



### ***Valencia 1940-2014: Construcción y destrucción de la ciudad.***

**Autor:** Josep Sorribes i Monrabal  
**Editorial:** Valencia, Publicacions de la Universitat de València, 2015  
**ISBN:** 978-84-370-9659-9  
**Páginas:** 467

Si los lectores me permiten la licencia, la redacción de esta reseña constituyó para quien la suscribe un auténtico placer; y en este caso no se trata de un mero recurso dialéctico. Porque hay ocasiones en las tenemos la oportunidad de leer un texto del que habríamos deseado que nuestro nombre figurase antes del título; ésta es una de ellas.

El profesor Sorribes señala en el prefacio que el libro aspira a ser un trabajo serio y honesto, y lo consigue plenamente. Además de minucioso es arriesgado, fruto de la experiencia acumulada a lo largo de la dilatada carrera académica de uno de los profesionales de mayor prestigio, y que con más rigor se ha ocupado del estudio de la ciudad en España.

El libro es una versión ampliada de un trabajo previo, publicado en catalán en formato e-book en 2011, al que se le ha añadido información correspondiente al período 2011-2014. El calificativo arriesgado se justifica en que el autor elige un sujeto de análisis sumamente resbaladizo, el capital inmobiliario, de quien él mismo reconoce que es uno de los grandes olvidados en los análisis de la ciudad. Lo es en gran medida por la propia naturaleza de las fuentes empleadas en la investigación, y por el carácter a menudo opaco de la actividad de promoción inmobiliaria. De hecho, advierte que, en el mejor de los casos, sólo ha mostrado la punta del iceberg de dicha actividad en Valencia.

El texto se estructura en tres grandes bloques. En el primero se analiza el marco dentro del cual se inscribe la promoción de inmuebles. En el segundo se estudia la evolución del capital inmobiliario en el período 1960-2014. Finalmente, se pasa revista a hechos y procesos concretos que han dejado su huella en la ciudad actual.

El capítulo 1 corresponde a lo que el autor denomina “el marco general”, y que ha estructurado en cuatro apartados. En primer lugar, realiza una periodización de esta etapa que sirve para contextualizar las diferentes intervenciones urbanas realizadas. Sorribes establece cinco fases, en cada una de las cuales realiza una introducción general sobre el contexto socioeconómico y político nacional y local, como paso previo para comprender las actuaciones urbanas. El primero, “todo por la Patria (1939-1957)”, está encuadrado entre el fin de la guerra y la última gran riada que castigó la ciudad, un período monolítico a nivel estatal, pero con las lógicas especificidades en Valencia. El segundo período, “crecimiento sin demo-

cracia (1958-1978)”, presenta notables discontinuidades respecto al anterior. Aunque esos años están dominados por los cambios introducidos con el Plan de Estabilización, la gran singularidad en Valencia es la citada riada de 1957. Son dos décadas de fuerte crecimiento demográfico, que afectó no sólo a la ciudad sino también a las poblaciones de la comarca. Llegada la democracia se inicia lo que denomina “el paréntesis de la Izquierda (1979-1991)”, unos años de notorias transformaciones en la ciudad, no sólo urbanas sino también de infraestructura sociales. Tras éste, tiene lugar la “Restauración y el Dorado (1991-2007) o la Nueva Valencia y Rita Barberá”. Es el inicio de un “verdadero festín inmobiliario” en el País Valenciano, lo que dio lugar, asimismo, a sustanciales mejoras en los equipamientos urbanos, aunque con claroscuros, si se examinan con detalle la gestión y las finanzas municipales. Finalmente, la crisis (2008-2014), que comparte elementos comunes con el resto de España, pero con el añadido de la fuerte especialización inmobiliaria “irresponsablemente alimentada por los poderes públicos”. El impacto resultante ha sido espectacular, ya que el freno de la actividad inmobiliaria y las actividades relacionadas ha dejado una huella palmaria sobre la economía de la ciudad.

