientras que el crecimiento del 89% en Galicia resultó ser el más moderado.

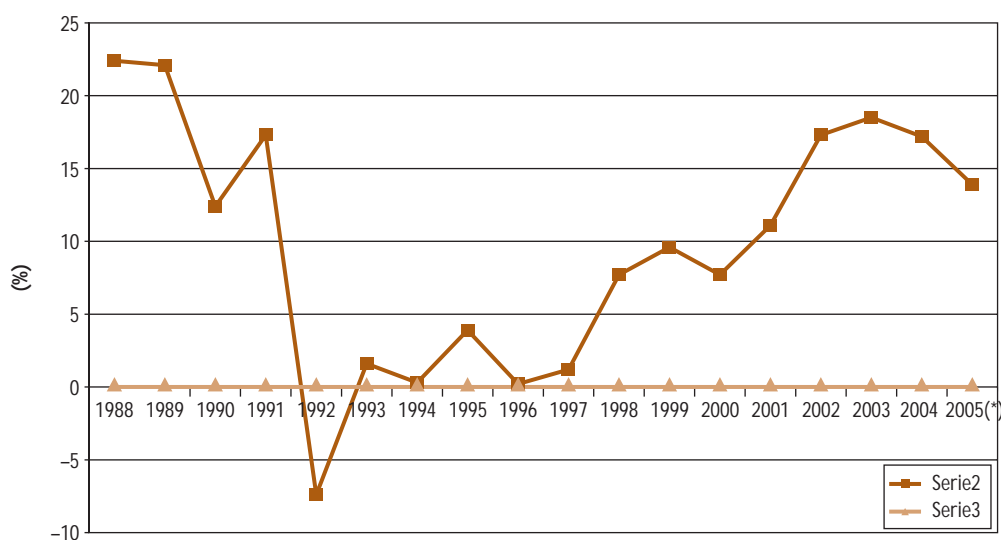


FIG. 18. Precio de las viviendas. Tasas interanuales de crecimiento, 1988-2005

(\*) Segundo trimestre de 2005.

Fuente: M.º de Vivienda (1995-2005) y M.º de Fomento (1988-1995).

FIG. 19. Precios de las viviendas libres (\*) España. Comunidades Autónomas euros/m<sup>2</sup>. 2.º trimestre de 2005

Comunidades Autónomas	Precios	Aumentos	Aumentos acumulados
	euros/m <sup>2</sup>	2005/2004(**)	2005/1997(***)
1. C. de Madrid	2.701,2	13,2	159,3
2. País Vasco	2.486,2	11,9	163,5
3. Cataluña	1.992,8	11,4	151,3
4. Baleares	1.969,6	15,1	203,8
<b>ESPAÑA</b>	<b>1.752,8</b>	<b>13,9</b>	<b>141,0</b>
5. Cantabria	1.707,7	18,6	121,5
6. Aragón	1.604,3	16,7	176,1
7. Canarias	1.570,8	18,6	121,5
8. Navarra	1.539,1	11,9	93,6
9. Andalucía	1.463,5	16,0	186,6
10. Asturias	1.435,5	10,3	109,6
11. C.Valenciana	1.428,1	20,1	174,8
12. La Rioja	1.392,5	10,9	127,9
13. Murcia	1.326,2	18,9	200
14. Castilla-León	1.291,5	12,3	99,1
15. Castilla-La Mancha	1.218,5	21,7	132,4
16. Galicia	1.175,9	14,3	89,0
17. Extremadura	862,2	16,6	107,0

(\*) Nuevas y de segunda mano.

(\*\*) 2.º trimestre de 2005 sobre el mismo período de 2004.

(\*\*\*) 2.º trimestre de 2005 sobre el mismo período de 1997.

Fuente: Ministerio de Vivienda.

La estadística de tasaciones del Banco de España presentó un aumento anual del 22,2% en el metro cuadrado de las viviendas tasadas en 2004, experimentado los precios del suelo urbano tasado un aumento superior, el 44,2% (FIG. 19 bis). El precio medio del metro

cuadrado de los edificios residenciales tasados creció en un 16,4% en el mismo año. Desde el inicio del auge inmobiliario los precios del suelo han subido en un 200%, ampliamente por encima del 139,1% correspondiente a los precios de las viviendas.

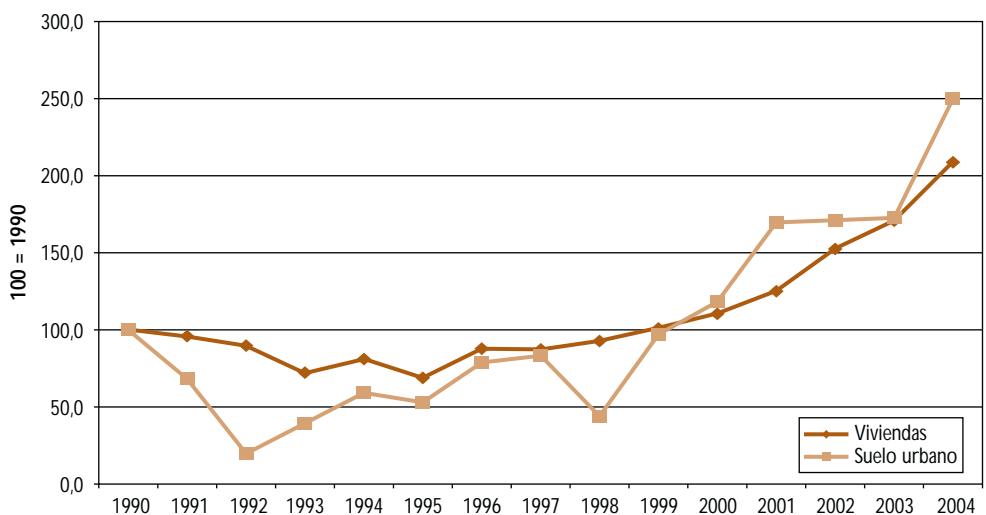


FIG. 13. Precios medios anuales por m<sup>2</sup> de las tasaciones de suelo urbano de vivienda. 100 = media 1990

Fuente: BdE.

Unos aumentos muy significativos de la oferta de nuevas viviendas, concentrada especialmente en la costa mediterránea y en el entorno de la Comunidad de Madrid, unos crecimientos mas moderados en los indicadores de demanda de vivienda y una desaceleración del aumento de los precios de la vivienda, que todavía se aproximó al 14% en el segundo trimestre, fueron los rasgos mas destacados del comportamiento del mercado inmobiliario en España en el primer semestre de 2005.

## 6. FINANCIACIÓN A LA VIVIENDA. LOS TIPOS DE INTERÉS HAN SEGUIDO BAJANDO EN 2005

El tipo de interés de los créditos a largo plazo para compra de vivienda se situó en agosto de 2005 en el 3,19%, dieciséis centésimas de punto por debajo del nivel de diciembre de 2004 y más de veinte centésimas de punto menos que en el mismo mes de 2004 (FIG. 20). El diferencial de los tipos de interés entre los préstamos a la vivienda y el tipo de interés del mercado interbancario a doce meses descendió ligeramente en 2005. El prolongado proceso de descenso de los tipos de interés ha

continuado en 2005 (FIG. 20 bis), aunque los retrocesos han sido muy moderados en este ejercicio. La evolución de los tipos de interés en los ocho primeros meses de 2005 rompe todas las previsiones acerca de un hipotético cambio de tendencia en el prolongado comportamiento a la baja de los tipos de interés.

Los menores tipos de interés en el conjunto de los ocho primeros meses de 2005 respecto del mismo periodo del ejercicio precedente han ocasionado un descenso de un -0,5% en la cuota de los prestamos a 20 años con destino a la compra de vivienda (FIG. 21) para un mismo precio de venta. La evolución de los tipos de interés de los prestamos a la vivienda está siguiendo una evolución equivalente a la de los rendimientos de los bonos a largo plazo, que han descendido en algo menos de medio punto porcentual en los siete primeros meses de 2005 (FIG. 22).

Los aumentos establecidos en los tipos de interés a corto plazo por parte de las autoridades monetarias de algunos países occidentales no han impedido que persista la tendencia a la baja de los tipos de interés a largo plazo, evolución que se considera es la resultante del posible "saving glut" o exceso de ahorro que parece dominar la escena económica mundial HUBBARD (2005).

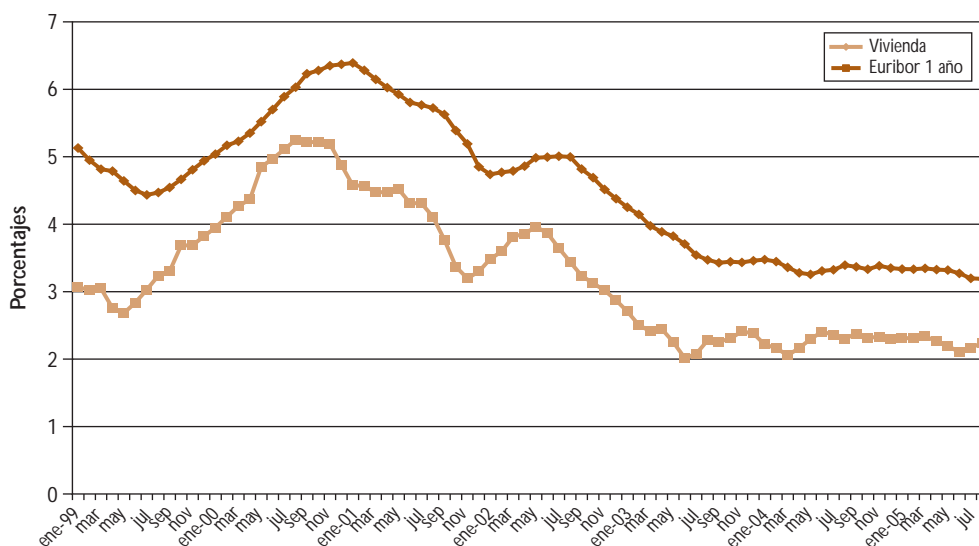


FIG. 20. Tipos de interés. C.H. Vivienda y euribor 12 meses

Fuente: Banco de España y BOE.

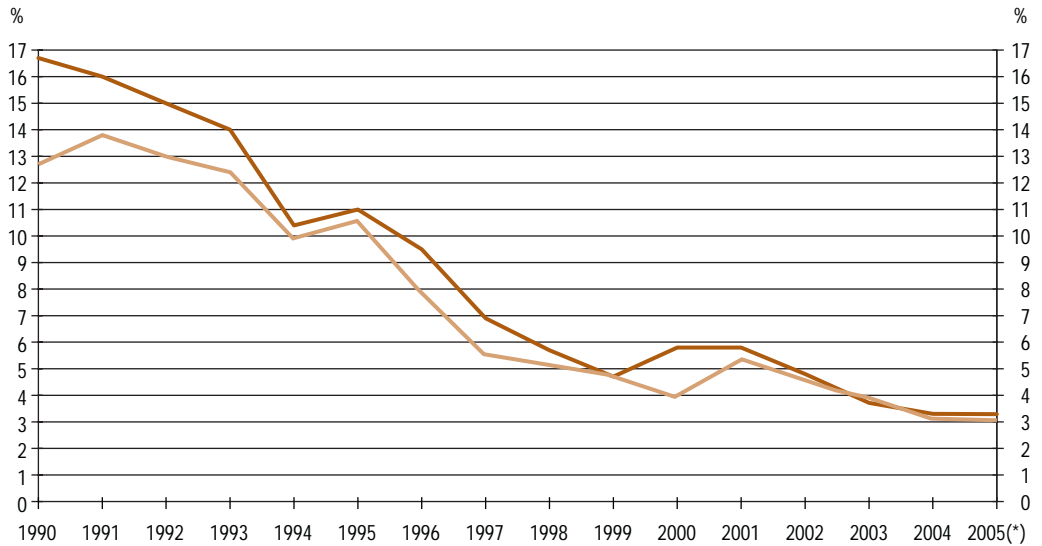


FIG. 20 bis. Tipos de interés de los créditos-vivienda. Viviendas libres y VPO

(\*) Para los tipos de interés de mercado el dato de 2005 es la media de enero-agosto de 2005.

