

Propiedad urbana, promoción inmueble y Catastro en el Madrid de hoy*

RAFAEL MAS
 HERNÁNDEZ

ISABEL
 RODRÍGUEZ
 CHUMILLAS

54

Una de las múltiples vías de abordar el fenómeno urbano, a ese gran artefacto que es la ciudad, es el análisis espacial de las grandes coordenadas económicas que sostienen el andamiaje urbano. En los estudios urbanos, y desde el campo de la geografía en particular, no faltan análisis en esa línea, que procuran aclarar el urdimbre territorial de la ciudad, tomando como elemento clarificador la estructura de la propiedad urbana (Bastié/Dezert, 1991). En tal perspectiva, nuestro propósito es el de establecer, a grandes trazos, un panorama global de la propiedad urbana en Madrid, identificando los diferentes mercados en ella incluidos y presentando los tipos principales de promotores que posibilitan el funcionamiento de la estructura.

La valoración de la propiedad urbana madrileña

Los datos catastrales, en su estado actual de elaboración y disponibilidad, posibilitan un planteamiento general como el propuesto.

A primera vista, las cifras que aporta el Catastro Inmobiliario Urbano de Ma-

dríd son espectaculares, casi de vértigo. Más de un millón de propiedades, o unidades urbanas en la jerga catastral, y más de 7 billones de pesetas de valor catastral para el año 1994. Guarismos son éstos que requieren un examen detenido y pausado, para su correcto entendimiento.

Atendiendo al régimen de propiedad y a la naturaleza de los bienes poseídos, una primera ojeada (cuadro 1) pone de manifiesto algunos datos fundamentales. Ante todo, el fortísimo peso de las comunidades de propietarios, en las que se concentra más del 90% del total de propiedades, evidencia el carácter masivo de nuestras ciudades, su desarrollo en altura, y la generalización de la vivienda en propiedad, el piso en especial, en nuestra sociedad. Junto a los minoritarios, en número y en valor, grupos de las viviendas unifamiliares y de los solares, en el equívoco concepto de «todos» (1) se incluyen las fincas construidas de propiedad única, sean viviendas en edificios plurifamiliares, indus-

trias, oficinas o de otra índole, excepto la vivienda unifamiliar.

Nótese que los desequilibrios de valoración son muy extremados, abarcando el abanico entre el valor medio de una propiedad en régimen de comunidad, 4,1 millones de pesetas, y el correspondiente al grupo de «todos», 69,1 millones.

Pero la jerarquización de las propiedades por su valor es mucho más acusada que lo mostrado por los datos más generales. Tomemos el tipo de propiedad más numeroso, las comunidades de propietarios. Hay muy notables diferencias de valor entre los pisos, según su tamaño, antigüedad y localización, como es obvio, y el total de viviendas en el municipio ronda el millón (2). Pero la diversidad se incrementa, pues bajo la rúbrica de comunidad de propietarios entran, y se valoran, todos los tipos de locales de los edificios, sean plazas de garaje, comercios u oficinas, con lo que la gama de valores se amplía mucho (cuadro 2).

Precisemos los valores. Como es bien sabido, a pesar de los esfuerzos hechos en tal sentido, los valores catastrales no son los de mercado, sino que están por

(1) Se aplica a todo tipo de parcela construida en las que la titularidad es única, con independencia de su uso.

Recoge los casos siguientes:
 - Viviendas unifamiliares.
 - Propiedades verticales (aquellas que contienen diversos locales sin segregar).
 - Industriales.
 - Dotaciones.

(2) El Censo de vivienda de 1991 reconoce para la ciudad un total de 899.365 viviendas. Por su lado, los datos catastrales identifican 1.039.505 viviendas en régimen de comunidad, 34.411 viviendas unifamiliares y 16.788 viviendas en edificios plurifamiliares de propiedad única (vertical).

(*) Agradecemos a la Gerencia Territorial de Madrid Capital la colaboración prestada para la elaboración de este artículo.

Cuadro 1.
Número y valoración de las propiedades urbanas. 1994

Propiedades	Número de unidades urbanas	Valor catastral (en millones de pesetas)
Copropiedades «Todos»	1.317.897	5.450.861
Viviendas unifamiliares Solares	28.586	1.975.862
	34.411	193.621
	13.384	164.022
Total	1.394.278	7.784.366

Fuente: Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Madrid Capital.

