

ADQUISICIÓN Y USOS DE TERRENOS DOTACIONALES: NUEVOS PRODUCTOS INMOBILIARIOS

ALFONSO DE ESTEBAN ALONSO
UNIVERSIDAD COMPLUTENSE DE MADRID

LA denominada tercera *Ley del Suelo*, o *Ley 8/1190*, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, recientemente publicada (BOE número 179, de 27 de julio de 1990), introduce una serie de

precisiones para la dotación de los *terrenos destinados a los Sistemas Generales*, los cuales componen la estructura urbana de la ciudad, así como para *las dotaciones de equipamiento* que vienen a paliar las necesidades de diferentes áreas o barrios. Tales preci-

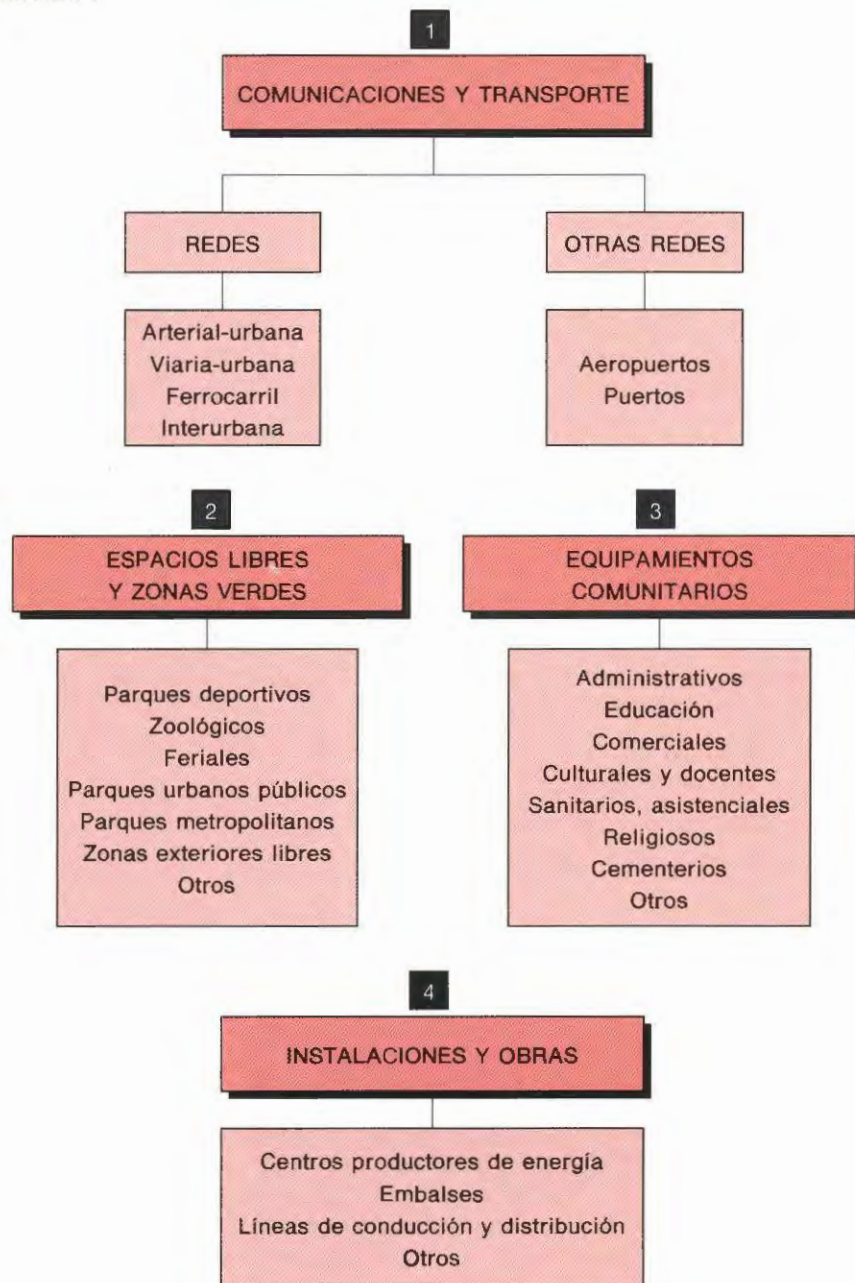
siones vienen recogidas en el Capítulo IX (Obtención de Terrenos Dotacionales) y desarrolladas en los artículos 57 a 62, ambos inclusive.