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 BOE.

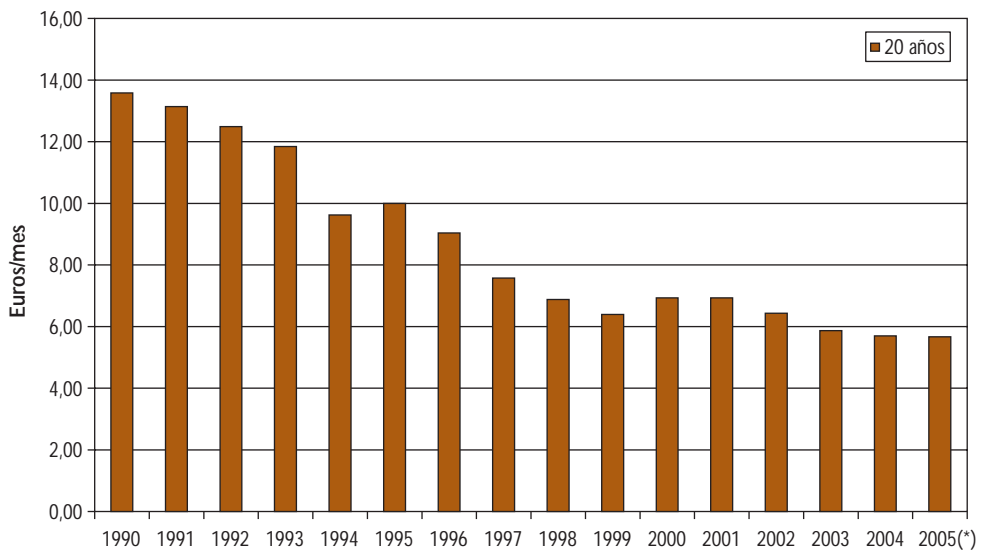


FIG. 21. Cuota a pagar por cada mil euros de préstamo a veinte años, al tipo medio anual de mercado de los préstamos para compra de vivienda, 1990-2004

(\*) Media de enero-junio.

Fuente: Banco de España y estimación propia.

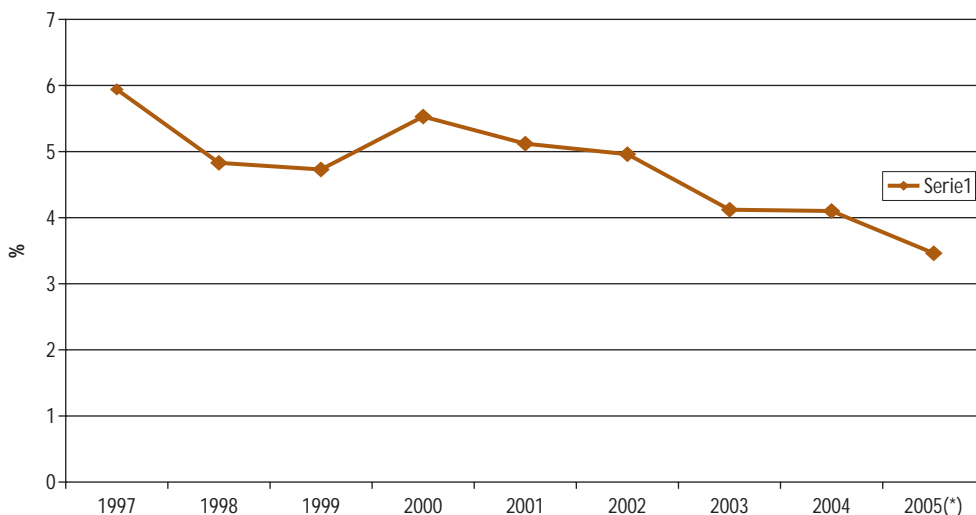


FIG. 22. Rendimientos bonos públicos a 10 años. España. Medias anuales, 1997-2005

(\*) Media de enero-junio.

Fuente: Banco de España.

El crédito inmobiliario aumentó en un 27,4% entre marzo de 2005 y el mismo mes del año anterior, elevándose así la participación del mismo al 55,5% del crédito al sector privado de la economía (FIGS. 23 y 24). En 2005 se redujo el diferencial positivo de crecimiento del crédito inmobiliario con esta última magnitud. En

cuanto a los componentes del crédito inmobiliario, en 2005 se ha acelerado el ritmo de aumento del crédito a los hogares (24%) y a la construcción (23,6%), mientras que se ha desacelerado en un punto el crecimiento del crédito a promotor, aunque el ritmo en cuestión continúa siendo intenso (42,4%) (FIG. 25).

FIG. 23. Crédito al subsector inmobiliario. Saldos a 31 de diciembre (millones de euros)

	1994	1997	2003	2004	2005.I
1. Hogares. Adquisición y rehabilitación de viviendas (incluye los créditos titulizados)	67.583	105.309	304.729	375.460	396.551
2. Construcción edificios	14.001	15.469	46.299	56.904	61.383
3. Instalación y acabado de edificios	2.210	2.969	7.532	9.136	9.514
4. Servicios. Actividades inmobiliarias	12.457	17.549	79.792	114.410	123.982
<b>5. Créditos M. Inmobiliario (1 a 4)</b>	<b>96.251</b>	<b>141.296</b>	<b>438.352</b>	<b>559.910</b>	<b>591.430</b>
6. Crédito a otros sectores residentes (OSR)	273.022	354.346	802.213	945.697	989.196
7. Fondos de titulización. Total			55.970	79.059	76.582
8. Crédito a OSR, incluidos los titulizados			858.183	1.023.756	1.065.778
<b>9. Participación del crédito inmobiliario sobre el crédito OSR (5/8*100) (incluidos los créditos titulizados)</b>	<b>35,3</b>	<b>39,9</b>	<b>51,1</b>	<b>54,7</b>	<b>55,5</b>
10. Ritmo anual de aumento del crédito inmobiliario (%)	—	18,4	23,3	27,7	27,4
12. Crédito Inmobiliario/PIB	23,6	28,4	56,2	66,9	—

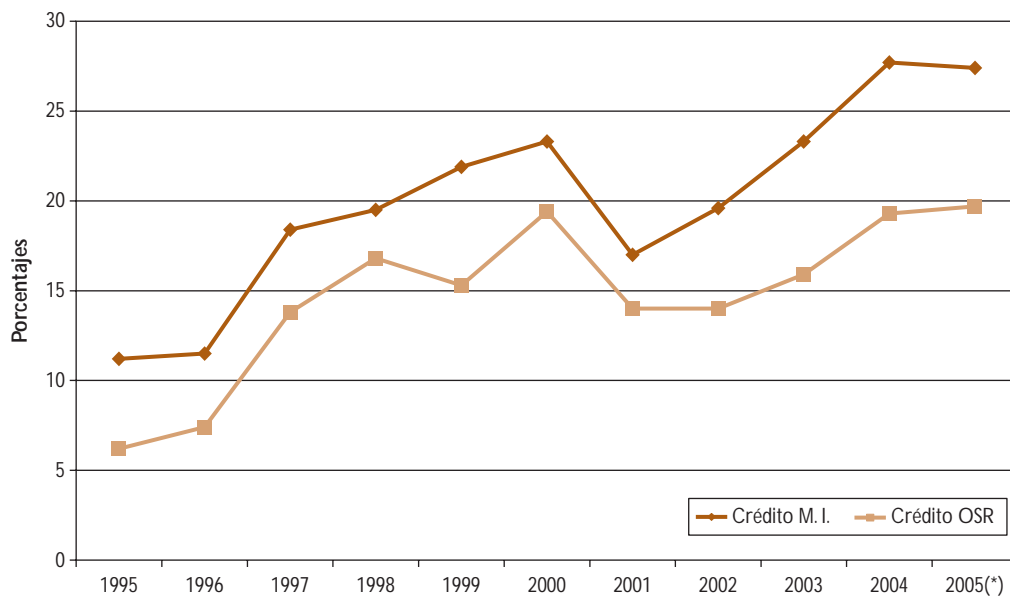


FIG. 24. Crédito mercado inmobiliario y crédito al sector privado. Tasas interanuales

(\*) Marzo. 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. Incluyen los créditos titulizados.

Fuente: Banco de España

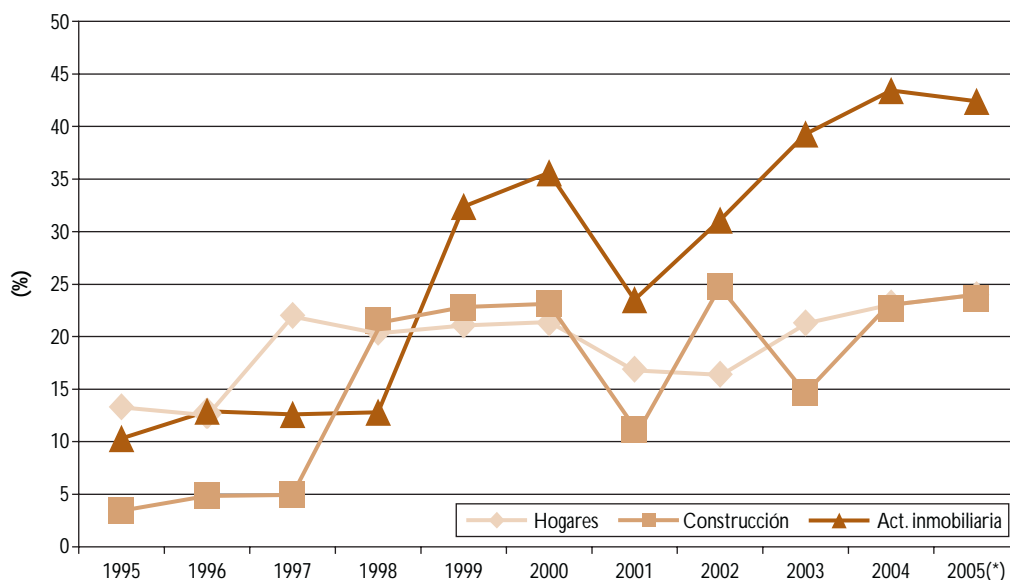


FIG. 25. Crédito inmobiliario. Hogares, construcción y servicios inmobiliarios. Tasas anuales de crecimiento

(\*) Primer trimestre.

Fuente: Banco de España.

En los siete primeros meses de 2005 los nuevos créditos a la vivienda formalizados por las entidades de crédito crecieron en un 21,6% sobre el mismo período de 2004, aumento superior al del año anterior, lo que llevaría a que el total de créditos formalizados en 2005, de mantenerse el ritmo de aumento citado en el conjunto del ejercicio, ascendiese a 149.000 millones de euros. El tipo de interés medio TAE de los

créditos formalizados en cuestión fue del 3,39%, ligeramente inferior al correspondiente a 2004 (FIG. 26). El 93,3% de los créditos formalizados lo fue a interés variable y con actualización anual de los tipos de interés. El saldo vivo de los préstamos a la vivienda a los hogares aumentó en un 30,6% en julio de 2005, lo que supuso una aceleración sustancial respecto del aumento del 21% de diciembre de 2004.