Cuadro 2.
Jerarquización interna de las propiedades en régimen de comunidad. 1994.

Umbral de valoración (en millones de pesetas)	Número de unidades urbanas	Valor catastral (en millones de pesetas)
< 2	757.923	806.727
2 - 4	347.529	937.548
4 - 8	143.651	768.572
> 8	68.794	2.938.014
Total	1.317.897	5.450.861

Fuente: Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Madrid Capital.

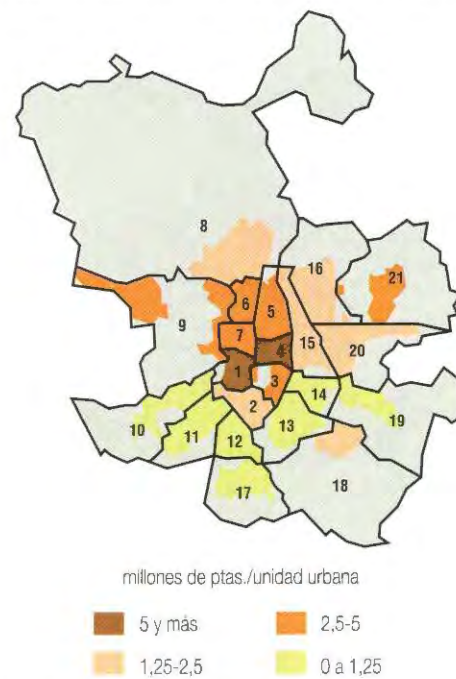
debajo de ellos, en una proporción variable que oscila en torno a la quinta parte del precio de mercado (3). Pero como la desviación de los valores catastrales es bastante homogénea, su idoneidad para revelar la estructura interna de la propiedad no se ve afectada. Y es ahí donde las cifras son apabullantes. En realidad, hay un gran desequilibrio interno, de modo que más de la mitad del valor total lo acumulan entre un 5% de las propiedades. Los pisos de mayor precio, comercios y locales céntricos son los que concentran la mayor parte de la riqueza urbana madrileña. El reverso de la

moneda lo constituyen un amplio número de propiedades, que engloba todas las plazas de garaje, pero también un amplio número de pisos de reducida superficie y localización periférica.

De modo inequívoco, hemos llegado al territorio. Sin la jerarquización interna de la ciudad, sin el contraste entre centro y periferia, las barreras espaciales o los ámbitos sacralizados del centro lúdico, comercial o de negocios, no sería posible entender un contraste de valores tan amplio como el existente (4). Los grandes datos de la segregación in-

(4) Por ejemplo, de modo claro se plasma en el *Atlas de la Comunidad de Madrid*, publicada en 1992. Vid. hoja 6.4. También es útil la información del *Atlas de la ciudad de Madrid*.

Mapa 1. Distribución espacial del valor catastral en Madrid, por distritos (1993)



1. Centro. 2. Arganzuela. 3. Retiro. 4. Salamanca. 5. Chamartín. 6. Tetuán. 7. Chamberí. 8. Fuencarral El pardo. 9. Moncloa Aravaca. 10. Latina. 11. Carabanchel. 12. Usera. 13. Puente de Vallecas. 14. Moratalaz. 15. Ciudad Lineal. 16. Hortaleza. 17. Villaverde. 18. Villa de Vallecas. 19. Vicalvaro. 20. San Blas. 21. Barajas.

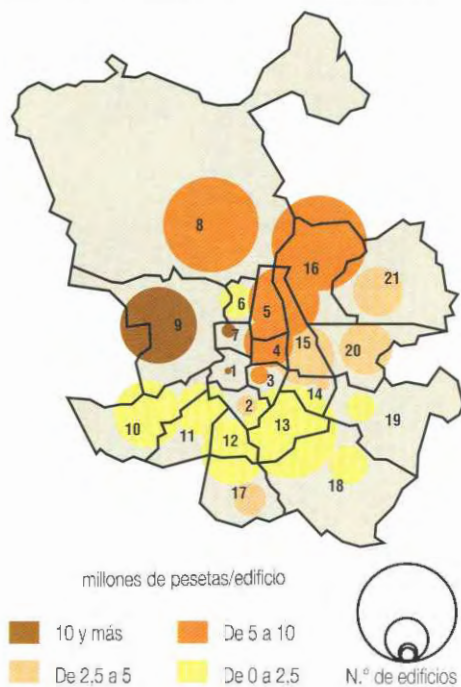
terna son bastante conocidos, pero los valores catastrales, convenientemente repartidos en el territorio urbano, no hacen sino confirmarlos.

