

26 EL PERIÓDICO Martes, 12 de febrero de 1985 *las cosas de la vida/ ECOLOGIA*

Empresas

# Cirsa quiere construir en Esplugues una miniciudad

El líder de las tragaperras invertirá 4.000 millones en una urbanización de lujo

Barcelona. — El grupo Cirsa, líder de la fabricación de máquinas tragaperras, quiere construir una miniciudad junto a la prolongación de la Diagonal, en el término municipal de Esplugues. La urbanización, que se denominará La Mallola, contará en total con 350 viviendas. En el proyecto se invertirán más de 4.000 millones de pesetas.

La construcción de la urbanización La Mallola corre a cargo de la empresa Internacional de Gestión Inmobiliaria (Ingesa), filial del grupo Cirsa. El complejo urbanístico constará de 190 casas unifamiliares, de alto standing, y de 160 pisos. Los promotores quieren que estos pisos se consideren viviendas de protección oficial.

**Precios**

El precio de las casas oscilará entre los dieciséis y los veintidós millones de pesetas, mientras que el de los pisos rondará los siete millones. La urbanización dispondrá de un área comercial y tendrá 25.000 metros cuadrados de zona verde. Dispondrá también de múltiples instalaciones deportivas. En total, La Mallola ocupará dieciséis hectáreas y contará con un sistema de vigilancia propio.

Los promotores confían en poder vender las primeras casas

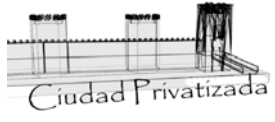


**UN PROYECTO AMBICIOSO.** — Los promotores de La Mallola aseguran que esta urbanización representa lo que Barcelona pudo haber sido, porque tiene en cuenta aspectos tan importantes como la ecología, la seguridad y el deporte. Los coches deberán circular por una vía subterránea. La urbanización se encuentra muy próxima a la autopista, por lo que los promotores de la empresa estudian la posibilidad de instalar

“UN PROYECTO AMBICIOSO.- Los promotores de La Mallola aseguran que esta urbanización rrepresenta lo que Barcelona pudo haber sido, porque tiene en cuenta aspectos tan importantes como la ecología, la seguridad y el deporte.”

## PARTE QUINTA: CONCLUSION

Capítulo 8: Conclusión.



## Capítulo 8

Espacio "Privatizado"

---

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana

# Índice

## I. Conclusión y Contribución

### Contribuciones originales

El método de valor contingente

El modelo de los Precios Hedónicos

Conclusión

## II. Bibliografía

### **PARTE PRELIMINAR: EL MARCO CONTEXTUAL.**

Capítulo 1: Marco Contextual

### **PARTE PRIMERA:**

### **CONSTRUCCIÓN DEL MARCO TEÓRICO**

Capítulo 2: ordenación Espacial.

Capítulo 3: Metodología de Valuación.

### **PARTE SEGUNDA:**

### **CONSTRUCCIÓN DEL MARCO JURIDICO**

Capítulo 4. Marco Jurídico

### **PARTE TERCERA:**

### **CONSTRUCCIÓN DEL MARCO ESTADISTICO.**

Capítulo 5: Aplicación de Metodología del Valor.

### **PARTE CUARTA: MARCO EMPIRICO.**

Capítulo 6: El Origen de la Tipología.

Capítulo 7: El Valor del Espacio Privatizado.

### **PARTE QUINTA: CONCLUSION**

Capítulo 8: Conclusión y Recomendaciones.



## Capítulo 8

Espacio "Privatizado"

---

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana

# I. Conclusión y Contribución

---

## Contribuciones originales

El último capítulo es destinado a mencionar las contribuciones originales que aporta la presente investigación, por otro lado están las conclusiones que se derivan de la misma. La presente tesis tiene como objetivo principal determinar el valor que se le otorga a la barrera física del *espacio privatizado*, por lo tanto el valor que adquieren las áreas de donación reconvertidas en áreas comunes. En las conclusiones se presenta uno de los objetivos del estudio, este es: establecer y definir la topología de la urbanización denominada *ciudad privatizada*.

La contribución del estudio es la determinación del valor del área privatizada al interior de las urbanizaciones estudiadas. Este valor es producto de la aplicación del método de valor contingente y el método de precios hedónicos. Estos dos son utilizados frecuentemente en estudios medioambientales.

El método de valor contingente:

Basándose en antecedentes de encuestas, se determinó establecer una encuesta de opinión para lograr un resultado que aportara una radiografía del tema de estudio. Esta encuesta de opinión fue dirigida a las personas involucradas en la urbanización estudiada, estos personajes tienen conocimiento del tema y se ubicaron en tres grupos, el grupo uno es La Administración y Profesionales, el segundo serán Los Promotores y Constructores y un tercero conformado por los Usuarios.