FIG. 26. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés (\*) y volúmenes

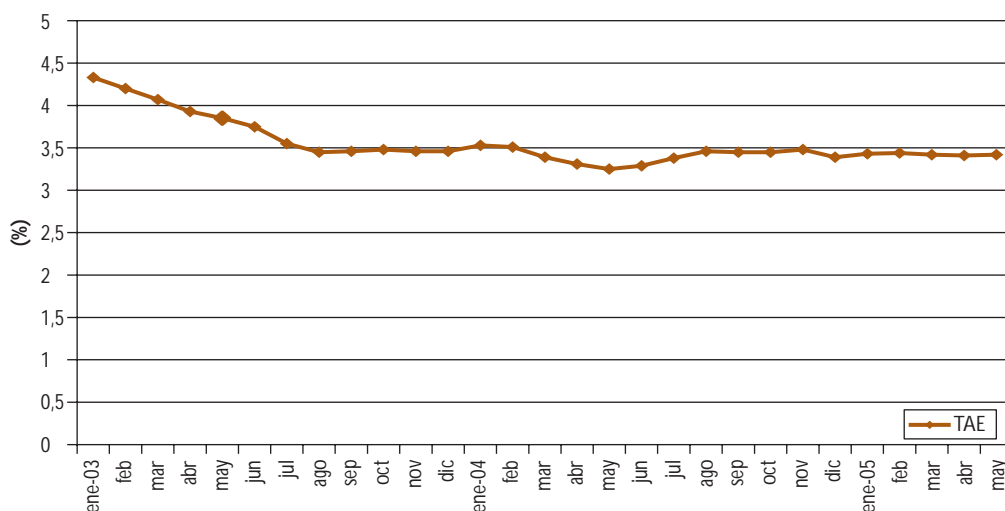
	2003	2004	2005 (enero-febrero)
<b>1. Nuevas operaciones</b>			
1.1. TAE sin comisiones	3,61	3,24	3,27
1.2. TAE	3,75	3,41	3,44
1.3. Millones euros	103.196	122.552	19.771(**)
1.4. Con actualización anual (% del total)	79%	88,7%	93,2%
1.5. Variación anual		18,8%	18,5%
<b>2. Saldo vivo (***)</b>			
2.1. TAE sin comisiones	3,88	3,47	3,44
2.2. Millones de euros	277.170	335.243	347.240
2.3. Variación interanual del saldo vivo. Total		21,0%	22,2%
Bancos		21,4%	22,2%
Cajas de Ahorros		19,2%	23,4%

(\*) Tipos medios ponderados, en porcentaje.

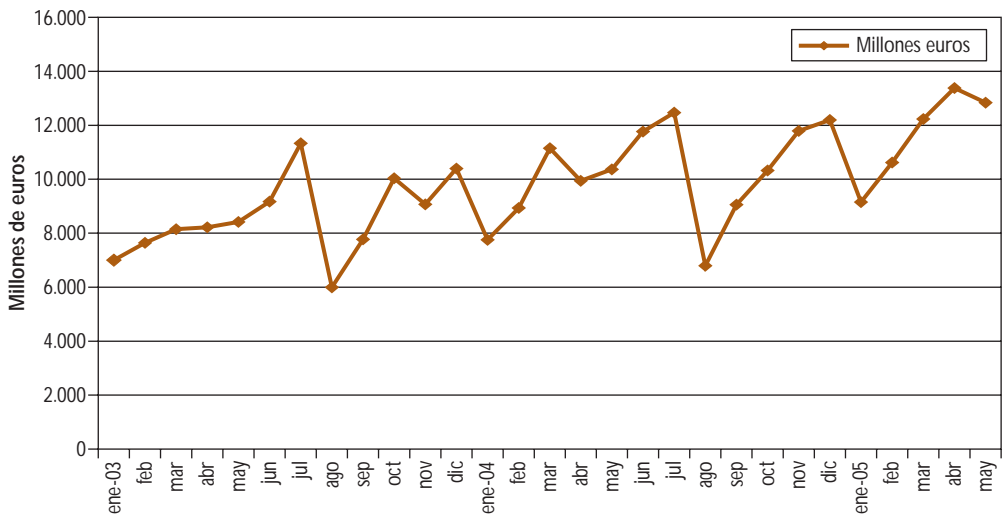
(\*\*) Enero y febrero de 2005.

(\*\*\*) Valores a fin de mes.

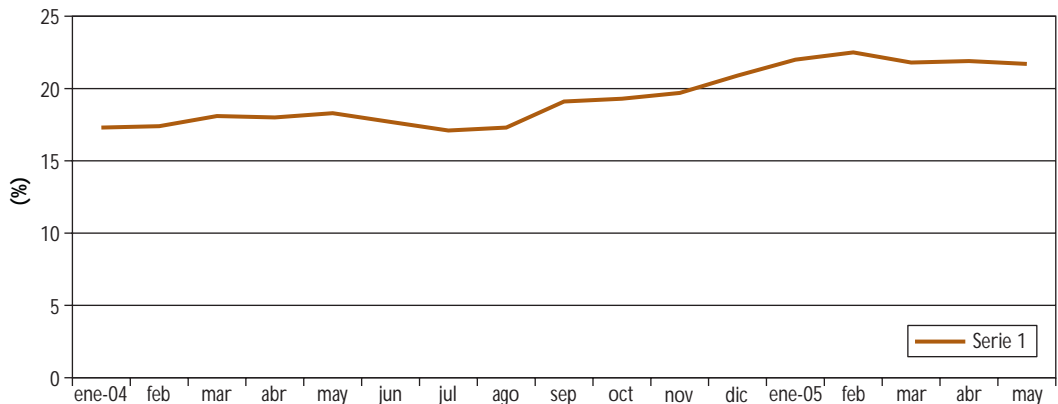
Fuente: Banco de España.



España. Créditos a hogares para compra de vivienda. Tipos de interés. TAE. Total entidades de crédito



España. Créditos a hogares para compra de vivienda. Cuantía mensual de las nuevas operaciones. Total entidades de crédito



Créditos a hogares para compra de vivienda. Entidades de crédito. Saldos vivos. Tasas interanuales

Un nuevo descenso moderado de los tipos de interés de los préstamos a la vivienda, una evolución mundial de los tipos de interés a largo plazo claramente a la baja, y un persistente alto ritmo de aumento de los créditos ligados al segmento inmobiliario de la economía fueron los rasgos dominantes de la financiación a la vivienda en los tres primeros trimestres de 2005.

## 7. ACCESIBILIDAD A LA VIVIENDA

Bajo el supuesto de un aumento medio de los precios de las viviendas en

un 14% en 2005, de un crecimiento de las rentas salariales de un 2,5% y de unos tipos de interés medios ligeramente inferiores a los de 2004, en 2005 la relación entre el precio medio de la vivienda de 90 metros cuadrados construidos y el salario medio anual se situará en 8,5 veces. El esfuerzo de acceso a la vivienda, por parte de un hogar de nueva creación, pasará al 46,3% para un préstamo a 20 años, mientras que dicho esfuerzo estaría en el entorno del 40% en el caso de un préstamo a 25 años (FIGS. 27 y 28).

FIG. 27. Accesibilidad a la vivienda. España, primer acceso, 1990-2005

	Precio medio vivienda (75 m <sup>2</sup> ) (1) euros(*)	Renta familiar anual (monosalarial) (2) euros (**)	Tipo interés préstamo (%) (3) (**)	Precio/Renta familiar (4) = (1)/(2)	Esfuerzo bruto(***) 20 años (%) (5)	25 años
1990	52.487	10.217	15,56	5,14	67,0	
1991	62.579	10.989	14,97	5,69	71,9	
1992	59.193	11.817	14,08	5,01	67,7	
1993	58.963	12.569	13,17	4,69	53,3	
1994	59.374	13.166	9,95	4,51	41,6	
1995	61.434	13.761	10,52	4,46	42,9	
1996	62.343	14.376	9,06	4,34	37,6	
1997	64.008	14.871	6,70	4,30	31,3	29,6
1998	67.806	15.211	5,51	4,46	29,4	26,3
1999	72.963	15.559	4,62	4,69	28,8	25,3
2000	79.182	15.917	5,62	4,97	33,2	29,7
2001	87.066	16.469	5,61	5,29	35,2	31,5
2002	100.719	17.104	4,69	5,89	36,3	32,1
2003	118.467	17.760	3,64	6,67	37,6	32,5
2004	139.135	18.252	3,30	7,62	41,7	35,9
2005(P)	158.613	18.708	3,29	8,48	46,3	39,8

(\*) Vivienda de 90 metros cuadrados 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. Se supone que los tipos de interés medios no cambian, que los precios medios de las viviendas suben un 10% y que los salarios crecen en un 2,5%.

Fuente: Estimaciones propias, INE, Ministerio de Vivienda y BE.

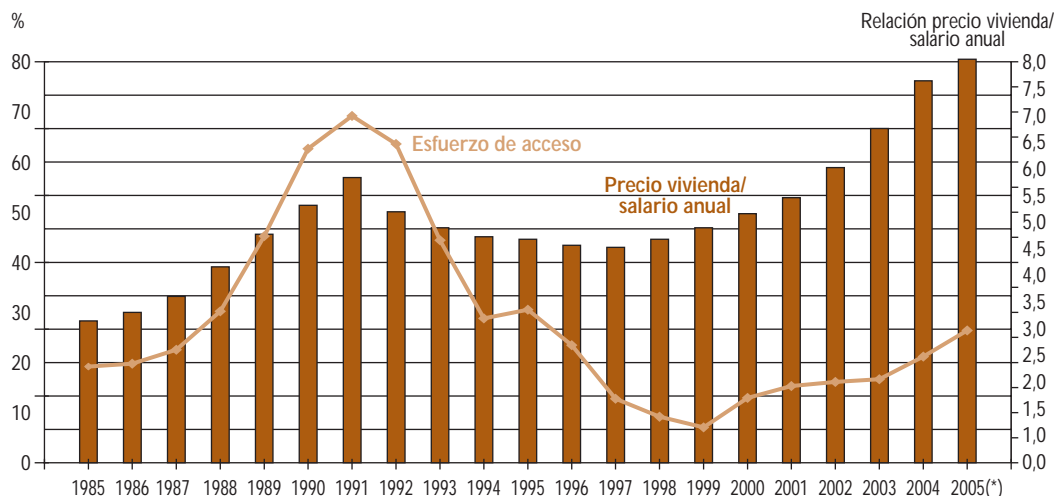


FIG. 28. Accesibilidad a la vivienda. Primer acceso

(\*) Previsión.

Esfuerzo de acceso: proporción renta familiar para acceder a una vivienda de 90 m<sup>2</sup> construidos, con un préstamo a 20 años. Desde 1997 a 2005, se emplea un plazo de 25 años.

Fuente: Banco de España.

Por autonomías (FIG. 29), la relación precio de la vivienda/salario medio anual alcanzó el nivel más elevado en País Vasco (10,7) y Madrid (10,6), mientras que el nivel más reducido de dicha relación fue el de Extremadura (5,2). Si la vivienda se financia con un préstamo a 25 años, el mayor esfuerzo de acceso a la vivienda por parte de los jóvenes hogares en el primer trimestre de 2005 correspondió al País Vasco (50,4% de la renta

disponible) y el menor esfuerzo a Extremadura (24,3%).

Los continuados e importantes aumentos de los precios de venta de las viviendas, muy superiores a los de las rentas salariales, compensan ampliamente a las mejoras en la accesibilidad que generan los descensos de los tipos de interés. Ello implica la persistencia de la situación de difícil acceso a la vivienda en España por parte de los jóvenes hogares en las vigentes condiciones del mercado.

FIG. 29. Accesibilidad Vivienda. CC. Autónomas. Primer acceso 2005. Primer trimestre

Comunidad Autónoma	Precio vivienda euros	Renta familiar anual (euros)	Tipo de interés (%) nominal	Relación Precio/Renta familiar	Esfuerzo bruto de acceso (%) Renta familiar 25 años
Andalucía	125.208	15.900	3,29	7,9	37,0
Aragón	134.442	16.882	3,29	8,0	37,4
Asturias	128.169	17.666	3,29	7,3	34,1
Baleares	170.118	16.682	3,29	10,2	47,9
Canarias	137.385	15.161	3,29	9,1	42,5
Cantabria	146.097	16.634	3,29	8,8	41,2
Castilla-La Mancha	106.263	15.194	3,29	7,0	32,8
Castilla-León	110.592	16.314	3,29	6,8	31,8
Cataluña	173.619	19.028	3,29	9,1	42,8
C. Valenciana	121.482	16.040	3,29	7,6	39,1
Extremadura	75.267	14.790	3,29	5,2	24,3
Galicia	102.951	15.122	3,29	6,8	32,0
Madrid	235.566	22.326	3,29	10,6	49,5
Murcia	111.762	14.802	3,29	7,6	35,4
Navarra	137.826	19.625	3,29	7,0	33,0
País Vasco	220.014	20.513	3,29	10,7	50,4
La Rioja	125.829	15.946	3,29	7,9	37,0
<b>España</b>	<b>151.686</b>	<b>17.926</b>	<b>3,29</b>	<b>8,5</b>	<b>39,7</b>

Nota: La renta familiar corresponde a la de una familia monosalarial que percibe el salario medio, estimado a partir del coste salarial.