En la segunda parte de este capítulo, el autor proporciona datos cuantitativos sobre diversas variables que explican el comportamiento del sector inmobiliario; concretamente, población y vivienda, visados concedidos por los colegios de arquitectos, evolución del suelo artificializado (aquél que deja de dedicarse a usos agrarios o forestales para utilizarse como suelo urbano), y algunos datos relevantes sobre la burbuja especulativa. De esta

información se extraen las conclusiones que cabría aguardar respecto a los ciclos de crecimiento demográfico y del parque de viviendas, con una sólida progresión a partir de 1960, pero con la salvedad de que hasta 1981 los aumentos en el número de viviendas responden a incrementos de población, mientras que a partir de entonces la ratio vivienda/habitante no ha parado de elevarse. Asimismo, los visados y la tasa de artificialización en Valencia han experimentado crecimientos mayores que en el conjunto de España, en buena medida debido a la especialización turística, pero también a la fuerte especulación inmobiliaria.

La tercera y la cuarta parte del primer capítulo están dedicadas a las causas y consecuencias de la crisis de 2008. Más interesante que esta mera síntesis (de enfoque básicamente historicista y keynesiano) es la reflexión sobre la relación entre crecimiento económico y urbanización, y su aplicación concreta al caso valenciano, en donde surge un elemento diferenciador propio, como es la fuertemente arraigada “cultura de la tierra” como símbolo de prestigio, riqueza y poder.

La parte verdaderamente jugosa comienza con el capítulo 2, “Mis queridos promotores”, en la que se analiza la promoción inmobiliaria desde 1940 hasta nuestros días. Para lograr determinar qué agentes han operado en el mercado valenciano, se elaboró una detallada base de datos de empresas que ha permitido construir una tipología aproximada de la promoción inmobiliaria (incluyendo las vinculaciones y sagas surgidas a lo largo del tiempo), de donde se puede inferir que dicho mercado posee un marcado sesgo oligopolístico, con una notable importancia de los grupos inmobiliarios.

El tercer y último capítulo, titulado “Contra el olvido”, es el más extenso del libro. En él se realiza un detallado repaso de algunas de las principales actuaciones que se han producido en la ciudad, siguiendo la cronología dibujada en el capítulo 1. Se puede apreciar el enorme avance que se produjo en 1940-2010, en comparación con el que había tenido lugar en 1808-1930. Sería demasiado prolijo detenerse en cada una de dichas actuaciones, pero aquí se describen y se valoran, y se pasa revista a los agentes implicados.

Finaliza la obra con un breve epílogo, redactado por Ramón Marrades, en el que se reflexiona brevemente sobre el carácter del libro, a la vez, de memoria y de puente hacia el futuro.

La investigación se desarrolla sin ambages ni medias tintas. Sorribes indaga en profundidad en el conocimiento de los actores responsable del proceso, con un lenguaje desprovisto de adornos o florituras, llamando a las cosas por su nombre y responsabilizando con nombres concretos. Se apoya, asimismo, en una extensa recopilación de hemeroteca, que sirve para ejemplificar los inmediatos antecedentes, y la génesis y posterior desarrollo de la reciente crisis inmobiliaria.

A pesar de que la historia urbana española ha experimentado notables progresos durante las últimas décadas, continúan existiendo zonas oscuras en su investigación. La excelente aportación del profesor Sorribes no sólo viene a enriquecer el bagaje de conocimiento disponible, sino que representa un balón de oxígeno, con el que insuflar nuevas energías a la profesión, merced a lo cual el análisis de la promoción inmobiliaria reclame un protagonismo mayor. Esto ayudará a conocer con mayor precisión la génesis del desarrollo

urbanístico español durante los dos últimos siglos y, particularmente, durante la segunda mitad del siglo XX y el siglo XXI.

Jesús Mirás Araujo  
Universidade da Coruña