Los resultados obtenidos se describen en el siguiente resumen:

- a. entendiendo las diferencias de opinión de los grupos, como una posición de interés y participación de cada uno de ellos, los resultados reflejan con un 87% los usuarios, 40% la administración y 69% los promotores, positivo el uso de superficies de grandes dimensiones al interior de la ciudad.
- b. Consideran la ciudad privatizada necesaria en la ciudad actual en un 87% los usuarios, 55% la administración y 80% los promotores. Agregan que además se debería orientar a todos los niveles económicos con 62% los usuarios, 30% la administración y 61% de los promotores.
- c. Una de las razones que predominan a la hora de decidir comprar una vivienda en la tipología estudiada es la seguridad con porcentaje general del 1,74% en donde 1 es la mayor nota y 6 es la menor. La valoración que se otorgo a la pregunta sobre la seguridad al vivir fuera de la *ciudad privatizada* fue orientada a la inseguridad o poco seguro, con un 75% los usuarios, 46% la administración y 84% los promotores.
- d. Un tema determinante es la participación de la iniciativa privada en la administración del área de donación destinada a servicios públicos. Los encuestados consideran que se debe privatizar, con un 75% los usuarios, 63% la administración y 65% los promotores. En compensación de la privatización se considera oportuno compensar a la ciudad con pago en efectivo o donación al exterior de la urbanización.

- e. Cuando se establecen las variables que determinan la compra de una vivienda en la urbanización estudiada, en términos generales la seguridad fue determinante con un 41,23% y contra parte el ocio y el deporte es el valorado mas bajo con un 7,32%.
  
- f. La evolución en aumento es considerada unánimemente por los grupos encuestados. Los usuarios opinan con un 92%, con 755 la administración y 82% los promotores.
  
- g. Por ultimo, el objetivo principal de la tesis sobre conocer el valor que se le otorga al vivir al interior de la urbanización es de acuerdo al usuario un 13,75%, la administración en un 20,78% y los promotores 26,90%. **El promedio general es del 21,63% sobre el valor total de la vivienda.**

En el presente trabajo se ha puesto de manifiesto el método de los precios hedónicos, su la capacidad analítica que permite proyectar e inferir el valor de bienes que no tienen mercado. Tomando en cuenta estas características se oriento esta técnica a determinar el valor cuantificado de una de las variables, el muro delimitante, al poder aislar la variables del todo se puedo estimar el valor que se le otorga transferido a precio o valor monetario, lo cual permite estimar su valor en el mercado.

Se puede observar en cuales municipios o muestras de la topología afecta o influye la variable explicativa del muro. Y de que forma negativo o positivo

El modelo de los Precios Hedónicos:

- a. se definieron las variables explicativas y posteriormente se aisló las variables estudiadas. A través del programa informático SPSS y Excel dos fueron las que se alteraron: la variable del Ocio y una segunda es el Muro.
- b. Se determinó que variables influyen tanto positivo como negativo. Así, a mayor distancia del centro urbano de Barcelona, mayor será el precio de la vivienda. Otro sería, a mayor cantidad de superficie de área total, repercute en forma negativa en relación al precio.
- c. El valor estimado del muro delimitante es equivalente entre el rango del **9,24%** y **9,89%**. Al modificar los datos de la variable del ocio es de **28%**. Si juntamos la modificación de las dos variables, la de **ocio y la del muro el resultado es del 37%**.

Identificar las variables que aportan un signo positivo o negativo dentro del modelo, ofreciendo una radiografía de las características del inmueble o urbanización valoradas en el mercado. Teniendo como consecuencia una gama amplia de aplicaciones a esta información, las cuales van desde proyectos de inversión, tomas de decisiones sobre la ubicación y crecimiento, ayudara en los créditos hipotecarios y los usuarios a minimizar los riesgos, y sobre todo a determinar el impacto que tendría eliminar el muro divisorio, permitiendo el tránsito libre, así como el uso y disfrute de las áreas públicas.

Este costo es importante tenerlo en cuenta cuando se tiene que tomar la decisión de abrir una calle o alterar alguna de los ingresos a las urbanizaciones privadas. Se tendrá que hacer un estudio sobre el impacto que le supondría a las personas del entorno exterior y a la ciudad misma sobre el proceso de abrir las ciudades privatizadas.



---

## Conclusión

Sin duda los hechos ocurridos en últimas fechas como los actos terroristas en España, Estados Unidos y otros países, han detonado la política del terror. Esto es, una gran cantidad de cambios en la forma de vida cotidiana alterada por el miedo a un posible ataque o la sensación de un ataque, transmitido sistemáticamente por los medios de comunicación y políticas gubernamentales.

Cuando un ciudadano vive cerca de una embajada estadounidense sabe que con la visita del presidente de EEUU al país, traerá consigo una serie de manifestaciones y protestas antiyanqui, lo que convierte la embajada y sus alrededores en un búnker militar. Días antes de la visita se toma la calle y la cierran a cualquier paso de personas y vehículos. Esta situación se repite no solo en la ciudad del encuentro presidencial, además se traslada a la capital del país anfitrión.

La sensación de miedo que experimentan los ciudadanos con la visita del presidente estadounidense, ante la necesidad de días previos a la visita se incrementa la seguridad al interior de la ciudad, con cambios significativos como la presencia de carpas de soldados, francotiradores, helicópteros, aviones caza, en promedio 3000 personas que se dedican a la seguridad en los viajes al extranjero.