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

## BIBLIOGRAFÍA

Fondo Monetario Internacional (2004): «Economic Prospects and Policy Issues». *World Economic Outlook*, cap. 1, september.

HUBBARD, R. G. (2005): «The global saving glut», *The Wall Street Journal*, 23 june.

# Argentina

Nora CLICHEVSKY

CONICET. Buenos Aires

## EL PROYECTO DE PLAN URBANO AMBIENTAL PARA CIUDAD DE BUENOS AIRES «REVISITADO»

Se sabe que los procesos de aprobación de instrumentos de planeamiento son extensos, llevando muchos años a veces entre la elaboración y su implementación. Ello es lo que está ocurriendo en la ciudad de Buenos Aires con el Plan Urbano Ambiental. La pregunta que surge es: ¿posee validez aprobar un Plan cuyo diagnóstico se realizó hace ya más de cinco años, con la dinámica de una ciudad como Buenos Aires, de 3 millones de habitantes, participante de un Área Metropolitana de más de 13 millones de habitantes, según los datos del último Censo, realizado en 2001?

Como apuntáramos en el n.º 135 de esta revista, a partir de 1997, poco tiempo después de asumir el primer gobierno autónomo de la ciudad de Buenos Aires (hasta 1996, la ciudad de Buenos Aires era un Municipio más, y su Intendente era designado por el Presidente de la República; con la Reforma Constitucional de 1994, la ciudad pasa a tener autonomía, constituyéndose como otra provincia más, con un Poder Ejecutivo y una Legislatura definidos por elecciones) comienza a elaborarse el Plan Urbano Ambiental para la ciudad. Es de mencionar que la ciudad se rige, en lo que respecta a la regulación de usos y ocupación del suelo y edificaciones, por los Códigos de Planeamiento Urbano y de Edificaciones; el primero data de 1977, al cual se le han realizado múltiples reformas; las más importantes son de 1989 y 2000; el segundo se aprobó en 1943, al cual se han realizado innumerables reformas para adaptarlo a la situación actual en relación a tecnología de construcción, etc..

El Plan Urbano Ambiental —PUA— ha sido producto, asimismo, de un largo proceso de elaboración, durante el cual han participado profesionales de distintas disciplinas, coordinados por el Consejo del

Plan Urbano Ambiental (CoPUA) integrado por representantes del Poder Legislativo y del Poder Ejecutivo. Las etapas principales del mismo han sido son:

1. Prediagnóstico. Objetivos y criterios orientadores (1997-1998).
2. Diagnóstico (1998-1999).
3. Modelo Territorial y las Políticas Generales de Actuación (2000).

Los criterios orientadores —objetivos específicos de carácter territorial— que apuntan a la generación de proyectos y formulación de instrumentos que definan la forma y la estructura de la ciudad de Buenos Aires:

- Transformar la actual estructura centralizada en una policéntrica.
- Reconvertir la relación entre la ciudad y el Río.
- Reestructurar y renovar la zona Sur de la ciudad.
- Promover una estrategia de espacios públicos.
- Establecer un sistema intermodal de transporte.
- Generar las condiciones para modernizar y diversificar el tejido económico.
- Mejorar las condiciones del hábitat.
- Mejorar la calidad ambiental
- Crear nuevos instrumentos de gestión
- Desarrollar la infraestructura de servicios.
- Eliminar las fracturas de la ciudad.

El Consejo del Plan Urbano Ambiental, cumpliendo de los artículos 6.º, 7.º, y 8.º de la Ley n.º 71 del año 1998 —que define la elaboración y aprobación del PUA— y de los artículos 27.º y 29.º de la Constitución de la Ciudad, presentó a la Legislatura el Diagnóstico y Objetivos (1999), el Modelo Territorial (mayo de 2000) y elevó el 23 de noviembre de 2000, para su tratamiento y

aprobación, el Proyecto de Ley sobre el Plan Urbano Ambiental.

Al presentar el documento a la Legislatura, el Jefe de Gobierno de la Ciudad y Presidente del Consejo del Plan Urbano Ambiental, Aníbal Ibarra expresa que:

«Después de varias décadas de desarrollo urbano imprevisible, Buenos Aires contará con un instrumento orientador, con un marco estratégico para el ordenamiento territorial. Su elaboración ha sido producto de un trabajo colectivo, interdisciplinario y multipartidario, ha existido una gran amplitud de criterios en el debate y en la formulación del Plan, esto garantizará la vigencia de sus contenidos gracias al consenso de los distintos sectores del arco político, siendo un instrumento compartido y desarrollado colectivamente. Sus grandes líneas estratégicas no están pensadas para una sola administración, sino para tener un marco sólido que permita desarrollar acciones que queden garantizadas más allá de cual sea la fuerza que esté al frente del gobierno. Serán políticas de estado, cuya continuidad queda asegurada [...]. Su contenido es amplio y ambicioso, pero también pragmático y posible de ser realizado. Es una estrategia asumida por la Ciudad para ser llevada a la práctica. La importancia estratégica de este Plan Urbano Ambiental se sitúa más allá de la coyuntura y será, a partir de ahora, una política de estado para la Ciudad de Buenos Aires.»

El Plan Urbano Ambiental se debe constituir en un instrumento técnico político de gobierno, siendo el marco de referencia tanto para la gestión pública como para la sociedad civil. Inicialmente, el Plan fue definido desde sus dimensiones urbanas y ambientales.

Lo ambiental es considerado como dimensión que atraviesa y da sentido a la totalidad del proceso de planeamiento, desde el diagnóstico hasta la implementación de las propuestas y lo urbano se refiere al territorio de Buenos Aires, al escenario que se estudia y sobre el que se actúa. La planificación, tal como la plantea el PUA es un proceso que permite articular las iniciativas de los actores públicos y privados para potenciar el desarrollo de la ciudad

Durante el año 2001, con la intervención de las Comisiones de Planeamiento Urbano,

de Ecología, de Protección y Uso del Espacio Público y de Desarrollo Económico, Mercosur y Políticas de Empleo de la Legislatura, se produjo un despacho que contó con la participación de diversas organizaciones no gubernamentales, muchas de las cuales no formaban parte de la Comisión Asesora Permanente Honoraria del Consejo del Plan Urbano Ambiental.

Posteriormente, se amplió el debate y la Comisión de Planeamiento Urbano de la Legislatura de la Ciudad revisó las acciones llevadas a cabo conjuntamente con las organizaciones no gubernamentales de la Comisión Asesora Permanente Honoraria del Consejo del Plan Urbano Ambiental y el CoPUA hasta fines del 2003.

Finalmente, el Poder Ejecutivo elevó a la Legislatura, el 19 de mayo de 2004, un nuevo Proyecto de Ley para el tratamiento del Plan Urbano Ambiental. El último documento presenta los tres elementos básicos del Plan Urbano Ambiental: el Modelo y las Estrategias Territoriales, la Agenda Metropolitana y los Instrumentos de Planeamiento, Gestión y Seguimiento, precedidos por una breve introducción donde se enuncia el contexto legislativo y técnico del proceso de planeamiento llevado a cabo.

Como consecuencia de la labor desarrollada en las Comisiones de Planeamiento Urbano, de Ecología, de Protección y Uso del Espacio Público y de Desarrollo Económico, Mercosur y Políticas de Empleo de la Legislatura de la Ciudad, surgió la necesidad de actualizar diversos datos, así como realizar nuevas consultas con las ONGs, a partir de lo cual el CoPUA reorganiza el sistema de participación, con nuevas actividades que tendrá el Foro Participativo Permanente del mismo.

La propuesta es un avance en el largo proceso de elaboración, hacia la aprobación por el Poder Legislativo. Dicho Foro se constituye en un espacio de discusión destinado a "incorporar opiniones, actualizar datos y elevar la propuesta definitiva", según Roberto Feletti, Secretario de Infraestructura y Planeamiento del Gobierno de la Ciudad (*Clarín-Diario de Arquitectura*, 05/07/05:6)

El Foro funcionará en el ámbito del Consejo del Plan Urbano Ambiental (CoPUA) y está pensado como un espacio común entre vecinos, funcionarios, organizaciones no gubernamentales,

consejos profesionales e instituciones educativas y religiosas. El Gobierno desea acelerar los encuentros con el propósito de llegar a fin del presente año —2005— en condiciones de convertir en ley el proyecto y entrar en etapa de ejecución en 2006.

Para participar en el Foro, las entidades o personas individuales deben solo completar un formulario de inscripción en la Secretaría de Infraestructura y Planeamiento. La participación se realizará a través de seminarios y talleres por temáticas y serán ámbitos de consulta y formulación de propuestas. Los seminarios serán espacios de producción conceptual para generar documentos, por ejemplo, sobre la articulación entre el Código de Planeamiento Urbano, el Código de Edificación y el Plan Urbano Ambiental. Incluso deberá contemplar las ideas alternativas elaboradas, entre otras, por el Centro de Gestión y Participación de Mataderos y el de grupo de vecinos de Palermo, que poseen propuestas urbanas propias para el barrio, y que debe definirse su inserción o no en la versión definitiva del PUA.

Se supone que esta instancia de participación será positiva, posibilitando que los legisladores lleguen a acuerdos para su

aprobación. Es que para convertirse en ley, el proyecto del Plan necesita de 40 votos en la Legislatura y actualmente no están dadas las condiciones para conseguirlos (actualmente existe una atomización de los legisladores en 21 bloques diferentes), pues quedan puntos a consensuar entre los mismos. Se supone que la participación del Foro permitirá llegar al consenso necesario.

Pero aun queda pendiente la pregunta inicial: luego de cinco años de realizado el diagnóstico y presentado en la legislatura, no sería necesario actualizar el mismo, además de dar mayor participación a las ONGs? Pues las condiciones coyunturales cambiaron, y también ha cambiado la ciudad como hecho físico, su población, sus actividades... y es el CoPUA el que debe realizar dicha actualización. Esperemos que el funcionamiento del Foro junto al CoPUA pueda servir para generar, por un lado, la participación necesaria, y por otro, las actualizaciones para que el Plan hecho ley sea útil a la sociedad que vive y usa la ciudad de Buenos Aires. El mismo es un primer paso para la elaboración de una propuesta metropolitana, que aun queda pendiente.

Buenos Aires, julio de 2005

## Italia

Federico OLIVA

Universidad Politécnica de Milán

### EL MERCADO INMOBILIARIO Y EL PROBLEMA SOCIAL DE LA CASA EN ITALIA

Los datos más recientes sobre las condiciones habitacionales en Italia evidencian una situación que coloca una vez más el “problema de la vivienda” entre los primeros puestos de emergencia social, aunque bajo diversas condiciones, desde que, a finales de los años setenta, el mismo problema emergió con dramática evidencia y alimentó luchas sociales de masas que implicaron a los sindicatos y a los estudiantes, además de a los directos interesados. Desde entonces ha fracasado la

ilusión que un aumento cuantitativo del parque de viviendas —también bastante relevante, como el que se ha concretado en Italia en estos últimos cuarenta años (las viviendas son más de 27 millones, para unos 22 millones de familias, mientras que las habitaciones son aproximadamente 110 millones para 58 millones de personas)— pudiera resolver el problema social de la vivienda; es decir, que una mera política cuantitativa pudiera hacer innecesaria una política que velase por las actuales necesidades reales. La calidad de las necesidades, sin embargo, varía con el tiempo, planteándose siempre situaciones nuevas que necesitan intervenciones

específicas. En suma, confiar al mercado la realización de un “derecho de ciudadanía” [diritto di cittadinanza], como es el derecho a la vivienda para millones de ciudadanos, se ha revelado ilusorio, porque el mercado es por naturaleza discriminatorio. Mientras que el no reconocer que la cuestión de la habitabilidad debe incluirse dentro de las medidas contra la pobreza y la exclusión social (los distintos programas gubernativos se mueven en esa dirección) agrava evidentemente la situación.