En el mapa 1 se relacionan el total de la valoración catastral de los distritos en 1993, de no importa de que tipo de propiedades, pisos, oficinas o suelo (5), con la población residente de cada distrito. Y en el mapa 2 se barajan el valor y el número de los edificios unifamiliares, según fuentes catastrales de 1994. Ambas imágenes son lógicamente redundantes y expresan en los valores catastrales el al-

(5) La suma de la valoración de los 21 distritos en 1993 alcanzaba un total de 7,4 billones de pesetas.

(3) Un mayor detalle sobre la cuestión se aborda en el artículo citado de JOSE L. ZUÑIGA.

Mapa 2. Distribución y valor catastral de los edificios unifamiliares en 1994



1. Centro. 2. Arganzuela. 3. Retiro. 4. Salamanca. 5. Chamartín. 6. Tetuán. 7. Chamberí. 8. Fuencarral El pardo. 9. Moncloa Aravaca. 10. Latina. 11. Carabanchel. 12. Usera. 13. Puente de Vallecas. 14. Moratalaz. 15. Ciudad Lineal. 16. Hortaleza. 17. Villaverde. 18. Villa de Vallecas. 19. Vicalvaro. 20. San Blas. 21. Barajas.

cance de la vía anular de la M-30 como barrera, la diferencia Norte-Sur en la valoración de la ciudad, el mantenimiento del distrito centro como sede de los usos más cotizados, es decir los principales conceptos que explican la segregación urbana en Madrid.

Ambas figuras afirman, a pesar de la falta del detalle por barrios, la validez de la información catastral para el análisis interno de la ciudad. Y en el ámbito de la vivienda unifamiliar se pone de relieve uno de los rasgos más peculiares de Madrid en el conjunto de las ciudades españolas, el disponer de un número considerable de viviendas unifamiliares de elevado precio, en chalets con jardín, ocupando unas amplias superficies en sus distritos del Norte y del Oeste. En contrapartida, en los

Cuadro 3.
Jerarquización interna de las propiedades incluidas en el grupo «todos». 1994.

Umbral valoración (en millones de pesetas)	Número de unidades urbanas	Valor catastral (en millones de pesetas)
< 16	17.763	89.902
16 - 32	3.285	74.292
32 - 64	2.761	126.258
64 - 120	1.970	172.493
120 - 140	1.478	245.007
> 240	1.329	1.267.910
Total	28.586	1.975.862

(Fuente: Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Madrid Capital.)

distritos meridionales, la mayoría de las viviendas unifamiliares responden al esquema de la antigua construcción suburbial, en forma de casita baja entre medianeras, casi siempre con patio trasero. Como es notorio, este tipo constructivo está en constante retroceso numérico, pues tiende a ser suplantado por mayores volúmenes construidos, y a veces su remodelación incluso ha sido auspiciada por la iniciativa pública, como ha ocurrido en los distritos de Usera y Puente de Vallecas.

Volvamos al argumento inicial. La concentración de riqueza constatada en las comunidades de propietarios no es excepcional, pues se aprecia también en los otros tipos de propiedades. Aunque fuera por la vía territorial ya lo hemos comprobado para la vivienda unifamiliar. La concentración es fuerte en el suelo periurbano, como comprobaremos más adelante y si acudimos al segundo grupo por acumulación de riqueza, el complejo sector de «todos», ocurre otro tanto (cuadro 3).

Se trata ahora de un salto cualitativo en términos de valor. Todos los edificios no residenciales, desde hospitales a centros escolares, incluyendo a centros comerciales, hoteles, cines, oficinas y museos tienen una valoración individual muy elevada, especialmente en términos comparativos. Más allá de la residencia y su complemento de locales comerciales y

de servicios, existe otra parte de ciudad que acumula una parte sustancial de la riqueza urbana, reclamando, por lo tanto, nuestro interés.

Hasta ahora sólo se ha tratado de las propiedades, en términos de valor y localización diferencial, pero nada se ha dicho acerca de los propietarios. Realmente, la identificación de los dueños de un cúmulo tal de propiedades es tarea prolija y no la abordaremos aquí, pero ello no impide que se puedan trazar algunas líneas maestras al respecto.