Las dotaciones de carácter local en suelo urbanizable se obtienen, en la nueva Ley, por cesión gratuita, tal co-



Centro cívico de Vallecas. Madrid

GRAFICO 1



mo establecía la hasta ahora vigente Ley del Suelo que no está modificada, en este aspecto, por la Ley 8/1990. Mientras que *los terrenos* destinados a Sistemas Generales en *suelo urbano* se obtendrán:

- Cuando estén incluidos en áreas de reparto, mediante los procedimientos previstos en la legislación urbanística y, en su defecto, por *expropiación u ocupación directa*.

- Cuando estén excluidos de dichas áreas mediante expropiación u ocupación directa.

Para un profesional no jurista éstas son las precisiones que introduce la Ley 8 del 90 en cuanto a la obtención de suelo para los Sistemas Generales, referidos a suelo urbano. (El artículo 26 del Reglamento de Planeamiento anterior, señalaba que se obtendría suelo sin perjuicio de su

clasificación y, además, sin tener en cuenta las áreas de reparto, como dispone ahora la nueva Ley.)

La reflexión que acomete este artículo parte de una puntualización de los distintos preceptos legales que posibilitan la obtención de terrenos y dotaciones de equipamientos, para atender unas necesidades específicas de los barrios y áreas más amplias, y efectúa, a continuación, una somera descripción de lo que ha dado en llamarse *Nuevos Productos Inmobiliarios*. Estos productos constituyen un nuevo concepto de equipamiento urbano, para los que la dotación de suelo supone un pilar fundamental, que condiciona la posibilidad de su instalación. Productos inmobiliarios que son la respuesta a unas específicas y muy cualificadas necesidades cada vez más extendidas, arraigadas y demandadas en las sociedades evolucionadas. Se trata, pues aquí, de dejar constancia de una nueva realidad inmobiliaria sin entrar en el análisis de las muchas cuestiones que su aparición plantea y que, sin duda, pueden dar lugar a otros tantos estudios, sobre todo desde el punto de vista fiscal y de la valoración catastral.

Adquisición de suelo para terrenos dotacionales y Sistemas Generales

Sistemas Generales

El Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo de 1976, en su artículo 25, especifica qué son los Sistemas Generales, entendiéndolo como tales "los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, que se establecerán por el Plan General, teniendo en cuenta el modelo de desarrollo adoptado".

Los Sistemas Generales definen, por tanto, la estructura del territorio con arreglo al uso dotacional, a la infraestructura y al abastecimiento, y constituyen, en función de sus componentes, cuatro sistemas que se explicitan en el Gráfico 1.

Esta calificación básica del suelo, que determina todas sus posibilidades

de utilización, abarca la totalidad del territorio nacional y, además, determina el problema de la propiedad ante las exigencias urbanísticas. Es ésta una forma excepcional de vincular el suelo a destinos urbanísticos concretos, que supone actuaciones de dotación, para el territorio nacional, de una infraestructura básica, según lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley del Suelo, el cual establece los Planes Directores Territoriales de Coordinación.

Idéntica situación se produce en lo que se refiere al planeamiento municipal. Según el artículo 12 de la Ley del Suelo, independientemente de la clasificación del mismo, se establecen los Sistemas Generales de comunicaciones, espacios libres, zonas verdes (en proporción no inferior a 5 m² por habitante) y equipamiento comunitario.

Estos sistemas constituyen excepciones al procedimiento normal de atribución al suelo de un destino específico, por lo que resultan un caso atípico al planeamiento y al derecho de propiedad. Suponen, en todo caso, un elemento extraño al régimen urbanístico que contemplan los artículos 116.3 y 134.2. El primero de ellos, dispone la ejecución de "los Sistemas Generales de Ordenación Urbanística", y el segundo autoriza "la aplicación de la expropiación forzosa para la obtención de suelo para esos Sistemas Generales".

Terrenos dotacionales

La obtención de suelo en este caso se corresponde con los deberes impuestos a los propietarios, en el sentido de que la ordenación urbanística, por virtud de la iniciativa pública, establece compensaciones por el beneficio obtenido. Esto queda definido en los artículos 83.3, para suelo urbano, y 84.3, para los propietarios de suelo urbanizable programado, artículos que son igualmente aplicables a los propietarios de suelo urbanizable no programado una vez que se aprueban los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

Las obligaciones que la Ley impone en estos casos son:

- En el caso de suelo urbano, ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de EGB, al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente.