Los últimos datos estadísticos a nivel nacional reflejan cómo casi el 75% de los 56 millones de italianos y los 2 millones de inmigrantes regularizados viven en una casa en propiedad (una media porcentual aún mayor en las ciudades pequeñas y más reducida en las grandes y en las áreas metropolitanas), mientras que la relación de viviendas en alquiler se ha reducido poco a poco por la tendencia a la estabilización de la tasa de viviendas vacías o por su uso como segundas residencias; las cuales significan el 20% aproximadamente de todo el parque de viviendas y a casi 5,5 millones de viviendas.

El apoyo a la vivienda en propiedad es una decisión constante de la política italiana en la segunda mitad del siglo XX, siendo más fácil cuando más crecía la riqueza de las familias. De hecho, frente a una progresiva reducción de la actuación del Estado en la construcción de viviendas sociales, intervención bastante intensa en los años 50 y 60 de la reconstrucción postbélica, aunque cada vez más decreciente, y de un endurecimiento del mercado de alquiler y de la duración de los contratos (el denominado “*equo canone*”) liberalizado sólo desde 1998, la única solución al problema de la vivienda para millones de familias con renta media, en condiciones de pagar un préstamo bancario, ha sido la de la compra de su vivienda. Una compra realizada de varias maneras: desde la más simple del acceso al mercado inmobiliario normal, hasta la participación en una cooperativa de viviendas con la posibilidad de disfrutar así de facilidades fiscales y de costes reducidos por la disponibilidad de suelos a bajo precio y, por último, a la llamada vivienda subvencionada [*edilizia convenzionata*]; es decir, una edificación privada, pero regulada bajo condiciones especiales establecidas con los Ayuntamientos, siempre en el ámbito de

áreas de bajo precio puestas a su disposición por los mismos.

En los quince últimos años se ha deteriorado la parte del patrimonio público que se puede identificar como “vivienda social” [*edilizia sociale*], con una disminución de 1,1 millones de viviendas en 1990 a las aproximadamente 970.000 actuales por causa de la venta de una parte del patrimonio que los entes gestores han debido efectuar para garantizar el mantenimiento de las viviendas existentes y por la realización de nuevas actuaciones, ante la absoluta falta de apoyo del Estado en este sector largamente reclamado, con la excepción de una modesta “ayuda a la persona” con aportaciones para el alquiler a los sectores más pobres; aunque estas ayudas también se están reduciendo en los últimos años, con motivo de las dificultades más generales del gasto público italiano (en 1999 la partida presupuestaria era de 330 millones de euros que se han reducido a 249 millones en 2004). El citado compromiso de los años de la reconstrucción postbélica había permitido la construcción de muchos barrios “INA vivienda” (el INA [*Istituto Nazionale delle Assicurazioni*] es una gran compañía de seguros con participación pública); así como la posterior institución del fondo GesCaL *Gestione (Case Lavoratori)* [Gestión de Viviendas de Trabajadores], que era un fondo financiado a través de la retención del salario de los trabajadores fijos, parte a cargo de éstos y parte de los empresarios), habían llevado a la creación de una sólida y consistente cuota acumulativa de patrimonio público. Iniciativas todas apoyadas igualmente por los Ayuntamientos, cuya tarea era la de poner a disposición áreas urbanizadas a bajo precio, por expropiación, en el ámbito de los Planes para la Edificación Económica y Popular [*Piani per l'Edilizia Economica e Popolare*] previstos por la ley 167/62; ley todavía muy utilizada aunque dirigida más a la vivienda asequible (cooperativas) y subvencionada de promoción del Estado. Éste, desde los años noventa ha suprimido el fondo GesCaL y ha transferido todas las competencias de la vivienda social a las Regiones, sin prever, en cambio, las transferencias específicas para las mismas, librándose de hecho de la actuación directa en la construcción de viviendas sociales. En consecuencia las Regiones se han limitado a

garantizar cuotas mínimas de financiación para la construcción de nuevas viviendas sociales, preferentemente en el campo de la rehabilitación de edificios [*recupero edilizio*] y en la experimentación de nuevas tipologías y características de construcción, mientras que los entes gestores, representados casi en su totalidad por los Institutos Autónomos de Viviendas Populares [*Istituti Autonomi Case Popolari*] fundados a principios del siglo XX como una de las primeras manifestaciones de asistencia social del nuevo Estado unificado, se han transformado casi todos en Agencias regionales para la edificación social [*Aziende regionali per l'edilizia sociale*], denotando también un interés del mercado privado para financiar el mantenimiento del patrimonio existente o de nuevas actuaciones de construcción, sin embargo, ampliamente dependientes de las condiciones financieras en que cada Agencia se encontraba.

El nuevo cuadro programático, que ve a las Regiones como únicas responsables del apoyo a la vivienda social con las limitadas disponibilidades financieras antes recordadas, ve de todos modos al Estado comprometido a través del Ministerio competente (hoy Ministerio de Infraestructuras y Transportes [*Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*]) en una actividad de experimentación, cuyo objetivo es sobre todo el de la recualificación urbanística de las instalaciones de edificación social existentes. Se trata de programas (los Programas de Rehabilitación Urbana [*Programmi di Recupero Urbano*] de 1993, los Contratos de Barrio I [*Contratti di Quartiere I*] de 2001 y II de 2004) basados en una orden promovida por el Ministerio que activa la presentación de proyectos por parte de los Ayuntamientos y de las *Aziende regionali per l'edilizia sociale* (que son las propietarias de las viviendas), que en caso de ser seleccionadas recibirán una parte de la financiación necesaria para su actuación, pero sobre todo, alimentan una participación de los agentes privados interesados en la ejecución de las intervenciones, normalmente compensados mediante cuotas de edificabilidad privada. Se trata pues de una parte de aquellos “programas complejos” que han caracterizado el urbanismo italiano de los últimos diez años y que han tenido una gran importancia en las actuaciones de rehabilitación y recualificación urbana,

experimentando y desarrollando formas de negociación público-privada hoy indispensables para la ejecución de los planes urbanísticos, en los que la financiación pública inicial tiene un efecto multiplicador para activar los recursos privados necesarios. Por ejemplo, los *Contratti di Quartiere II* han sido financiados con unos 1.000 millones de euros, pero han activado actuaciones iguales a cinco veces esta cifra.

Pero es sobre todo la transformación de las condiciones sociales de partes relevantes de la población la que convierte en dramático el problema de la vivienda hoy en Italia. Al sector “normal” de población que vive en situación de pobreza absoluta (940.000 familias, igual al 4,2% de las familias italianas), cuyas necesidades habitacionales sólo el Estado puede proveer, se añade un sector mucho más amplio en condiciones de pobreza relativa (2.700.000 familias, igual al 12%) que no sólo no está en condiciones de adquirir una casa, sino que no alcanza ni siquiera a pagar el alquiler de la casa donde vive, al llegar el alquiler a incidir en más de un tercio de la renta familiar. Sólo pues para 600.000 familias, igual al 3% de las familias totales y al 15% de las que viven en una vivienda de alquiler, el gasto de la casa o bien no es un problema o es soportable. A esta situación contribuye en igual medida el empobrecimiento absoluto de la población italiana debido a la crisis económica de los últimos años y a la entrada en vigor del euro que ha desencadenado un aumento generalizado de los precios sin ningún control, pero también a los efectos de la liberalización de los alquileres, que no ha producido ni una mejor fluidez del mercado de alquiler ni un equilibrio del mismo, sino realmente sólo un aumento de precios generalizado. La situación de “nueva pobreza” es especialmente pesada para algunos ciudadanos, como los ancianos y los jubilados, pero también para los jóvenes, ocupados en su difícil entrada en el mundo laboral. Estas condiciones de “nueva pobreza”, que a menudo asumen el carácter de emergencia social, se agravan con la presencia de más o menos 2 millones de inmigrantes regularizados y de un número impreciso de clandestinos, que pueden contar con rentas en general muy bajas, pero que deben enfrentarse de todos modos con los costes del País. Este estado de cosas comporta

situaciones de verdadera y pura exclusión social sobre todo en las grandes áreas metropolitanas, en especial del Sur, donde la red socio-asistencial es más débil. El problema de la vivienda se agrava pues sensiblemente con la presencia de los trabajadores inmigrantes que, en parte, utilizan las tipologías menos apreciadas del stock urbanístico disponible, pero que, por otra parte, presionan sobre los Ayuntamientos y sobre las *Aziende regionali per l'edilizia residenziale* para obtener una vivienda.

Por el contrario, el increíble crecimiento de los valores inmobiliarios, en lo que se refiere a las nuevas construcciones, que se ha incrementado en un 50% aproximadamente entre el 2000 y el 2004 (independientemente de la zona de la ciudad), excluye del mercado al 80% de la población que hoy vive de alquiler y que corresponde, como ya se ha recordado, a más o menos un cuarto de las familias italianas. Muchos observadores consideran, de hecho, que el mercado inmobiliario italiano marcará el paso en los próximos años, no tanto por una reducción de los valores (que no existirá, mientras prevalezca la tendencia a una estabilización de los mismos), como porque el número de familias en condiciones de poder acceder a dicho mercado se reduce cada vez más, a pesar de la gran disponibilidad de dinero a precios convenientes que han puesto a disposición los bancos en los últimos años. Mientras que la adquisición de inmuebles seguirá representando para millones de familias un "bien refugio" para salvaguardar las propias riquezas o también simplemente los propios ahorros, frente a una crisis que perdura en el mercado accionario.

No se puede explicar de otra manera el verdadero *boom* inmobiliario de los últimos cinco años, con unas 700.000 viviendas residenciales adquiridas cada año; aunque también hay otros motivos que han llevado a un incremento de la demanda de viviendas estos años. Sobre todo se debe recordar entre ellos el aumento del número de familias, bastante más consistente que el aumento demográfico, un aumento debido a la reducción del número de componentes por familia, en particular relevante en las grandes ciudades y en las áreas metropolitanas del Norte, donde la mayoría de las familias son de uno o dos miembros. En segundo lugar, la multiplicación y la diferenciación de los

lugares de trabajo respecto a los de residencia: en efecto ha crecido una "movilidad semanal" para trabajos "fuera del lugar de residencia" que lleva a una multiplicación de la demanda de vivienda. En tercer y último lugar la presencia de numerosos estudiantes "fuera del lugar de residencia" en los muchos centros universitarios que han proliferado en Italia en los últimos veinte años, incluso en ciudades pequeñas. En el fondo, ya sea por una residencia temporal de trabajo, ya sea por la de estudio, la adquisición, gracias a un préstamo adecuado, de un inmueble que se revalúa con el tiempo cada vez más y que siempre puede ser fácilmente vendido (al menos así ha sido hasta ahora) representa un buen negocio respecto al pago de un enojoso alquiler.

En conclusión, se puede afirmar que el "derecho a la vivienda" como derecho del ciudadano, no parece que siga formando parte del horizonte político de los intereses de la comunidad. La vivienda de "derecho" prevalece sobre la por "cuestión de solidaridad" y, por tanto, la solución debe encontrarse no en opciones públicas o en iniciativas institucionales, sino sólo en el compromiso individual. Pero la generosa actividad de grupos y organizaciones no puede resolver la cuestión, dado que su dimensión y extensión demandan otras cosas. El "mercado libre" de las viviendas no se ha revelado como la solución para resolver el problema de la vivienda: se trata de abastecer a un número importante de familias, casi un millón, que necesitan una vivienda cuyo coste no requiera más del 20% de la renta familiar; pero los números de la situación italiana más arriba presentados demuestran que este objetivo no puede ser alcanzado, dado que el "mercado" para las familias a las que hoy les cuesta mucho poder pagar el alquiler y lógicamente no pueden acceder a una casa en propiedad, representa una barrera infranqueable; la dimensión de la vivienda en propiedad parece, por otro lado, haber alcanzado un nivel difícilmente superable. Además, el patrimonio público de viviendas no sólo resulta exiguo respecto a las necesidades, sino, como se ha subrayado, tiende incluso a reducirse. Frente a esta situación parece necesario que el Estado retome con decisión una nueva política para la vivienda, cuya ejecución corresponde de todos modos a las Regiones.