Los datos del censo de viviendas publicado para la Comunidad de Madrid confirman la evidencia de que la mayoría de las viviendas, sean en bloques plurifamiliares o en edificios unifamiliares, son ocupados por sus propietarios, pues sólo se alquilan el 20% del total de viviendas de la ciudad. Dicho de otro modo, en la vivienda predomina el valor de uso sobre el valor de cambio en lo que a su titularidad se refiere y la propiedad individualizada de la vivienda es especialmente rígida, con un grado de reventa no muy destacable. En consecuencia no es aquí donde se puedan hallar los principales agentes urbanos. Bien es verdad que orillando los bienes poseídos en régimen de comunidad dejamos fuera del análisis a los dueños de pisos, apartamientos y locales que los libran al al-

quiler, y que tal actividad es una notable fuente de renta, pero la generalidad del escrito exige que se sacrifique a esta fracción del mercado ante la mayor relevancia de otros segmentos del mismo.

También en otros usos, como los docentes, los industriales, los asistenciales, los comerciales y hoteleros, puede pensarse que importan más los beneficios de la actividad allí desarrollada que los derivados de la comercialización del inmueble. Aun sabiendo la importancia que muchas veces adquiere el edificio o incluso el solar de tales actividades en situaciones de centralidad creciente, tampoco entramos aquí en su consideración.

Así las cosas, trataremos en detalle sólo tres mercados que reputamos como los principales de la ciudad y aquellos en los que se mueven los principales agentes urbanos, los que de modo más directo se involucran, y ocasionalmente se lucran, en la consideración de la ciudad como negocio. Son la propiedad de grandes oficinas, el mercado de suelo periférico y la promoción masiva de viviendas. Son ámbitos de negocio no forzosamente coordinados, pero que en conjunto creemos que muestran correctamente la base económica de la ciudad.

La propiedad de la gran oficina

La gran oficina representa el centro de la ciudad y reúne en torno a sí a los grandes grupos económicos de una sociedad. En una capital como Madrid incluye toda la oficina pública, en manos de la Administración Pública y lo principal de la oficina privada. En nuestro caso, hemos limitado la información a aquellos edificios destinados a uso de oficina que superaran un valor catastral de 259 millones de pesetas en 1994 (6), un umbral casi coincidente

(6) El aparente capricho de la cifra responde a que la base de datos del Catastro opera con la valoración del año 1988. En realidad la investigación agrupa los valores superiores a 200 millones de pesetas del año 1988.

Cuadro 4.
Tipología de propietarios de la gran oficina en Madrid. 1994.

Tipo de propietario	Número de edificios	Valor catastral (en millones de pesetas)
Ayuntamiento	11	6.295
Comunidad Autónoma	5	18.313
Estado	142	331.499
Bancos y Cajas de Ahorros	62	99.508
Compañías de seguros	73	96.782
Compañías inmobiliarias	79	149.050
Otras sociedades anónimas	82	124.995
Personas físicas	15	6.960
Clero	4	2.115
«Compartida»	90	108.809
Total	563	944.326

Fuente: Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Madrid Capital.

con el intervalo superior indicado en el cuadro 3. Atendiendo a la tipología de los titulares de tales fincas, resulta un muestreo bastante completo (cuadro 4).

La primera evidencia es que se trata de un segmento muy singularizado donde la titularidad del edificio es muy relevante, pues pocos son los edificios de titularidad «compartida» por plantas o dependencias entre distintos titulares. Lo más frecuente es que un sólo dueño posea todo el inmueble y en un buen número de casos su nombre figura en lugar destacado en su fachada.

La oficina pública supone poco más de un tercio del valor de la gran oficina en Madrid, proporción no descabellada en una capital estatal. Más llamativo es la muy escasa representación de la Administración Local y Autonómica frente a la hegemonía de la Administración Central. Esas cifras de la oficina pública son una buena síntesis de la capitalidad en Madrid.

Por lo que a la propiedad privada de la gran oficina respecta, cabe hacer una primera división entre los titulares que ocupan sus oficinas y quienes no lo hacen, sino que las alquilan. Entre los primeros destacan los bancos y cajas de ahorros,

con edificios rutilantes de localización tiránica, y algunas grandes empresas que tienen sus sedes centrales en la capital. Por lo general estas sociedades valoran en extremo el valor simbólico y publicitario de sus edificios, y les dan un tratamiento patrimonial muy conservador, accediendo sólo en condiciones muy extremas a desprenderse de ellos. Es entre los segundos donde cabe encontrar a los agentes urbanos más dinámicos del sector; entre ellos destacan algunas sociedades inmobiliarias y algunas compañías de seguros.