- En suelo urbanizable programado, estas cesiones de terrenos gratuitas se ven incrementadas por la creación de zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes (grados de enseñanza superior a Enseñanza General Básica). Es más, específicamente los propietarios de suelo urbanizable programado, deben ceder, además de estos terrenos que quedan reseñados, el 10 por 100 restante del aprovechamiento medio del sector en que se encuentre la finca (artículo 84.3, b) LS (artículo 46.3, c) y (48.2 RG).

El exceso de aprovechamiento en los sectores que así lo tengan, se realiza en favor de la Administración urbanística actuante, a título definitivo; y no se utiliza para compensar a los propietarios enclavados en los sectores sin ningún aprovechamiento (sectores destinados a los Sistemas Generales de la Ordenación Urbana); todo ello sin perjuicio de poder aplicar este suelo edificable, que queda en manos de la Administración, a otras finalidades compensatorias. Sin embargo, los propietarios pueden ver *sustituida la cesión por una indemnización en metálico* en los supuestos siguientes (artículo 125 LS):

- Actuaciones Urbanísticas de carácter sectorial.
- Actuaciones que por su naturaleza requieran una reducida extensión de terrenos.
- Actuaciones situadas en parajes aislados.

Una excepción más a la obligatoria, cual es la cesión del 10 por 100 del aprovechamiento medio, permite la sustitución de la misma por las mayores obligaciones que establezcan las bases del concurso para la ejecución de Programa de Actuación Urbanística a cargo de los adjudicatarios de éste. La sustitución de la cesión por una indemnización en metálico o por la imposición de obligaciones suplementarias, aparecen configuradas en la

Ley de 1976 como verdaderas excepciones, que, por tanto, deben ser objeto de aplicación estricta. En caso de no procederse a la sustitución de la cesión, o no ser posible legalmente, habrá de practicarse la oportuna operación reparcelatoria o compensatoria, a efectos de situar en el polígono el suelo que corresponda a la Administración actuante por este concepto.

Ante lo expuesto, las obligaciones que establece la Ley de 1976 son:

- En todos los casos, costear la urbanización íntegramente (artículo 122).

- Edificación forzosa, en los plazos que el Plan o, en su defecto, la Ley determine.

- La Ley impone todos los supuestos de conservación, valoración y protección de monumentos (artículos 18, 19, 22 y 25).

Estos deberes positivos se instrumentan para servir al fin social de la propiedad urbana, y constituyen un sistema jurídicamente exigible. Su sanción queda recogida en diferentes lugares de la Ley, tales como el artículo 124 (expropiación por incumplimiento de las obligaciones de cesiones de terrenos y costeamiento de la urbanización), o el artículo 127 (expropiación para los propietarios que no se incorporen a la Junta de Compensación para urbanizar en el sistema de este nombre) o el artículo 156 (venta forzosa de los propietarios que incumplan el deber de edificación forzosa), así como el artículo 66 (expropiación de edificios cuyos propietarios no realicen obras de adaptación impuestas por los Planes o Normas aplicables a los de carácter histórico o artístico).

Comparadas la Ley del Suelo del 76 y la nueva Ley del 90, en lo que se refiere a los supuestos de obtención de suelo dotacional a través de una actuación urbanística, esta última no aporta innovaciones. Sin embargo, en el caso de los *Sistemas Generales* que se sitúan en *suelo urbano*, pueden participar en las áreas de reparto para la obtención de suelo por expropiación, tal y como se señalaba en la anterior Ley.

Los nuevos productos inmobiliarios

Los denominados nuevos productos inmobiliarios que se describen a continuación, hacen referencia fundamentalmente a una variedad de actividades específicas que se producen dentro de un nuevo concepto de equipamiento, y que dan lugar a una serie de bienes inmuebles de características muy peculiares. Constituyen tres bloques de categorías: parques empresariales, parques tecnológicos y áreas lúdicas.

Parques empresariales

Su creación viene provocada por la falta de disponibilidad de suelo dentro del área consolidada de la ciudad. Ello determina la iniciativa de trasladar a la periferia la sede de sociedades y empresas, que se ven compensadas por la contraprestación de una nueva oferta de servicios. Estas nuevas áreas de negocios se proyectan como una actuación unitaria, con una densidad baja, enclavándose en amplios espacios libres y zonas verdes.