El presente estudio abarca una faceta del problema de la cultura del miedo, la forma de aislar una porción de terreno con respecto al resto de la ciudad. Para lograr este objetivo se trastoca los bienes públicos, los cuales se caracterizan por la no exclusión y la no rivalidad de consumo, buscando el beneficio de una manera indivisible a toda la comunidad. Según Musgrave 1959<sup>1</sup> los bienes públicos son bienes preferentes, estos satisfacen las necesidades preferentes entendiendo por tales aquellas que son valoradas socialmente de forma tan meritoria que la satisfacción de la misma se realiza por vía presupuestaria, por encima de los suministros canalizados a través del mercado, y pagados directamente por los consumidores privados.

Agrega Musgrave, los bienes de mérito son mercancías que deben ser producidas aunque los miembros de la sociedad no las demanden. Samuelson y Nordhaus 2002<sup>2</sup> definen a los bienes públicos como aquellos bienes que benefician de una manera indivisible a toda la comunidad, independientemente de que los individuos deseen o no comprarlos.

Un elemento característico de los bienes públicos es la necesidad de la intervención del estado para lograr su adecuado funcionamiento. En consecuencia los bienes públicos representan un costo para la comunidad, una vez que son necesarios los impuestos para cubrir los costos de construcción y mantenimiento. Esta característica se diferencia de los bienes privados, ya que estos producen costos y beneficios a particulares con la intervención del mercado.

Esta situación se observa en el presente trabajo, por lo que fue necesario describir las características y conceptos propios de la topología de la *ciudad privatizada*, situación que permite una mayor comprensión del tema y establece

---

<sup>1</sup> Musgrave r. a. 1959: teoría de la hacienda pública, Madrid, Aguilar. 1967

<sup>2</sup> Samuelson y Nordhaus 2002 McGraw Hill Madrid.

las pautas para lograr su objetivo principal, siendo este, el determinar el valor del muro delimitante para los usuarios de las urbanizaciones denominadas ciudad privatizada. Esto permitirá establecer y desarrollar **futuros trabajos** donde el tiempo permitirá estudiar la evolución en los precios de las viviendas y contrastarlos con la hipótesis de la tesis. Así, El presente estudio permite fomentar la inquietud sobre el tema, propicio para enfocarlo de diversas formas y comprender mejor un fenómeno que se extiende de manera importante en España, de igual forma, comprender la evolución en América en diferentes ámbitos, dejando de ser exclusivo de la clase dominante y pasando a formar parte de la ordenación territorial de las distintas clases sociales, con sus consecuencias.

Una consecuencia natural, es la pérdida del concepto de ciudad europeo como lo conocemos, concepto que mantiene una interrelación directa de los habitantes a través de la mezcla de las actividades propias de la ciudad, esto es, la combinación de áreas comerciales, industria y habitacionales.

La ciudad europea esta recibiendo conceptos de la ciudad capitalista, una ciudad del consumo caracterizada por grandes cantidades de suelo destinados a mega manzanas distribuidas por un modelo de ciudad basado en el zoning, la topología de la ciudad privatizada esta rompiendo con los estándares de comunidad en la ciudad, separando y aislando la zona habitacional de unos cuantos o unos muchos con respecto del resto de la ciudad. Esta situación de separación o segregación social es una constante hoy día en las actividades cotidianas de las grandes ciudades, un ejemplo de ello seria: las empresas que utilizan las conocidas zonas VIP "Very Important People" para diferenciar y aislar a la gente destacada de los usuarios en general.

Las características de la tipología mantiene sus detractores, como lo expresa Alfonso Valenzuela<sup>3</sup>, "las quejas recurrente son de las colonias de bajos recursos colindantes, así como de la gente que atraviesa las colonias para llegar a otra zona de la ciudad." sin embargo, no deja de reconocer las virtudes que se le atribuyen a la misma tipología "el presidente de la Comisión de Seguridad de la Asamblea de Representantes del Distrito federal (México), los enrejados parecen ayudar a reducir considerablemente el numero de actos criminales al interior de las colonias." se podría agregar la problemática que representa a los servicios de sanidad y de bomberos en situación que las urbanizaciones quedan enclavadas en las zonas urbanas.

El punto central de la topología es la reconversión del área de donación a zona común de las urbanizaciones cerradas o ciudad privatizada, la sociedad la identifica con la seguridad y rechaza la zona de ocio y deporte, por el costo adicional que representa. Esto se interpreta del resultado arrojado en las técnicas aplicadas, el método contingente indica que en términos generales la seguridad fue determinante en la decisión de la compra de una vivienda al interior de la urbanización con un 41,23% y contra parte el ocio y el deporte es el valorado mas bajo con un 7,32%.

Por otro lado el método de los precios hedónicos El valor estimado del muro delimitante es equivalente entre el rango del 9,24% y 9,89%. Al modificar los datos de la variable del ocio es de: 28%. Si juntamos la modificación de las dos variables, la de **ocio y la del muro el resultado es del 37%** con respecto a la decisión de compra de una vivienda en la urbanización ciudad privatizada.