Para las sociedades inmobiliarias la propiedad de un gran edificio de oficinas representa un notable factor de estabilidad y seguridad, dado el alto grado de ocupación común al sector, el elevado ritmo de rotación de los inquilinos, y la generalización de los reajustes pactados en el precio de los alquileres. De acuerdo a los datos facilitados por las compañías a sus accionistas se deriva una información ilustrativa.

La inmobiliaria madrileña con mayor patrimonio de entre las cotizadas en bolsa, Metrovacesa, tiene una larga trayectoria en el alquiler de oficinas en la capital. Los más célebres rascacielos del

Madrid franquista, la «Torre de Madrid» y el «Edificio España» le pertenecen desde los años 50 y posee varios inmuebles en el polígono de AZCA, construidos paulatinamente en los últimos veinte años. En 1990 declaraba tener en alquiler 166.630 m² de oficinas, dentro de un amplio conjunto patrimonial en el que también arrendaba viviendas, locales y aparcamientos. En una decena de edificios, en el año 1992 la compañía afirmaba haber ingresado en alquiler de oficinas 2.364 millones de pesetas, un 42% de sus ingresos totales por alquileres. La compañía, que se autodefine como de actividad «patrimonialista» (7), parece llamada a mantener por largo tiempo sus edificios de oficinas en Madrid.

De menor envergadura, aunque considerable, es Renta Inmobiliaria, SA, fundada en 1968 y con la mayor parte de sus edificios en las cercanías de la estación de ferrocarril de Chamartín. Con algunas variaciones de detalle, en los últimos diez años mantiene alquilados en Madrid casi una decena de edificios exclusivos de oficinas con una superficie total en torno a los 80.000 m²., que en 1991 le rentaron 1.694 millones de pesetas.

La seguridad de los alquileres de oficinas es lo que atrae a la promoción de oficinas en alquiler a sociedades ajenas al sector propiamente inmobiliario. No podemos dejar de citar el conocido caso del mayor edificio de oficinas madrileño, la torre Picaso, en AZCA, que fue

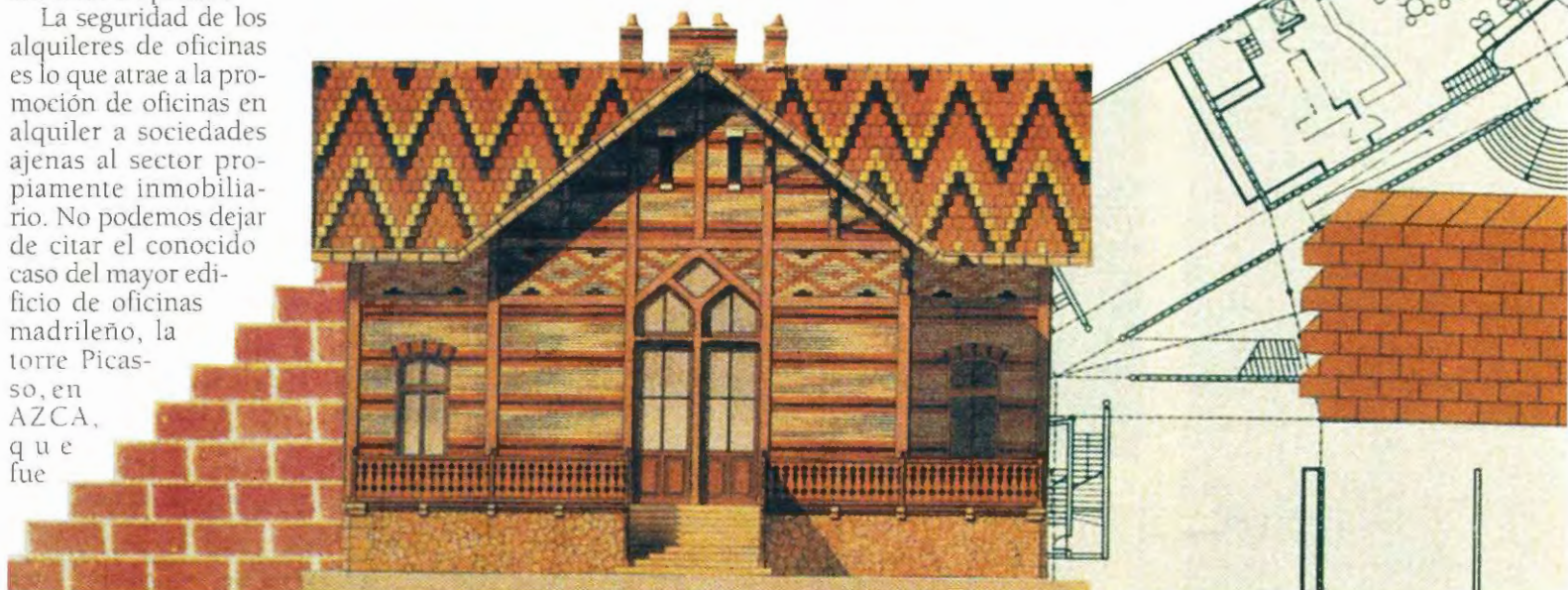
promovida por un importante grupo constructor y cuya titularidad reposaba en ¡una empresa cementera! Más empresas buscan en la propiedad de grandes edificios de empresas un elemento de seguridad patrimonial, pero ningún grupo de un modo tan claro como las compañías de seguros. Algunas aseguradoras ocupan sus edificios, en especial a lo largo del Paseo de la Castellana, pero un amplio número de edificios son poseídos por su valor en renta. Es conocido el hecho que una aseguradora española, Mapfre, ha optado claramente por el subsector, involucrándose de lleno en todo el ámbito nacional, pues ha construido una de las torres levantadas en la Villa Olímpica de Barcelona. Por su lado, también una aseguradora de automóviles posee una decena de inmuebles de oficinas en Madrid. En síntesis, son las principales fuerzas económicas, el gran capital financiero e industrial, las que están detrás de los más llamativos edificios de oficinas de la ciudad, a la búsqueda de lo más granado de las rentas de situación generadas por la metrópoli. En los bordes de la ciudad, no obstante, hay otro mercado, de menor cuantía econó-