Los parques empresariales ofrecen la posibilidad de realizar actividades feriales y congresos, para lo que cuentan con hoteles, áreas comerciales, actividades de ocio y deportivas. Disponen de todo lo que brinda la nueva tecnología en materia de comunicaciones, base hoy día de toda actividad comercial. La localización busca zonas estratégicas, próximas a enclaves singulares, aeropuertos, zonas industriales, puertos, etc., teniendo además buenas comunicaciones con el centro de la ciudad.

Ilustra mejor este tipo de productos, la descripción de ejemplos concretos.

Así en la Comunidad de Madrid, los parques empresariales de Las Rozas y Alcorcón y el Centro de Servicios a la Empresa.

- El Parque Empresarial de Las Rozas es el primero de esta categoría que se sitúa en un área suburbana, a 20 km del centro de la ciudad. Sobre una superficie de 226 ha, la edificabilidad total es de 400.000 m², y el polígono incluye una zona verde de 55 ha.

- A su vez, el Parque Empresarial de Alcorcón, con un Programa de Actuación Urbanística de reciente aprobación, tendrá 290.000 m² de terciario y 78.000 m² de equipamiento y servicios, incluyendo un área de servicio a la carretera y un centro comercial especializado. Dispondrá, asimismo, de un campo de golf de 36 ha y un área cultural recreativa de 23.000 m².

- Por último, el Centro de Servicios a la empresa (carretera de Toledo), tiene aprobada la primera fase de 93.000 m² de oficinas de servicios empresariales e industriales, estando la programación de su desarrollo, pendiente de la tramitación del planeamiento del área comprendida entre la carretera de Toledo y Fuenlabrada, que va destinada a usos similares, y con la que se integrará estructuralmente, disponiendo de una edificabilidad de 150.000 m². La primera fase se encuentra en período de expropiación.

Piénsese por un momento en el desafío que, para el urbanismo moderno, representan estas instalaciones y en las consecuencias de su implantación.

Parques tecnológicos

Tienen como objetivo prioritario unir la investigación y la industria, y aparecen como promoción asociada a la Universidad u otra institución superior de enseñanza. Son zonas industriales, no al estilo tradicional, sino localizadas en lugares atractivos y bien urbanizados con abundantes zonas verdes. Estos parques se destinan a la ubicación de empresas de nueva tecnología, o que realizan un importante esfuerzo en el campo de la investigación y del desarrollo, permitiéndose también la instalación en ellos de actividades de manufactura ligera.

En España, la creación de esta clase de parques (actualmente existen seis), se debe a la promoción de los Gobiernos Autonómicos. Este tipo de iniciativas están claramente condicionadas por los inconvenientes que representan su excesiva dependencia de las políticas inmediatas, así como por la competencia de las diferentes regio-

nes y nacionalidades del Estado. Los seis parques —que se sitúan en Andalucía, País Vasco (Zamudio), Asturias (Llanera), Valencia, Cataluña (El Vallés), y Madrid (Tres Cantos)— han constituido una asociación que pretende establecer un cauce de comunicación, para potenciar y difundir una imagen común, y salvar, de este modo, los condicionantes de partida. Otro condicionante que conllevan estas instalaciones, atañe al campo de la promoción inmobiliaria pues, para evitar la especulación, el contrato que se suscribe, asegura los plazos de aprobación del proyecto y las fases de la obra. En caso de incumplimiento, el parque se reserva todos los derechos de tanteo y retracto.

La selección de los proyectos es altamente selectiva, valga la redundancia, ya que las instalaciones deben ser no contaminantes, han de ser empresas que inviertan en investigación y desarrollo, que muestren una solidez económica y hay que atraer el interés de la pequeña y mediana empresa. Ello se refleja en el tamaño de la parcela. Así, el módulo mínimo utilizado tiene entre los 1.000 y 2.500 m². Se puede construir sólo en un 40 por 100 que luego se multiplica según las necesidades. Muchos de estos parques han nacido amparados por la presencia cercana de una multinacional de tecnología avanzada, como es el caso de Tres Cantos (Madrid), que fue impulsado por la presencia de AT&T, de igual modo que el de Málaga con la presencia de la japonesa Fujitsu.

Al igual que con los parques empresariales, se podría definir un prototipo.