---

<sup>3</sup> Valenzuela Aguilera A. 2002. "Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio publico y ciudadanía". en CABRALES, Luís Felipe (coord.): *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara-UNESCO, Pág. 54.

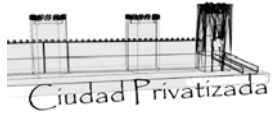
Relacionando los resultados de los métodos utilizados se concluye que: **en el modelo contingente el valor de 21,63%** establecido del promedio general por el porcentaje que **representa el "plus" de vivir intramuros. Es equivalente al 28% de la variable del ocio**, establecido en el método de los precios hedónicos. Debido a que en el modelo de **los precios hedónicos** maneja diferentes variables al modelo contingente, se interpreta que el campo de golf y la zona de deporte corresponden a las urbanizaciones cerradas o ciudad privatizada. Esto es, **si tienes ocio estas en una urbanización de vivienda privatizada.**

Así, podemos estar definiendo **el valor del "plus" que representa el vivir al interior de una urbanización cerrada o privatizada, establecido en el rango del 21,63% y 28% del precio de la vivienda.**

Otra conclusión es **el valor del muro delimitante** establecido en el modelo de los precios hedónicos **en el rango del 9,24% y 9,89% del precio de la vivienda**, equivalente a € 63.835 en una vivienda con un precio estimado de € 690.795.

En el tópico de investigaciones futuras, es de interés práctico y de inmediatas consecuencias, la continuación de investigaciones sobre las urbanizaciones privatizadas, especialmente en los siguientes temas: el control normativo, delimitar la superficie urbanizada y la definición particular de la urbanización de topología ciudad privatizada.

Además, profundizar la forma de compensar a la ciudad, determinar el costo que ocasiona el muro divisorio desde el punto de vista de la población extramuros, entre otros que surgirán al prolongar el presente estudio. De ninguna forma se cierra el tema de investigación, mas bien, espero sirva para generar nuevas interrogantes y próximas investigaciones que ayuden a comprender y mejorar la situación en que se encuentran la topología de la *ciudad privatizada*.



## Capítulo 8

Espacio "Privatizado"

---

El valor de privatizar un espacio público en zona urbana

# Bibliografía

## PARTE PRELIMINAR: EL MARCO CONTEXTUAL

### Capítulo 1: Marco Contextual

#### Fuentes de información:

**Almeida Dantas** Maria Graciela de. 2000. "Flexibilización del modelo de zoning para la competitividad de las ciudades caso de las mayores ciudades brasileñas" Tutor: Josep Roca Cladera. Tesis.

**Alomar** Esteve Gabriel, 1980. "Teoría de la ciudad ideas fundamentales para un urbanismo humanista." Madrid Instituto de Estudios de Administración Local.

**Aymonino** C. 1971. "Orígenes y Desarrollo de la Ciudad Moderna". Barcelona Gustavo Gili.

**Bayley** Stephen. 1982. "La Ciudad Jardín." (Madrid) ADIR.

**Blakely** Edward and Snyder Mary 1997. *Fortress America, Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press Washington, D.C.

**Bertrand** Michel J. 1981. "Casa, barrio, ciudad. Arquitectura del hábitat urbano" Barcelona Gustavo Gili.

**Borja** Jordi y **Castells** Manuel 1997. "Local y Global. La Gestión de las Ciudades en la Era de la Información". United Nations for Human Settlements (Habitat). Taurus Pensamiento.

**Busquets**, J. 1999. "La Urbanización Marginal". ED. Ediciones UPC. Barcelona.

**Capel**, H. 1975. "Capitalismo y Morfología Urbana". ED. Los Libros de la Frontera, Barcelona.

**Choay**, F. 1983. "El Urbanismo. Utopías y Realidades". ED. Lumen, Barcelona, 3ª ED. Colección: Palabra en el tiempo

**Derycke**, P. H. 1971. "La Economía Urbana". ED. IEAL (\*\*), Madrid. Colección: Nuevo Urbanismo (Nº 03).

**Haig**, R. M. 1926. "Toward an Understanding of the Metropolis". *Quarterly Journal of Economics*, 40. Traducción al Castellano en

"Análisis de las Estructuras Territoriales". EDS. Secchi, B. ED. Gustavo Gili, Barcelona, 1968.

**Hilberseimer** J. Sosgorod N. A. 1972. "Orígenes y desarrollo de la ciudad moderna C. Aymonino Ciudades-jardín del mañana E. Howard. Una ciudad industrial T. Garnier Proyectos 1912-1961". Barcelona Gustavo Gili DL.

**Lynch**, K. 1998. "La Imagen de la Ciudad". ED. Gustavo Gili S.A., Barcelona, 3ª ED. Colección: Punto y Línea.

**Mancuso** Franco. 1980. "Las Experiencias del zoning." Barcelona Gustavo Gili.

**Martín** Félix Benito 2000. "La Formación de la Ciudad Medieval". Universidad de Valladolid.

**Martínez** Veiga Ubaldo, 1999. "Pobreza, segregación y exclusión espacial la vivienda de los inmigrantes extranjeros en España." Barcelona Icaria DL.