mica, pero no de menor interés científico, el del suelo.

La propiedad del suelo

El suelo periférico es el que suele regular el crecimiento físico de la ciudad, por lo que los principales agentes urbanos tienden a apropiárselo. En realidad, la historia del urbanismo de una sociedad concreta tiene mucho que ver con la historia de la propiedad y promoción del suelo periférico en las diferentes épocas. Es por ello que la consideración de la titularidad actual es absolutamente pertinente (cuadro 5) (8).

Lo más relevante del conjunto de información precedente es, en nuestro parecer, el destacado papel del sector público en el suelo urbano, al igual que ocurre con el suelo periférico conceptualizado como rústico (Mas/Mata, 1991). Cada nivel de la Administración Pública tiene, en realidad, un perfil peculiar en sus propiedades de suelo. Las propiedades municipales destacan por su versatilidad, ubicuidad y abundancia. La Comunidad de Madrid tiene sus fincas muy concentra-



das y en la periferia ; la mayor parte de su caudal pertenece al IVIMA (Instituto de la Vivienda de Madrid), quién heredó las pertenencias del MOPU, y una sola finca, el PAU de Valdebernardo, en Vicálvaro, le aportaba 245 Has. Las fincas del Estado, en manos de los diferentes Ministerios y del Patrimonio Nacional, tienen un carácter más patrimonial; la mayor de las propiedades estatales reseñadas en el cuadro 5 es un pedazo de 252 Has. del monte de El Pardo, que está catastrado en el concepto de urbana (mapa 3).