En este sentido puede servir el *Parque Tecnológico del Vallés*. Localizado a 20 km al oeste de la ciudad de Barcelona, adyacente a la Universidad Autónoma, al Centro Nacional de Microelectrónica, al Laboratorio General de Ensayos y al Centro de Nuevos Materiales. Constituye un polígono para empresas de nueva tecnología que ofrece suelo y techo industrial de alta calidad en servicios de urbanización, se ubica en un medio ambiente agradable y es soporte básico para empresas con importantes esfuerzos en el campo de la investigación y el

desarrollo. Por otra parte, el entorno del Vallés es el de mayor crecimiento de inversión industrial de Cataluña, debido a su privilegiada dotación de infraestructura, de comunicaciones, equipamientos y baja densidad. El Parque cuenta con un Instituto Tecnológico y una Centro de Empresas de Nuevas Tecnologías.

El primero de ellos ofrece servicios especializados en gestión de la innovación entre los cuales

destacaremos las transferencias de tecnología, las relaciones de colaboración con la Universidad, la industrialización de nuevos productos y la promoción y divulgación de nuevas tecnologías. A su vez, el Centro de Empresas de Nuevas Tecnologías, brinda en un edificio espacios flexibles de pequeña escala para la fase de partida de nuevas empresas (incubadoras), además de la posibilidad de que éstas accedan a programas de formación aplicada, asesoramiento especializado complementario al Instituto Tecnológico, captación de recursos financieros para proyectos y servicios empresariales de apoyo a la gestión. Sólo queda añadir que en la primera fase, los sectores de nueva tecnología con cierta prioridad son, microelectrónica, informática, telecomunicaciones, automática avanzada, tecnología láser, nuevos materiales, biotecnología y quimicafina.

Los promotores del Parque Tecnológico son inicialmente dos, con un 50 por 100 cada uno: CIDEM (Centre d'Informació i Desenvolupament Empresarial) y Consorcio de la zona Franca de Barcelona. En cuanto a la oferta de suelo industrial, en una pri-



Silicon Valley. California

mera fase es de unas 17 ha divididas en parcelas, que oscilan entre los 2.000 y los 30.000 metros cuadrados. La oferta está básicamente dirigida a operaciones de tamaño pequeño y mediano. La oferta de techo, sobre un área de suelo de unas 3,23 ha, depara una construcción de hasta un total de cinco edificios industriales modulares que ocuparán una hectárea. Estos módulos configuran una oferta flexible desde es punto de vista del espacio (unidad mínima de 400 metros cuadrados hasta un total de 1.600), así como las fórmulas de financiación, alquiler, lising o compra de módulo.

También Futuroscope (Poitiers, Francia) puede constituir otro prototipo, pues se trata de un centro de estudio e investigación de alta tecnología, que se compatibiliza con un parque de ocio, como base a la divulgación de los nuevos avances científicos. Se estructura en un complejo industrial, un centro para la educación innovadora y centro de ocio. La inversión programada será de 75.000 millones de francos, una vez finalizado todo el proyecto. El Fondo de Desarrollo Regional (FEDER), ha subvencionado el capital privado, promotor del centro.

Semejantes instalaciones pueden sugerir, entre otras, dos cuestiones a los estudiosos: ¿cuánto valen y cómo se determinaría su valor? y ¿cómo se pueden exportar las fórmulas de colaboración entre el sector privado y los poderes públicos para la producción de estos nuevos bienes inmuebles?