**McKenzie**, R. 1933. "The Metropolitan Community". Ver también "The City. Suggestions for investigation of Human Behavior in the Urban Environment". Robert E. Park, Ernst W. Burgess, Roderick D. McKenzie. University of Chicago. Reeditad in 1984.

**Millar** Mervyn 1989. "Letchworth, the First Garden City". Phillimore.

**Park**, Robert E. 1999. "la ciudad y otros ensayos de ecología urbana". Traducción Emilio Martínez, ediciones del Serbal.

**Pitarch** Antonio José, Dalmases Nuria de, 1979. "El Diseño artístico y su influencia en la industria arte e industria en España, desde finales del S. XVIII hasta los inicios del XX." Madrid Fundación Juan March.

**Terán** Fernando de, 1982. "El Problema Urbano". Salvat editores, S. A.

#### Artículos de Revistas.

**Cladellas** Juan Angelet. "Las permutas de suelo: Un análisis sobre su posible incidencia económica en la promoción inmobiliaria." *Ciudad y Territorio*, 1996, XXVIII (110).

**Comité** de Expertos de Vivienda, Coordinador Jesús Leal, *Informe para una nueva política de vivienda*. Madrid, Ministerio de Obras Publicas y Transportes, 1992.

#### Web recomendada.

[www.boe.es](http://www.boe.es)



## PARTE PRIMERA: CONSTRUCCIÓN DEL MARCO TEÓRICO

### Capítulo 2. Ordenación Espacial.

**Arís** Carlos Martí, 1991. *Las formas de la residencia en la Ciudad moderna*. E.T.S.A.B. UPC

**Bauman** Zygmunt, 2003. *Comunidad. En busca de seguridad en un mundo hostil*. Madrid, Siglo XXI.

**Bauman** Zygmunt, 1999. *La globalización. Consecuencias humanas*. México, Fondo de Cultura Económica.

**Bailey** Stephen, 1977. *La Ciudad Jardín*. Adir Editores.

**Benévolo** Leonardo, 1994. *Orígenes del urbanismo moderno*. Celeste ediciones. Primera edición en castellano en 1979.

**Cabrales** Barajas Luís Felipe (coordinador), 2002. *Latinoamérica: países abiertos, ciudades cerradas*, Universidad de Guadalajara, Organización de las Naciones Unidas para la Educación, Ciencia y Cultura (UNESCO)

**Comisión** de Expertos sobre urbanismo, 1996. *Informe sobre Suelo y Urbanismo en España*. Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente.

**Hilpert** Thilo, 1983. *La Ciudad funcional*. Instituto de estudios de la administración local, Madrid.

**Le Corbusier**, 2001. *La Ciudad del futuro*. Ediciones infinito. Primera edición en castellano en 1962.

**Mancuso** Franco. 1980. *Las experiencias del zoning*. Gustavo Gili.

**Roca** Cladera Josep. 1988. *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Madrid, España. Instituto de Estudios de Administración Local. *Apuntes del programa de postgrado en valoraciones inmobiliarias*. Nivel general. Documentación 1. *Aspectos teóricos de la formación de los valores urbanos*.

**Terán** Fernando de, 1982. *El problema urbano*. Salvat editores, s. a.

**Sampieri** Roberto Hernández, **Collado** Carlos Fernández, **Lucio** Pilar Baptista, 1991. *Metodología de la Investigación*. DF. McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C.V.

**Segre** Roberto, 1985. *Historia de la arquitectura y urbanismo*. Instituto de estudios de la administración local. Madrid.

**Sorkin** Michael, 1992. *Variation on a theme park*. Michael Sorkin Editor.

**Valenzuela** Aguilera A. 2002. "Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía." En CABRALES, Luís Felipe (coord.): *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara-UNESCO.

**Zárate** Martín Antonio, 1991. *El espacio interior de la Ciudad*. Editorial síntesis.

#### Artículos de Revistas.

**Cladellas** Juan Angelet. "Las permutas de suelo: Un análisis sobre su posible incidencia económica en la promoción inmobiliaria." *Ciudad y Territorio*, 1996, XXVIII (110).

**Poulsen**, J. Forrest and R. Johnston. "From Modern to Post-modern? Contemporary ethnic residential segregation in four US metropolitan areas", *Cities*, Volume 19, Issue 3, June 2002.

**Santillana** del Bar Antonio. "El precio del suelo urbano: teoría e implicaciones.". *Revista Española de Economía*, 1972, mayo-agosto.

**Foster** C. D. "Análisis económico y planeamiento urbano." *Cuadernos de Economía*, 1972, 2-3, Pág. 3-20.

**William** J. Collins and Robert A. Margo. "Residential segregation and socioeconomic outcomes: When did ghettos go bad?" *Economics Letters*, Volume 69, Issue 2, November 2000.