Los elementos fundamentales de tal política deberán ser: inversiones directas en el sector; suspensión de la venta del stock público de viviendas; nuevas reglas de transformación del territorio que garanticen en las actuaciones urbanísticas la puesta a disposición de viviendas de alquiler regulado; medidas fiscales cuyo fin sea reducir los niveles más altos de los alquileres y facilitar el mercado del alquiler; y una nueva normativa para el acceso a la vivienda social basada en las nuevas condiciones de la población y con el apoyo a las clases más débiles. Mientras que en lo

referente a la necesidad de controlar de alguna manera el crecimiento de los precios inmobiliarios, parece indispensable disponer de una nueva normativa que sea capaz de distinguir las diferentes tipologías finales de la inversión inmobiliaria, mientras que hoy el sector de la vivienda es tratado genéricamente como “bien refugio”, incluso aunque no lo sea de verdad; en este caso las medidas deberán ser esencialmente de tipo fiscal.

Traducción de italiano: S. R. Z.  
Revisado: J. G. B.

## Países Bajos

Demetrio MUÑOZ GIELEN & Willem KORTHALS ALTES

Universidad Técnica de Delft

### PEQUEÑA HISTORIA DEL URBANISMO DE LOS PAÍSES BAJOS (II)

#### Los enclaves Vinex

A finales de los '80 el gobierno central elaboró el Cuarto Plan Nacional [*Vierde Nota Ruimtelijke Ordening*], en el que se enfatizaba la contribución que desde la ordenación del territorio se debía hacer a la mejora de la economía del país. La crisis económica de los '80 y unas previsiones de crecimiento demográfico modestas hicieron que se dejasen de lado ambiciosos planes de crecimiento urbano como los que habían caracterizado los Planes Nacionales Segundo y Tercero. En su lugar, se puso el énfasis en crear las condiciones propicias para el crecimiento económico. Algunos conceptos claves de este Cuarto Plan Nacional eran los 'main ports' (puerto de Rotterdam y aeropuerto Schiphol en Amsterdam), 'centros económicos' (polígonos de oficinas y otras actividades económicas) y 'encrucijadas urbanas' [*stedelijke knooppunten*].

Sin embargo, el gobierno cayó en la primavera de 1989, antes de la aprobación de este Cuarto Plan Nacional. El nuevo gobierno modificó el borrador hasta convertirlo en el

Cuarto Plan Nacional Extra [*Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra, VINEX*]. El Vinex supuso un retorno a la vieja agenda de las políticas urbanas, basadas en previsiones de fuerte crecimiento demográfico y fuerte crecimiento de la demanda de viviendas. El elemento más llamativo de este plan nacional fueron los llamados 'enclaves Vinex' [*Vinex-locaties*]. El Vinex, aprobado en 1991 y que entró en vigor definitivamente en 1993, señaló decenas de localizaciones para albergar buena parte del crecimiento urbano del país: casi medio millón de viviendas, además de espacio para industrias y oficinas. El Vinex está claramente ubicado en la tradición de la política de 'ciudad compacta': para evitar el deterioro de las ciudades existentes y pero al mismo tiempo posibilitar nueva oferta de vivienda para las clases medias, localizó un 30% de estos enclaves dentro de cascos urbanos existentes y el 70% restante justo pegados a estos cascos (ver mapa enclaves Vinex). Algunos enclaves Vinex son IJburg (aprox. 18.000 viviendas) en Amsterdam, Ypenburg en La Haya y Leidsche Rijn en Utrecht.

El Vinex incluía un sistema de implementación basado en convenios con las grandes regiones urbanas y de subsidios para financiar las infraestructuras (sistemas generales) y para financiar la

urbanización en enclaves especialmente caros, como por ejemplo IJburg en Amsterdam, ubicado en una isla artificial, o enclaves situados en zonas con altos costes de desplazamiento de las actividades anteriores (invernaderos, antiguo aeropuerto). En la actualidad estos enclaves están en fase de ejecución.

### Liberalización

A finales de los años '80 y principios de los '90 el gobierno central introdujo cambios sustanciales que tuvieron efectos estructurales en las políticas de suelo y de vivienda. Las ayudas públicas a la construcción de viviendas sociales fueron reducidas sustancialmente, lo que redujo el número de viviendas sociales. El porcentaje de viviendas sociales proyectadas y realizadas ha bajado en la actualidad hasta menos de un 30% del total. El número actual de corporaciones de viviendas sociales ha descendido a unos 200.

La mayoría de las viviendas construidas es de mercado libre, sin precios de venta o alquiler tasados, lo que permite obtener grandes márgenes de beneficio. Estas mayores expectativas de beneficios han desencadenado una vertiginosa subida de los precios del suelo y un interés por parte de las promotoras comerciales por hacerse cargo de la urbanización, además de la edificación. La subida del precio del suelo y el nuevo papel al que aspiran los agentes privados han acrecentado los riesgos que los ayuntamientos corren cuando practican políticas activas de suelo. Los precios que han de pagar a los propietarios originarios del suelo, mucho más altos que en la etapa previa a las reformas, y las limitaciones de la Ley de Expropiación [*Onteigeningswet*], que no permite la expropiación si el propietario desea ejecutar la urbanización por sí mismo, han reducido drásticamente los casos de ayuntamientos que ejecutan directa y unilateralmente la urbanización. El número de empresas municipales de suelo ha disminuido también drásticamente. Además, también disminuyeron las ayudas financieras del gobierno central para la urbanización, pasando de ser subsidios variables, que cubrían los déficits si éstos surgían, a cantidades prefijadas de antemano que

desplazan los riesgos financieros hacia los ayuntamientos.

En la actualidad la mayoría de los Ayuntamientos siguen interviniendo más o menos directamente, pero no en solitario, sino en colaboración con los propietarios/promotores. Ello ha llevado a un nuevo equilibrio de poder en el que los ayuntamientos ya no pueden ocupar el papel dominante a que estaban acostumbrados hasta comienzos de los años '90.

### Reestructuración de los barrios de la posguerra

Desde comienzos de los años '90, y una vez superadas las deficiencias de la ciudad histórica, el acento de la política de revitalización urbana del gobierno central y las ayudas correspondientes se han desplazado a la revitalización de los barrios de la posguerra. Estos barrios fueron construidos tras la Segunda Guerra Mundial haciendo un uso intenso de las políticas activas de suelo y vivienda mencionados. La inmensa mayoría de las viviendas son viviendas sociales, y la población es generalmente de origen inmigrante. El deterioro fundamentalmente social de muchos de estos barrios ha llevado a la formulación de planes de reestructuración de gran calado. Miles de viviendas sociales deterioradas debían dar paso a un mayor stock de viviendas de libre mercado. El objetivo es crear una base económico-social más sólida en estos barrios. Sin embargo, la ejecución de estos planes de reestructuración encuentra multitud de dificultades que han retrasado sustancialmente su ejecución. Los obstáculos se refieren fundamentalmente a los problemas de financiación, de estancamiento de las negociaciones entre las corporaciones de viviendas, que generalmente poseen el suelo, las promotoras y los ayuntamientos, y a la sensibilidad social generada en torno al derribo de viviendas sociales y el desplazamiento de sus habitantes.

### 5.º Plan Nacional

A finales del 2000 el gobierno central aprobó inicialmente el Quinto Plan Nacional

[*Vijfde nota Ruimtelijke Ordening, Vijnó*], elaborado por el ministro socialdemócrata de ordenación del territorio. El Vijnó habría de sustituir al *Vinex*. Sin embargo, los nuevos gobiernos de centro liberal surgidos tras las elecciones de 2002 y 2003 decidieron paralizar el proceso de aprobación del *Vijnó* para modificarlo sustancialmente. En marzo de 2005 la aprobación del documento resultante de las modificaciones al *Vijnó*, el Plan Nacional 'Territorio' [*Nota Ruimte*], se encontraba en el trámite de aprobación parlamentaria (*ver mapa*). El borrador de este Plan Nacional continúa en la tradición de 'ciudad compacta' cuando establece que los núcleos urbanos existentes deben de albergar buena parte del crecimiento urbano. Quizás el cambio más llamativo con respecto al Vijnó del año 2000 es una flexibilización de las determinaciones de ordenación. Mientras que el Vijnó concretaba bastante la política restrictiva de urbanización, llegando incluso a dibujar líneas en el mapa, el *Nota Ruimte* delega la elaboración, concreción y ejecución de la política urbanística a las provincias y los ayuntamientos. Otra innovación del *Nota Ruimte* es que integra en sus

determinaciones las políticas con trascendencia de ordenación territorial del Ministerio de Agricultura y Gestión de Espacios Naturales [*Ministerie Landbouw en Natuurbeheer*].

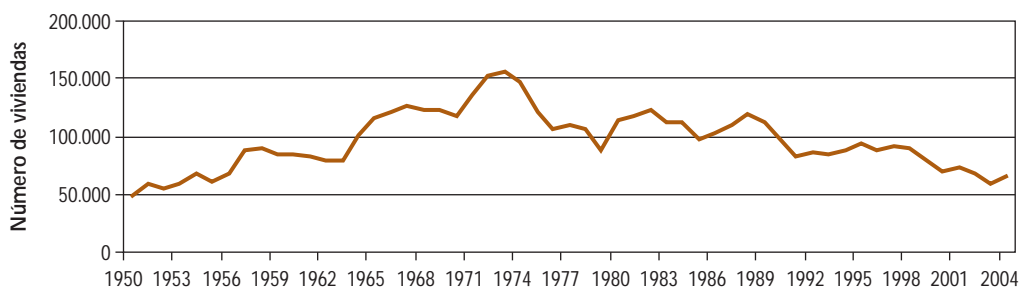
### Ralentización en la producción de viviendas y liberalización del mercado de alquiler

El mercado de viviendas centra buena parte del debate actual. La construcción de nuevas viviendas ha caído en los últimos años hasta alcanzar mínimos históricos. En 2003 se construyeron algo menos de 60.000 viviendas, lo que supuso un mínimo histórico. Desde el año 1953 no se alcanzaba una producción tan baja (*ver gráfico*).

En los últimos años ha aumentado la demanda de vivienda no satisfecha, lo que quiere decir que una parte cada vez más importante de la población desea o necesita mudarse pero no tiene los medios económicos suficientes para ello. Bien porque aunque en teoría tenga derecho a una vivienda social el stock existente de vivienda social está tan solicitado que no ofrece una oportunidad real.



Mapa del Plan Nacional Territorio.



Evolución en el número de viviendas nuevas en los Países Bajos

Fuente: Central Bureau Statistiek ([www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)).

Las corporaciones de viviendas sociales poseen en la actualidad aproximadamente 2,5 millones de vivienda, en torno a un 30-40% del stock total de viviendas. Este es el caso de muchos jóvenes, inmigrantes y otros sectores de ingresos medios bajos. O bien porque no tienen derecho a acceder al stock de viviendas sociales por ganar por encima del ingreso medio, pero tampoco pueden pagar los precios de las viviendas en el mercado libre (*ver gráfico*).

El porcentaje medio de los ingresos familiares destinados a la vivienda, que durante decenios se mantuvo en torno al 20-30%, está subiendo rápidamente, sobre todo para estos grupos de la población que no tienen ya, por un motivo o por otro, acceso al stock de vivienda social existente.