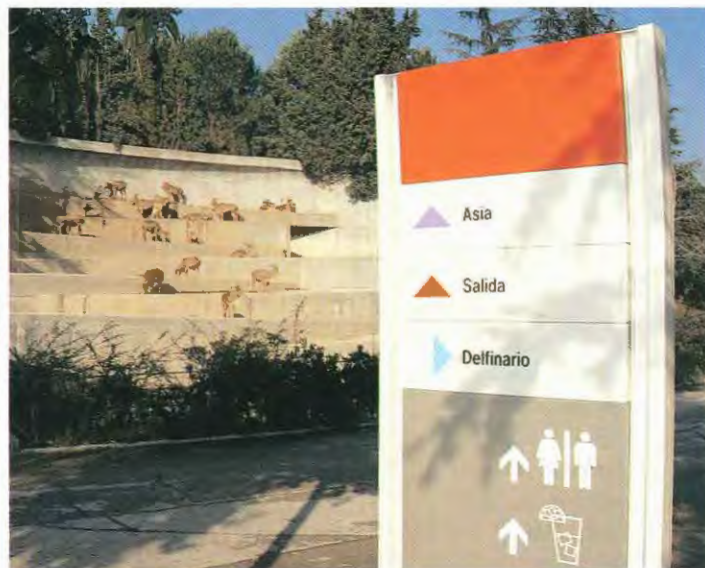
Áreas lúdicas

Este tercer nuevo producto inmobiliario de equipamiento

tiene peculiaridades propias. En efecto, porque establecer un prototipo de cuáles son las nuevas dotaciones lúdicas es difícil, ya que contienen gran variedad de instalaciones que pueden entremezclarse, dando lugar a una enorme diversidad de soluciones. No obstante, pueden definirse los siguientes tipos: parques de atracciones, parques acuáticos, parques de animales y centros de ocio urbano. Cada uno de estos conceptos encierra por separado un modelo de esparcimiento, que definidos son:

- Los parques de atracciones están constituidos por centros compuestos por campos de juego, actividades de sensación o mecánicas que incluyen una gran variedad de actividades participativas. También dentro de este grupo, caben los pequeños parques familiares situados en medio de lugares naturales, con zonas de juego, rodeadas de vegetación que cuentan con alguna especie animal y áreas de esparcimiento.

- Los parques acuáticos, por su parte, son instalaciones que contienen grandes piscinas, a veces configurando lagos artificiales, complementados con toda clase de juegos y fantasías



De izquierda a derecha, Acuarama (Sevilla), Zoológico (Madrid), Agua Park (Torremolinos) y tobogán de agua (Mallorca)

acuáticas y que incluyen servicios auxiliares, restaurantes y tiendas. En su instalación es definitivo el marco natural en que se encuentren y las condiciones climáticas de la zona. Reflejo de este condicionante ambiental, ha sido en el caso de España, la pronta proliferación de este tipo de dotaciones por la costa mediterránea y la geografía andaluza.

- Los parques de animales (zoológicos), son el tercer grupo de áreas lúdicas. La exhibición de animales constituye una de las más frecuentes formas de atracción de tipo colectivo. Suelen situarse en parques urbanos dentro de las ciudades. La escenografía de estas instalaciones ha ido evolucionando, como reflejo de una nueva sensibilidad ecológica, desapareciendo los barrotes y sustituyéndose por fosos y cauces de agua, creando un ambiente paisajístico. También han ido adquiriendo un carácter más acusadamente científico, pues, al estar prohibida la captura de animales se tienen que aunar grandes esfuerzos de todo tipo para llevar adelante la tarea de conservación y reproducción de las especies.

- Por último, los centros de ocio urbano, son equipamientos creados por los Ayuntamientos, o por entes territoriales superiores, y/o con aportación de capital privado. En estas áreas lúdicas se entremezclan instala-

ciones deportivas, acuáticas, atracciones, actividades comerciales y demás categorías de ocio, como cines, teatros, discotecas y restaurantes.

A juzgar por los resultados, puede afirmarse que estos centros son la opción del ocio del futuro.

Una valoración de esta tipología de instalaciones depara una serie de aspectos comunes, tales como que todas ellas se sitúan fuera de las ciudades, en lugares de alto nivel ambiental, y con una buena red de comunicaciones próximas a importantes áreas de población. En algunos casos también se valora, para su instalación, la capacidad turística de la zona y que, respecto a la financiación, corresponde generalmente a capital privado que cuenta con los entes públicos para obtención de suelo e infraestructura. Esto es importante subrayarlo como modelo de cooperación público-privada.

Siguiendo la sistemática de este artículo, se apuntan ahora brevemente algunos ejemplos concretos, que se encuentran ya en funcionamiento en diversos países europeos:

Como ejemplo de parques de atracciones, puede servir dos, *Fantasia Land* y *Parque Asterix*.

Fantasia Land, en Alemania, con 280.000 m² de superficie, constituye lo que se denomina parque de temporada. Está situado fuera de la ciudad, y

dotado de excelentes comunicaciones. Por su parte, *Parque Asterix* es un área de ocio inspirada en la cultura francesa, pues sus instalaciones recuerdan la historia de Francia desde la Edad Antigua hasta el siglo XX. Se ha realizado una inversión total de 850 millones de francos y se generan 1.200 empleos, de los cuales 170 son permanentes. En cuanto a la financiación, corresponde a capital privado íntegramente.