#### Web recomendada.

[www.ciudadcampo.net](http://www.ciudadcampo.net)

[www.gestiona.madrid.org/nomecalles/nomecalles](http://www.gestiona.madrid.org/nomecalles/nomecalles)

[www.levitt.es](http://www.levitt.es)

[www.mansion.web.com](http://www.mansion.web.com)

[www.moraleja.net](http://www.moraleja.net)

[www.munidadrid.es/legalexp/enlace.asp](http://www.munidadrid.es/legalexp/enlace.asp)

---

## Capítulo 3: Metodología de Valuación.

### Fuentes de información:

**Azqueta, Diego O.** 1994. *Valoración económica de la ciudad ambiental*, Ed. Mc Graw Hill.

**Azqueta, Diego O.** 2002. *Introducción a la economía ambiental*, Ed. Mc Graw Hill.

**Amartya, K. Sen** 1970. *Elección Colectiva y Bienestar Social*, traducción de pedro swarzt, Alianza Editorial, Madrid.

**Barber William J.** 1992. *Historia del pensamiento económico*. Alianza Universidad. Primera edición 1974

**Bermejo, Roberto** 1994. *Manual para una economía ecológica*, Ed. Bakaez y Los Libros de la Catarata. España.

**Canter, Larry W.** 2001. *Manual de Evaluación de impacto ambiental*, Ed. Mc Graw Hill. España.

**Field, Barry, C.** 2003. *Economía ambiental*, Ed. Mc Graw Hill. Tercera edición.

**Freeman, A. M.** 1992. "Panorámica de las metodologías de valoración", en Ferreiro *et al.* 1992 *Evaluación económica de los costes y beneficios de la mejora ambiental*, *Monografías de la economía y Medio Ambiente*. Junta de Andalucía, Sevilla.

**Gómez, Moisés.** 1983. *Breve Historia de las Doctrinas Económicas*. Editorial Esfinge, México.

**Katona, George.** 1975. *Psicología de la economía*, Ed. El Ateneo.

**Martínez J. y Roca J.** 2000. *Economía Ecológica y Política ambiental*, ed. Fondo de Cultura Económica. México. Pág.. 252-257. (primera edición 1995).

**Mitchell R.C., y Carson R.T.** 1989. *Using surveys to Value Public Goods: The contingent Valuation Method*, Resources for the Future, Washington D. C.

- Pearce**, David; **Turner**, Ferry. 1995: *Economía de los recursos naturales y del medio ambiente*, Colegio de Economistas de Madrid; Celeste Ediciones, España.
- Perelló**, Sivera J. 1996. *Economía Ambiental*,. Universidad de Alicante, secretariado de publicaciones. Murcia , España.
- Perloff**, Harvey S. 1973: *La calidad del medio ambiente*, Colección de Urbanismo OIKOS-TAU. Barcelona.
- Pigou** A. C. (1946). *Economía del Bienestar*, Aguilar, Madrid.
- Roca Cladera**, J. 1987: *Manual de valoraciones inmobiliarias*, Ariel Economía, Barcelona.
- Romero**, Carlos. 1997. *Economía de los recursos ambientales y naturales*, Editorial Alianza. Primera edición 1994.
- Riera** P. 1994. *Manual de Valoración Contingente*, Ministerio de Economía y Hacienda, Instituto de Estudios Fiscales. Madrid.
- Sagoff** M. 1988. *The Economy of the Herat*, Cambridge University press.
- Saz Salazar**, S. 2000. "valoración social de la zona de ocio del moll de costa" (puerto de Castellón). *Civitas*. España.
- Smith** Adam. 1961. *The Wealth of Nations*. Ed. Por Edwin Cannan (Methuen, Londres). Vol. 1, [Hay traducción en castellano: Adam Smith, *Investigación sobre la naturaleza y causa de la riqueza de las naciones*. México, 1958.].
- Marshall** Alfred. 1923. *Money, Credit and Comerse*, ed. Mac Millan, Londres.
- Martínez** J. y **Roca** J. 2000. "*Economía Ecológica y Política ambiental*". ed. Fondo de Cultura Económica. México. (primera edición 1995).
- Naredo**, J. M. 1987. *La economía en evolución: historia y perspectivas de las categorías básicas del pensamiento económico*, Siglo XXI editores, Madrid.
- Narváez** Tijerina, Adolfo. 2000. *Arquitectura y Desarrollo Sustentable*, Universidad de Mendoza. Argentina.

**Vidal Villa J. M.** 1990. *Hacia una economía mundial*, Plaza y Janes, Espulgues de Llobregat

### Artículos.

**Anderson, E.** (1993). "Value in Ethics and Economics", *Massachusetts, Harvard university Press*, Nueva York.

**Boyle, Kevin j.** (1985). "Essays on the valuation of nonmarket resources: conceptual segues and empirical case studies." *Department of agricultural economics, university of Wisconsin Madison*.

**Boyle, K., Bishop, R. y Walsh, M** (1985). "Starting Point Bias in Contingent Valuation Bidding Games." *Land Economics*, Vol. 61.

**Goldsmith** (1990), "GATT and gunboat diplomacy". *The Ecologist*, Nov-Dec.

**Goodman Allen C.** (1998), "Andrew Court and the Invention of Hedonic Price Analysis". *Journal of Urban Economics*: 44.

**Hanemann, W.M.** (1991). "Willingness to Pay and Willingness To Accept: How Much Can They Differ?" *American Economics Review*, 81.