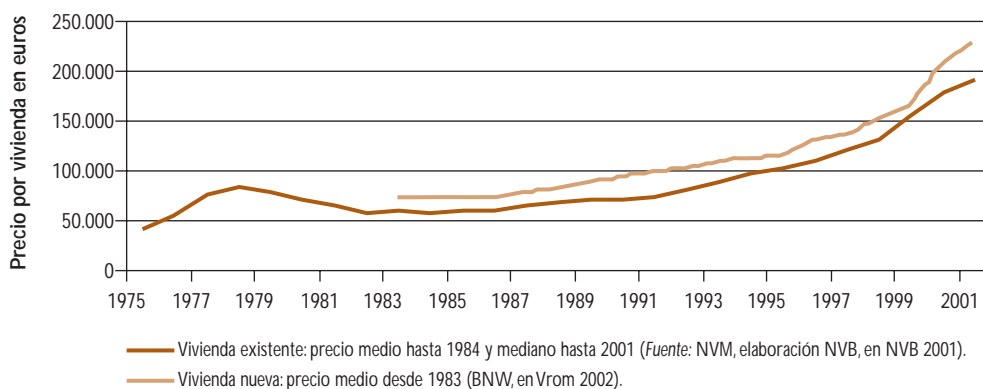
Motivo de debate en los últimos meses lo constituye una propuesta del gobierno central sobre la protección de los derechos de los arrendatarios de viviendas sociales. La propuesta consiste en liberalizar

parcialmente los alquileres de las viviendas sociales que por su localización o calidad tendrían un alto precio en un mercado libre.

#### Propuestas de modificación del *instrumentarium* público de ejecución del planeamiento

Los problemas que se señalan (ralentización de la reestructuración de los barrios de posguerra y de la construcción de viviendas) han generado un debate en torno a la necesidad, defendida por un sector importante de la política y los profesionales del urbanismo, de modificar los instrumentos públicos de ejecución del planeamiento para adaptarlos a la situación creada tras las reformas liberalizadoras de finales de los '80 y principios de los '90.

El gobierno central prepara una serie de modificaciones de la Ley de Urbanismo y Ordenación Territorial [*Wet op de Ruimtelijke*



Evolución del precio de la vivienda en los Países Bajos

*Ordering*] e iniciará en breve la tramitación parlamentaria de una nueva Ley de la Urbanización del Suelo [*Grondexploitatiewet*]. De aprobarse, ésta nueva ley facultará al Ayuntamiento a, en el caso de que no consiga llegar a un acuerdo amistoso con el propietario/promotor sobre la financiación de los equipamientos y las infraestructuras, imponer condiciones de tipo financiero a la concesión de la licencia de edificación. La novedad de este instrumento estriba en que es la primera vez que la concesión de un instrumento de derecho público (la licencia de edificación) se puede vincular formal y legalmente a exigir al promotor-propietario contraprestaciones económicas para financiar la urbanización. En el diseño de esta nueva ley el gobierno tuvo en cuenta las exigencias derivadas de la Directiva europea de concurso de obras públicas.

Algunos sectores mantienen sin embargo que retocar el instrumentarium actual no es suficiente para hacer frente a la problemática

actual y hacen propuestas más atrevidas. En ocasiones las propuestas van muy lejos, como la de escindir el derecho de propiedad del suelo del derecho de urbanización y edificación. En todo caso, el debate generado ha incrementado el interés por instrumentos de gestión de la ejecución del Planeamiento en otros países occidentales. Llamamos la atención figuras de subjetivización y flexibilización del derecho a urbanizar y edificar del propietario de suelo, como el *transferable development rights* (derechos urbanísticos transferibles) estadounidense, la *Umlegung* (reparcelación) alemana o la misma Reparcelación española. Otras fórmulas objeto de interés son los *Planning Obligations* británicos (contraprestaciones por el derecho a urbanizar) y la fórmula de ejecución del planeamiento introducida en 1995 por la Ley de Regulación de la Actividad Urbanística de la Comunidad Valenciana (LRAU), en la que aparece la figura nueva del agente urbanizador.

# Índices de CIUDAD Y TERRITORIO Estudios Territoriales. Vol. XXXVII. Año 2005, núms. 143 a 146 (tercera época)

1. **Índice cronológico:** con los 50 artículos publicados en los cuatro números aparecidos, siguiendo su **orden de inserción** en la Revista, incorporando:
  - numérico correlativo que se les ha atribuido en el conjunto de ÍNDICES CRONOLÓGICOS de la tercera época (desde 1993)
  - el n.º de *CyTET*
  - el título del trabajo
  - el nombre y apellidos de sus respectivos autores
  - su paginación dentro del volumen (año)
  - descriptores que se han utilizado para remitir a ellos en el correspondiente **índice de materias**.
2. **Índice onomástico de autores:** recoge la ordenación alfabética por apellidos de los colaboradores de estos volúmenes de la Revista, remitiéndose a su respectivo trabajo mediante la referencia del mismo Índice cronológico.
3. **Índice de materias/descriptores:** mediante las referencias numéricas se remite a los correspondientes artículos del Índice cronológico.

*La Secretaria del Consejo de Redacción de CyTET  
Madrid, diciembre de 2005*

## 1. ÍNDICE CRONOLÓGICO DE NÚMEROS Y ARTÍCULOS

N.º 143, VOL. XXXVII. PRIMAVERA 2005

### • EDITORIAL

696. «Por una liberalización del paradigma español (II): la jurisprudencia de obras públicas enfrentada, en el límite del paroxismo con el justiprecio real o virtual».

Javier GARCÍA-BELLIDO

143: 5-18. Descript.: Editoriales de revista.

### • ESTUDIOS

697. «Efectos de la Política Regional Comunitaria sobre la Dotación de Infraestructuras: la contribución de los fondos estructurales para su mejora (2000-2002) a delimitación de la ciudad: ¿una cuestión imposible?».
- Raúl MÍNGUEZ FUENTES & Carolina

### AGUADO MARISCAL

143: 21-43. Descript.: Fondos estructurales. Política regional comunitaria. Infraestructuras. Convergencia.

698. «El desarrollo urbano de las regiones periféricas de la nueva Europa: El caso de la ciudad de Vigo en Galicia».

Antonio VÁZQUEZ BARQUERO

143: 37-52. Descript.: Globalización. Desarrollo urbano. Regiones periféricas. Cambio institucional. Vigo (Pontevedra).

699. «Utilidad pública y “democracia de proximidad”».

René HOSTIOU

143: 61-72. Descript.: Legislación urbanística. Francia

700. «Pertinencia y urgencia del mejoramiento barrial en Latinoamérica Consenso y políticas de desarrollo local».

Julián SALAS SERRANO

143: 73-88. Descript.: Asentamientos

- humanos. Ciudad difusa. Infraviviendas. Rehabilitación urbana. Vivienda marginal. Latinoamérica.
701. **«La distribución equitativa de cargas y beneficios en Colombia: y algunas referencias sobre la experiencia de Japón».**  
Augusto César PINTO CARRILLO  
143: 89-104. Descript.: Planificación urbanística. Equidistribución urbanística. Instrumentos de planeamiento. Colombia.
702. **«De la taylorización a la vertebración del territorio valenciano. Nuevas redes y jerarquías urbanas».**  
Gabino PONCE HERRERO  
143: 105-124. Descript.: Economía regional. Localización de actividades. Modelos de desarrollo territorial. Reestructuración industrial. Redes urbanas.
703. **«Mitos y realidades del agente urbanizador».**  
Gerardo Roger FERNÁNDEZ  
143: 125-144. Descript.: Legislación urbanística. Ley Reguladora de la Actividad Urbanística. Política urbanística.
704. **«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  
143: 145-168. Descript.: Plataforma logística multimodal. Valladolid.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
705. **«Vivienda. En puertas de un cambio cíclico».**  
Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ  
143: 177-197. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
706. **Alemania. «Zwischenstadt, entre la ciudad y el campo sobre la recuperación de la capacidad operativa del planeamiento regional».**  
Gudrun BACHHOFER  
143: 201-203. Descript.: Planeamiento regional Alemania.
707. **Argentina. «Normas urbanísticas y modificaciones territoriales en la década del noventa en el área Metropolitana de Buenos Aires».**  
Nora CILCHEVSKY  
143: 192-194. Descript.: Legislación urbanística. Área Metyropolitana de Buenos Aires.
708. **«Sustentabilidad y lentitud».**  
Rubén PESCI  
143: 207-209. Descript.: Sostenibilidad. Argentina.
709. **Brasil. «Medio siglo de urbanismo habanero: entrevista a Mario Coyula».**  
Roberto SEGRE  
143: 196-221. Descript.: Mario COYULA. Urbanismo. La Habana (Cuba).
710. **Italia. «¿Hacia dónde va Milán?».**  
Federico OLIVA  
143: 222-226. Descript.: Legislación urbanística. Milán (Italia).
- DOCUMENTACIÓN
711. **Sección «Memoria Histórica»: Proyecto de Ley de Bases sobre Urbanización del Extrarradio de Madrid**  
Javier GARCÍA-BELLIDO  
143: 229-234. Descript.: Legislación urbanística. Historia del urbanismo. Madrid.
712. **Normativa estatal y autonómica Ángela DE LA CRUZ MERA**  
143: 235-251. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2004. España.
- N.º 144, VOL. XXXVII. VERANO 2005
- EDITORIAL
713. **«Por una liberalización del paradigma urbanístico español (III): el tsunami urbanístico que arrasará el territorio».**  
Javier GARCÍA-BELLIDO  
144: 273-286. Descript.: Editoriales de revista.
- ESTUDIOS
714. **«El discurso modernista contra la negociación en la cultura de planeación urbana de México».**  
Basilio VERDUZCO CHÁVEZ  
144: 289-303. Descript.: Participación ciudadana. Modernismo. Sociedad civil. Planeamiento urbanístico. Gestión de conflictos. México.
715. **«El precio del agua en las ciudades. Reflexiones y recomendaciones a partir de la Directiva 2000/60/CE».**  
Francisco GONZÁLEZ GÓMEZ  
144: 305-320. Descript.: Abastecimiento de agua. Gestión del agua. Economía urbana. Economía del agua.
716. **«El lenguaje de la construcción territorial».**  
José Ramón MENÉNDEZ DE LUARCA NAVIA OSORIO  
144: 321-342. Descript.: Corografía. Dinámica espacial.
717. **«Paisaje agrario: antropología de un territorio».**  
Esther Isabel PRADA LLORENTE