Como tipos de parques acuáticos, dos son también los ejemplos a describir: *Aquaboulevard*, de París y *Guadalpark*, de Sevilla. El primero de ellos, está situado en la propia ciudad de París con 70.000 m² construidos en total. Cuenta con la particularidad de estar cubierto para poder permanecer abierto todo el año, y ha sido gestionado y construido por la sociedad Forest Hill con la financiación de veinte bancos y una inversión de 450 millones de francos. El Parque Acuático de Sevilla (*Guadalpark*) se asienta sobre una superficie de 20 ha de suelo municipal en régimen de concesión por 30 años. Situado dentro de los límites de Sevilla, está bien comunicado, y desde luego la infraestructura que se va a instalar en esta zona, es de alta calidad. Cuenta con las instalaciones tipo de un parque acuático y fue adjudicado en concurso por un valor de 2.032 millones de pesetas.



Los ejemplos-tipo de parques de animales son otros dos: *Marineland*, de Antibes y *Aquapolis*, de Barcelona. El parque de *Marineland* es un oceanario situado en la ciudad de Antibes (Francia). Fue el primero de Europa y ocupa una superficie de 15 ha. La instalación cuenta con un museo sobre la pesca de la ballena en los siglos XVI a XIX y un acuario-zoológico. En cuanto a la gestión y financiación, éstas pertenecen a la sociedad *Marineland*. La peculiaridad de esta instalación consiste en encontrarse entre los primeros centros de investigación europeos. En cuanto al *Centro del Mar* (Barcelona) *Aquapolis*, es un centro cultural y de ocio, que simula una base submarina, en el marco de una concesión del puerto autónomo de Barcelona. Se estima una inversión de 4.060 millones de pesetas y será inaugurado durante las Olimpiadas. También se plantea situar sobre el mismo muelle, un centro comercial que acogerá de 4 a 5 millones de personas anuales.

Los dos modelos de centros de ocio urbano, para terminar, son el *Parque Sur*, de Leganés y el *Planete Magique*, de París. El *Parque Sur* se emplaza en el término municipal de Leganés, por lo que su situación lo convierte en centro de atracción de una amplísima zona industrial, comer-

cial y de ciudades dormitorio comprendida entre la carretera de Extremadura y Andalucía, que influye, además de en Leganés, en las localidades de Getafe, Villaverde, Alcorcón, Fuenlabrada, Pinto y Móstoles, así como en los distritos situados en la zona sur de la propia capital, lo que supone una población superior a los 2 millones de personas. La inversión global es de 12.000 millones de pesetas. Se levanta sobre una superficie de 420.000 m² de suelo de los que construidos son 86.000 m² de superficie. Desarrolla un gran centro comercial y un área recreativa con una extensión cuatro veces mayor que el primero. Por último el *Planete Magique* (París) es el primer espacio de tiempo libre y de espectáculo situado en el corazón de París, tras los muros restaurados del antiguo teatro de La Gaité Lyrique. Ocupa un área de 11.000 m² en 9 niveles, y se pueden presenciar atracciones con un equipamiento audiovisual de lo más sofisticado donde todos los medios tecnológicos están puestos en juego. Participan el Estado, el municipio de París e inversionistas privados. Claro ejemplo pues de coparticipación para un nuevo producto inmobiliario.

Conclusión

Una vez apuntada la forma de obtener suelo que la legislación permite para dotaciones y Sistemas Generales y vistos también cuáles son los nuevos productos inmobiliarios que precisan contar con una cuantiosa y altamente cualificada dotación de infraestructura pública, ya que son promociones inmobiliarias unitarias con necesidades de grandes superficies de suelo, la pregunta sería cómo se pueden instrumentar estos productos inmobiliarios, para que se implanten con viabilidad al amparo de la nueva Ley, contando, además, con que existe una plausible demanda para su instalación por diversos agentes económicos y sociales. Cómo y hasta dónde han de participar los poderes públicos en este mercado inmobiliario y cómo afrontar, finalmente, el vasto panorama que estos nuevos productos inmobiliarios abren al mundo de las estadísticas y valoraciones catastrales, por no hacer referencia a la multiplicidad de implicaciones fiscales que tales productos suponen. Todo ello brinda un apasionante capítulo tanto cualitativa como cuantitativamente que, a buen seguro, constituirá un objeto de estudio nada despreciable para los especialistas en tales cuestiones y que desde estas páginas se deja abierto.