**Sherwin Rosen.** (1974). "Hedonic Prices and Implicit Markets: Product Differentiation in Pure Competition." *The Journal of Political Economy*, Vol. 82, No. 1. (Jan. - Feb., 1974).

### Web Recomendadas.

[go.to /valuation](#)

## PARTE SEGUNDA: CONSTRUCCIÓN DEL MARCO ESTADISTICO

---

### Capitulo 4. Marco Jurídico

#### Fuentes de información:

**Arroyo** López-Soro J. (1999). *Urbanizaciones privadas conjuntas y complejos inmobiliarios*, editorial Dykinson. Madrid.

**Castán** Tobeñas, J (1964): *Derecho Civil Español Común y Foral*. Instituto-Editorial Reus, 1ª edición, Madrid.

**Collado** Pedro Escribano (1979). *La propiedad privada urbana*, editorial AGISA, Madrid

**García** F. J. 2000 *Propiedad Horizontal y Estatutos de Comunidad de Propietarios*. Editorial Dilex, S. L.

**Haar**, M. 1996. *Suburbs under Siege race, space and audacious judges*, Princeton University Press, Princeton New Jersey.

**Martín Blanco** (1964). *El trafico de bienes inmuebles en la Ley del Suelo*, Editorial Montecorvo, Madrid.

**Mayor** Pascual, G. 2000. "los problemas de la vivienda desde la perspectiva del promotor publico", en Pedro, A. y Sanchis, J. A. (Eds.), *Problemas de acceso al mercado de la vivienda en la Unión Europea*, Tierant lo Blanch, Valencia.

**Ponce** S. J. 2002. *Poder local y guetos urbanos*, "Fundació Carles Pi I Sunyer, D'Estudis Autonòmics I Locals, Instituto Nacional de Administración Publica", Madrid.

**Sustaeta** Elustiza A. (1978). *Propiedad y Urbanismo*, editorial Montecorvo. Madrid.

### Artículos.

**Cassagne**, Juan Carlos; "Principios de la legislación urbanística"; *La Ley*; T 1986-B.

**Comité de expertos de Vivienda**, Coordinador Jesús Leal, informe para una nueva política de vivienda, Madrid, MOPT, 1992  
**Dasso**, Ariel Ángel. *El country o club de campo: su naturaleza jurídica y la obligatoriedad del pago de las cuotas de mantenimiento*, La Ley, 1990.

**Moderne**, F. "Problemas actuales del urbanismo en Francia", en *Ordenamientos urbanísticos. Valoración crítica y perspectivas de futuro* (Jornadas Internacionales de Derecho Urbanístico. Santiago de Compostela, 2 y 3 de Julio de 1998), Marcial Pons, Madrid, 1998.

**Ponce S. J.** "Derecho urbanístico y segregación espacial", *Ciudad y Territorio, Estudios Territoriales*, num. 130. 2001 España.

"Segregación espacial, Derecho Urbanístico y Jueces Audaces en los Estados Unidos de América", *Revista Española de Derecho Constitucional*, año 19, 57:1999. España.

**Zeballos**, S. M. *Las Nuevas Formas de Organización Urbanas*. Seminario: "Las Nuevas Competencias en el Derecho Municipal Argentino". Universidad Nacional de Rosario. 2003.

### Web Recomendadas.

[www.injef.com](http://www.injef.com)

## PARTE TERCERA: CONSTRUCCIÓN DEL MARCO ESTADISTICO

### Capitulo 5: Aplicación de Metodología del Valor.

#### Fuentes de información:

**Azqueta, Diego O.** 1994. *Valoración económica de la ciudad ambiental*, Ed. Mc Graw Hill.

**Blakely Edward and Snyder Mary.** 1997. *Fortress America, Gated Communities in the United States*. Brookings Institution Press Washington, D.C.

**Des Raj.** 1972. *La estructura de las encuesta por muestreo*. Fondo de cultura económica. México.

**Hanemann, W. M.** 1994. *Valuing the Environment through Contingent Valuation*, Journal of Economic Perspectivas.

**Davis James A.**1975. *Análisis elemental de encuestas*. Editorial Trillas, México.

**KINCHELOE, S.C.** 1993. *Linear Regression Analysis of Economic Variables in the Sales Comparison and Income Approaches*. The Appraisal Journal, LXI, no4.

**.Lozano, J.** 1996. *Tasación urbana: Una metodología para informes de tasación masiva*, Tesis doctoral, Universidad Politécnica de Madrid.

**Riera, P., Descalzi C. y Ruiz A.** 1994. *El valor de los espacios de interés natural en España*. Revista Española de Economía. Monográfico.

**Ronda Magazine, Iberia,** Junio 2004.

#### Web Recomendadas.

[www.anuntis.es](http://www.anuntis.es)

[www.vivendum.com](http://www.vivendum.com)

[www.portae.com](http://www.portae.com)



## PARTE CUARTA: MARCO EMPIRICO

### Capítulo 6: La Clasificación de la Tipología.

**Augé, Marc**, 1998. *el turismo y sus imagenes*. Gedisa, Barcelona.

**Augé, Marc**, 1994. *Los "no lugares". Espacio del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad*, Gedisa, Barcelona.