- 144: 343-372. Descript.: Medio rural. Paisaje. Antropología cultural. Corografía. Coranomia.
718. **«Disparidades económicas intrarregionales: el caso andaluz, 1970-2003».**  
Carmen LIZÁRRAGA MOLLINEDO  
144: 373-390. Descript.: Territorio. Comarca. Distribución de la renta. Convergencia económica.
719. **Centros comerciales en áreas urbanas de tamaño medio: El caso de Alicante-Elche**  
José Ramón NAVARRO VERA y Pablo MARTÍ CIRIQUIÁN y Armando ORTUÑO PADILLA  
144: 391-415. Descriptores.
720. **«La reconversión del espacio militar en Madrid: su reutilización en los últimos veinticinco años».**  
Dolores BRANDIS & Elia CANOSA & Manuel MOLLÁ & Isabel RODRÍGUEZ & Ester SÁEZ  
144: 391-415. Descript.: Instalaciones militares. Convenios urbanísticos. Especulación urbana. Cambios de uso del suelo. Madrid.
721. **«Las zonas verdes como factor de calidad de vida en las ciudades».**  
Francisco GÓMEZ LOPERA  
144: 417-449. Descript.: Zonas verdes. Planeamiento urbano. Confort. Valencia (España).
- URBANISMOS COMPARADOS
722. **Países Bajos. «Líneas básicas del urbanismo neerlandés».**  
Demetrio MUÑOZ GIELEN  
144: 459-515. Descript.: Legislación urbanística. Urbanismos comparados. Países Bajos.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
723. **«Mercado inmobiliario español: señales dispares en la primera mitad de 2005».**  
Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ  
144: 519-540. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
724. **Países Bajos. «(I) Pequeña historia del urbanismo de los Países Bajos».**  
Demetrio MUÑOZ GIELEN & Willem KORTHALS ALTES  
144: 543-546. Descript.: Historia del urbanismo. Países Bajos.
725. **Suiza. «Urbanismo sostenible en Suiza: Monte Carasso y Vrin».**  
Sara LUZÓN & Mathias NOELL  
144: 547-553. Descript.: Urbanismo. Sostenibilidad. Suiza.
726. **Alemania. «Los paisajes no florecen: Alemania del Este a los 15 años de la reunificación».**  
Gudrun BACHHOFFER  
144: 554-558. Descript.: Ciudades. Alemania.
727. **Argentina. «Políticas de “regularización” del hábitat informal: algunas reflexiones para América Latina».**  
Nora CLICHEVSKY  
144: 558-560. Descript.: Política habitacional. América latina.
728. **«Turismo y ordenamiento sustentable del territorio».**  
Rubén PESCI  
144: 561-562. Descript.: Turismo. Ordenación del territorio. Sostenibilidad. Argentina.
729. **Italia. «El insostenible peso del “residuo” del plan».**  
Federico OLIVA  
144: 562-566. Descript.: Planificación urbanística. Italia.
- DOCUMENTACIÓN
730. **«Aventuras y desventuras etimológicas de Cerdá en torno a su «Indicador urbano» de la urbanización».**  
Juan Ramón LODARES MADORRÁN  
144: 569-588. Descript.: Indicadores urbanos. Cerdá.
731. **Normativa estatal y autonómica**  
Ángela DE LA CRUZ MERA  
144: 589-597. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2005. España.
- N.º 145-146, OTOÑO-INVIERNO 2005  
Monográfico «Brasil Siglo XXI: perspectivas políticas, sociales y territoriales».
- EDITORIAL
730. **«Brasil Siglo XXI: desafíos de la participación popular en el desarrollo territorial y urbano».**  
Roberto SEGRE & Adauto Lucio CARDOSO  
145-146: 617-621. Descript.: Editoriales de revista. Brasil.
- ESTUDIOS
733. **«Poder Local, Federalismo y Gestión Metropolitana en Brasil».**  
Sergio DE AZEVEDO & Virgínia RENNÓ DE LOS MARES GUIA  
145-146: 625-634. Descript.: Administración local. Administración municipal. Federalismo. Gestión metropolitana. Brasil.
734. **«El Estatuto de la Ciudad, los planes directores y los nuevos instrumentos de política urbana».**  
Adauto Lucio CARDOSO

- 145-146:** 635-670. Descript.: Política urbanística. Estatuto de la Ciudad. Brasil.
- 735. «Necesidades colectivas y desarrollo urbano. La Política habitacional del Régimen Militar al gobierno Lula: desafíos e impasses».**  
Nabil BONDUKI.  
**145-146:** 651-670. Descript.: Política de vivienda. Brasil.
- 736. «Impactos socio-ambientales urbanos del riesgo de la búsqueda de la sustentabilidad: el caso de la Región Metropolitana de São Paulo».**  
Pedro JACOBI  
**145-146:** 671-682. Descript.: Desarrollo sustentable. Región Metropolitana de São Paulo (RMSP). Riesgos ambientales urbanos. Brasil.
- 737. «Realizaciones de la política urbanística en São Paulo».**  
Jorge WILHEIM.  
**145-146:** 683-692. Descript.: Política urbanística. São Paulo (Brasil).
- 738. «La gestión de los servicios de saneamiento en Brasil: el debate público-privado y las perspectivas de universalización de los servicios en las áreas urbanas».**  
Ana Lucia BRITTO  
**145-146:** 693-706. Descript.: Saneamiento. Brasil.
- 739. «Límites y posibilidades de la democratización del acceso al suelo urbano y a la vivienda en Brasil después del Estatuto de la Ciudad».**  
Edésio FERNANDES.  
**145-146:** 635-650. Descript.: Política urbanística. Política de vivienda. Estatuto de la Ciudad. Brasil.
- 740. «Gestión democrática y Estatuto de la Ciudad».**  
Orlando Alves DOS SANTOS JUNIOR  
**145-146:** 725-730. Descript.: Gobernanza. Participación ciudadana. Estatuto de la Ciudad. Brasil.
- OBSERVATORIO INMOBILIARIO
- 741. «Vivienda: la producción parece más que la demanda».**  
Julio RODRÍGUEZ LÓPEZ  
**145-146:** 755-780. Descript.: Mercado inmobiliario español.
- INTERNACIONAL
- 742. Argentina. «El proyecto del plan urbano ambiental para la ciudad de Buenos Aires».**  
Nora CLICHEVSKY  
**145-146:** 783-785. Descript.: Planeamiento urbanístico. Buenos Aires (Argentina)
- 743. Italia. «Intensa producción legislativa en Francia».**  
Federico OLIVA  
**138:** 785-789. Descript.: Legislación urbanística. Italia.
- 744. Países Bajos. «Pequeña historia del Urbanismo de los Países Bajos (Neerlandés u Holandés) (II)».**  
Demetrio MUÑOZ GIELEN & Willem KORTHALS ALTES  
**145-146:** 789-793. Descript.: Legislación urbanística. Urbanismos comparados. Países Bajos.
- DOCUMENTACIÓN
- 745. Estatuto de la Ciudad**  
**145-146:** 797-806. Descript.: Legislación urbanística. Estatuto de la Ciudad. Brasil
- 746. Normativa estatal y autonómica o Legislación**  
Ángela DE LA CRUZ MERA  
**145-146:** 807-814. Descript.: Índices de legislación urbanística de 2005. España.
- 747. Planeamiento General de los Municipios mayores de 20.000 habitantes adaptado a TRLS/92.**  
Pedro MARTÍNEZ TAPIA  
**145-146:** 815-822. Descript.: Estado del planeamiento municipal. España.

## 2. ÍNDICE ONOMÁSTICO DE AUTORES

(Los números indicados se refieren al n.º del artículo del Índice cronológico anterior)

AGUADO MARISCAL, Carolina: 697  
 AZEVEDO Sergio de: 733  
 BACHHOFFER Gudrun: 706, 726  
 BONDUKI Nabil: 735  
 BRANDIS Dolores: 720  
 BRITTO Ana Lucia: 738  
 CALDERÓN CALDERÓN Basilio: 704  
 CANOSA Elia: 720  
 CARDOSO Aduauto Lucio: 732, 734  
 CLICHESVSKY, Nora: 707, 727, 742  
 CRUZ MERA, Ángela de la: 712, 731, 746  
 DOS SANTOS JUNIOR, Orlando Alves: 740  
 FERNANDES Edésio: 739  
 FERNÁNDEZ Gerardo Roger: 703  
 GARCÍA-BELLIDO, Javier: 696, 713,  
 GÓMEZ LOPERA Francisco: 721  
 GONZÁLEZ GÓMEZ Francisco: 715  
 HOSTIOU René: 699  
 JACOBI Pedro: 736  
 KORTHALS ALTES Willem: 724, 744  
 LIZÁRRAGA MOLLINEDO Carmen: 718  
 LODARES MADORRÁN Juan Ramón: 730  
 LUZÓN Sara: 725  
 MARTÍ CIRIQUIÁN Pablo: 719  
 MARTÍNEZ TAPIA, Pedro: 695, 747  
 MENÉNDEZ DE LUARCA NAVIA OSORIO José  
 Ramón: 716

- MÍNGUEZ FUENTES, Raúl: 697  
 MOLLÁ Manuel: 720  
 MUÑOZ GIELEN Demetrio: 722, 724, 744  
 NAVARRO VERA, José Ramón: 719  
 NOELL Mathias: 725  
 OLIVA, Federico: 710, 729, 743  
 ORTUÑO PADILLA Armando: 719  
 PASCUAL RUIZ-VALDEPEÑAS Henar: 704  
 PASTOR ANTOLÍN Luis Jesús: 704  
 PESCI, Rubén: 708, 728  
 PINTO CARRILLO Augusto Cesar: 701  
 PONCE HERRERO Gabino: 702  
 PRADA LLORENTE Esther Isabel: 717  
 RODRÍGUEZ Isabel: 720  
 SÁEZ Ester: 720  
 RENNÓ DE LOS MARES GUIA Virginia: 733  
 RODRÍGUEZ LÓPEZ, Julio: 705, 723, 741  
 SALAS SERRANO Julián: 700  
 SEGRE, Roberto: 709, 732  
 VERDUZCO CHÁVEZ Basilio: 714  
 WILHEIM Jorge: 737
- 3. ÍNDICE DESCRIPTORES DE MATERIAS**
- Abastecimiento de agua: 715  
 Administración local: 733  
 Administración municipal: 733  
 Alemania: 706, 726  
 América latina: 727  
 Antropología cultural: 717  
 Área Metropolitana de Buenos Aires: 707  
 Argentina: 708, 728  
 Asentamientos humanos: 700  
 Brasil: 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 744, 745  
 Buenos Aires (Argentina): 604, 617, 631, 742  
 CERDÁ: 730.  
 Ciudades: 726.  
 Ciudad difusa: 700.  
 Cambio institucional: 698  
 Colombia: 701  
 Comarca: 718  
 Confort: 721  
 Convenios urbanísticos: 720  
 Convergencia económica: 718  
 Coranomía: 717  
 Corografía: 716, 717  
 COYULA, Mario: 709  
 Desarrollo sostenible: 736  
 Desarrollo urbanístico: 698  
 Dinámica espacial: 716  
 Distribución de la renta: 718  
 Economía del agua: 715  
 Economía urbana: 715  
 Editoriales de revista: 696, 713, 732  
 Economía regional: 702  
 Equidistribución. urbanística: 701  
 España: 712, 747  
 Especulación: 720  
 Estado del planeamiento municipal: 747  
 Estatuto de la ciudad: 734, 735, 739, 740, 745  
 Federalismo: 733.  
 Fondos estructurales: 697  
 Francia: 699  
 Gestión de conflictos: 714  
 Gestión del agua: 715  
 Gestión metropolitana: 733  
 Globalización: 698  
 Gobernanza: 740  
 Historia del urbanismo: 711, 724  
 Indicadores urbanos: 730  
 Índices legislación urbanística 2005: 712, 731, 746  
 Infraestructuras: 697  
 Infraviviendas: 700  
 Instalaciones militares: 720  
 Instrumentos de planeamiento: 701  
 Italia: 729, 743  
 La Habana (Cuba): 709  
 Latinoamérica: 700  
 Legislación urbanística: 703, 707, 710, 711, 722, 743, 744, 745  
 Ley Reguladora de la Actividad Urbanística: 703  
 Localización de actividades: 702  
 Madrid: 711  
 Medio rural: 717  
 Mercado inmobiliario español: 705, 723, 741  
 México: 714  
 Milán (Italia): 710  
 Modelos de desarrollo territorial: 702  
 Modernismo: 714  
 Ordenación del territorio: 728  
 Paisaje: 717  
 Países Bajos: 722, 724, 744  
 Participación ciudadana: 714, 740  
 Planeamiento regional: 706  
 Planeamiento urbanístico: 714, 721, 742  
 Planificación urbanística: 701, 729  
 Plataforma logística multimodal: 704  
 Política de vivienda: 739, 736.  
 Política habitacional: 727  
 Política regional comunitaria: 697  
 Política urbanística: 703, 734, 737, 739  
 Redes urbanas: 702  
 Reestructuración industrial: 702  
 Rehabilitación urbana: 700  
 Región Metropolitana de São Paulo (RMSP): 736  
 Regiones periféricas: 698  
 Riesgos ambientales urbanos: 736  
 Saneamiento: 738  
 São Paulo (Brasil): 615, 737  
 Sociedad civil: 714  
 Sostenibilidad: 708, 725, 728  
 Suiza: 725  
 Territorio: 718  
 Turismo: 728  
 Urbanismo: 709, 725  
 Urbanismos comparados: 722, 743  
 Valencia (España): 721  
 Valladolid: 704  
 Vivienda marginal: 700  
 Zonas verdes: 721