**Borja, Jordi; Castells, Manuel**, 1997. *Local y global. La gestión de las ciudades en la era de la información*. Taurus, Madrid.

**Borja, Jordi; Muxí Zaida**, 2002. *Espacio público: ciudad y ciudadanía*, Electa, Barcelona.

**Dutton, John**, 2000. *New American Urbanism, Re-forming the Suburban Metropolis*. Skira, Milan.

**Giorgio Ciucci, Francesco Dal, Mario Manieri-elia, Manfredo Tafuri**, 1975. *La ciudad americana*. Gustavo Gili. Barcelona.

**Munizaga V. Gustavo**, 1997. *Diseño Urbano, teoría y método*. Ediciones Universidad Católica de Chile. Primera edición 1992.

**Muxí Zaida**, 2004. *La Arquitectura de la ciudad global*, Gustavo Gili. Barcelona.

**Montaner, Joseph Maria**, 2002. *La modernidad superada. Arquitectura, arte y pensamiento del siglo XX*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

**Sola-Morales, Ignasi de**, 2002. *Diferencias. Topografías de la arquitectura contemporánea*, Editorial Gustavo Gili, Barcelona.

**Valenzuela Aguilera A.** "Las nuevas centralidades: fragmentación, espacio público y ciudadanía." En CABRALES, Luís Felipe (coord.): *Latinoamérica: Países abiertos, ciudades cerradas*. Guadalajara, Universidad de Guadalajara-UNESCO.

#### Otros.

**Plan** Parcial "Masia Bach" en el T. M. de Sant Esteve Sesrovires

**Plan** parcial del Mirador del Ebro derivado de las Normas Subsidiarias del municipio de L'ALDEA en Tarragona en el sector de desarrollo urbano DUB-1. LA PALMA.

### Web recomendada.

[www.ciudadcampo.net](http://www.ciudadcampo.net)

[www.cnu.org](http://www.cnu.org) congreso for the New Urbanism, "New Urbanism Basic".

[www.newurbannews.com](http://www.newurbannews.com)

---

## Capítulo 7: El Valor del Espacio Privatizado.

**Blakely** Edward and **Snyder** Mary (1997). *Fortress America, Gated Communities in the United States*. *Brookings Institution Press* Washington, D.C.

**Ballester** Enrique, **Rodríguez** José Ángel (1998). *El Precio de los inmuebles urbanos*. *Dossat 2000*. Madrid.

**Davis** James A. (1975). *Análisis elemental de encuestas*. *Trillas*

**Des Raj** (1972). *La estructura de las encuestas por muestreo*. Fondo de cultura económica, título original: *the design of simple surveys 1972* *McGraw-Hill inc*. Nueva York.

**Hernández Sampieri** Roberto, **Fernández Collado** Carlos, **Baptista** Lucio Pilar. (1991). *Metodología de la Investigación*. D. F. *McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C. V.*

Contiene una guía sobre como realizar investigación, a través de aplicaciones y ejemplos.

### Artículos de Revistas.

- *El precio del suelo urbano: teoría e implicaciones*. Antonio Santillana del Barrio. *Revista Española de Economía*, 1972, mayo-agosto, Pág. 105-143.
- *Análisis económico y planeamiento urbano*. C. D. Foster.
- *Cuadernos de Economía*, 1972, 2-3, Pág. 3-20.

### Web Recomendadas.

[www.anuntis.es](http://www.anuntis.es)

[www.vivendum.com](http://www.vivendum.com)

[www.portae.com](http://www.portae.com)

## Capítulo 7: El Valor del Espacio Privatizado.

**Blakely** Edward and **Snyder** Mary (1997). *Fortress America, Gated Communities in the United States*. *Brookings Institution Press* Washington, D.C.

**Ballester** Enrique, **Rodríguez** José Ángel (1998). *El Precio de los inmuebles urbanos*. *Dossat 2000*. Madrid.

**Davis** James A. (1975). *Análisis elemental de encuestas*. *Trillas*

**Des Raj** (1972). *La estructura de las encuestas por muestreo*. Fondo de cultura económica, título original: *the design of simple surveys 1972* *McGraw-Hill inc*. Nueva York.

**Hernández Sampieri** Roberto, **Fernández Collado** Carlos, **Baptista** Lucio Pilar. (1991). *Metodología de la Investigación*. D. F. *McGraw-Hill Interamericana Editores, S.A. de C. V.*

Contiene una guía sobre como realizar investigación, a través de aplicaciones y ejemplos.

### Artículos de Revistas.

- *El precio del suelo urbano: teoría e implicaciones*. Antonio Santillana del Barrio. *Revista Española de Economía*, 1972, mayo-agosto, Pág. 105-143.
- *Análisis económico y planeamiento urbano*. C. D. Foster.
- *Cuadernos de Economía*, 1972, 2-3, Pág. 3-20.

### Web Recomendadas.

[www.anuntis.es](http://www.anuntis.es)

[www.vivendum.com](http://www.vivendum.com)

[www.portae.com](http://www.portae.com)