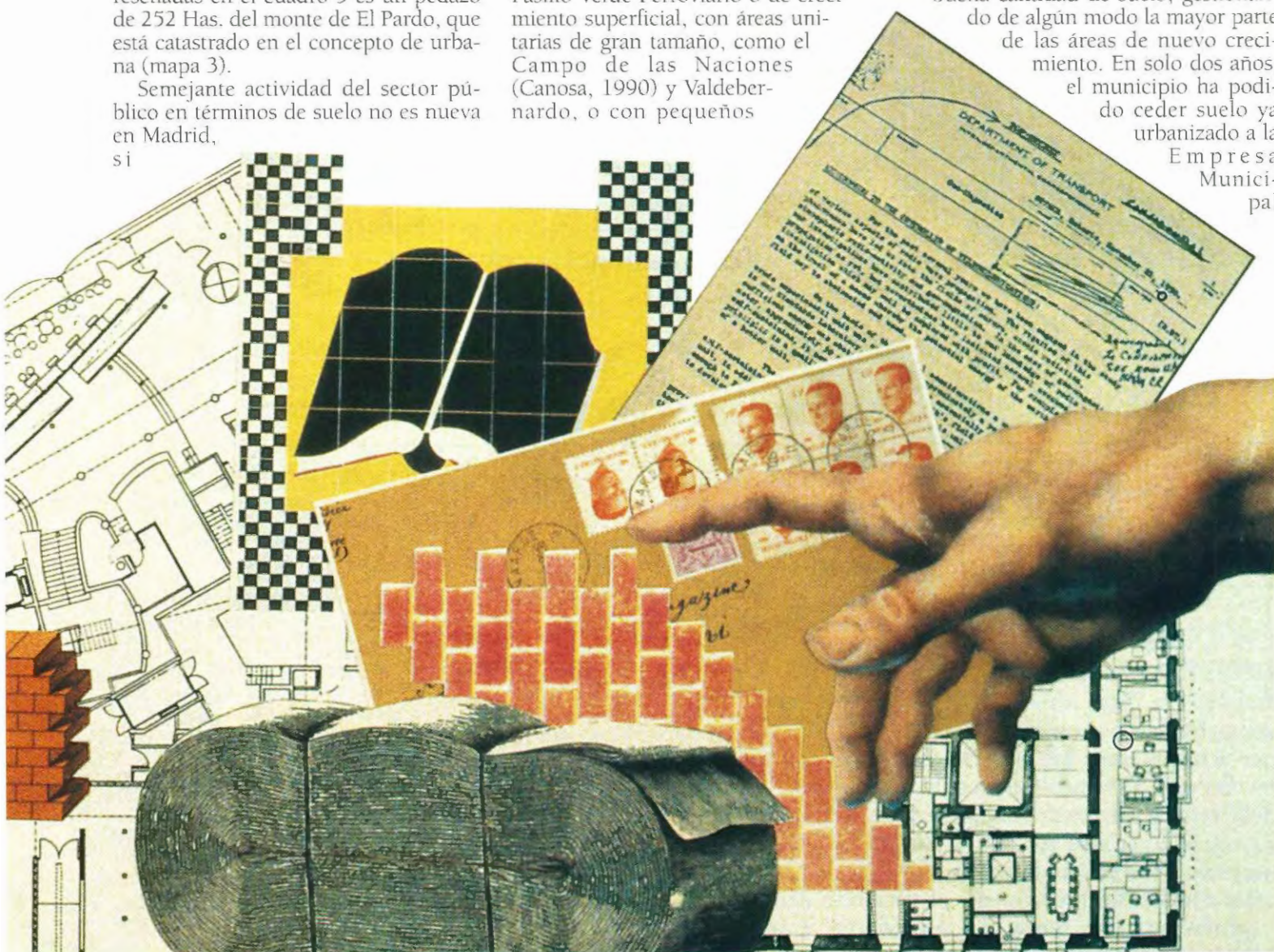
Semejante actividad del sector público en términos de suelo no es nueva en Madrid, si

tenemos presente la tradición existente desde las actuaciones de la Comisaría en los años 50, con miles de hectáreas afectadas o el Plan Especial de la Avenida de la Paz, que aceleró el papel del Ayuntamiento como gestor de suelo (Galiana, 1992). En los últimos lustros ha habido iniciativas destacadas en el mismo sentido, comprendiendo operaciones de reforma urbana, como el Pasillo Verde Ferroviario o de crecimiento superficial, con áreas unitarias de gran tamaño, como el Campo de las Naciones (Canosa, 1990) y Valdebernardo, o con pequeños

paquetes dispersos por toda la ciudad, como el actual Plan 18.000.

Las actuaciones municipales en curso se pueden seguir bien, gracias a una información adecuada. Hoy por hoy, de acuerdo a las prerrogativas e imperativos legales, y a los acuerdos con otras instancias públicas, el Ministerio de Obras Públicas en especial, el municipio adquiere, permuta y enajena una buena cantidad de suelo, gestionando de algún modo la mayor parte de las áreas de nuevo crecimiento. En solo dos años, el municipio ha podido ceder suelo ya urbanizado a la

Empresa Municipal



Cuadro 5.
Tipología de propietarios de los solares céntricos y periféricos más valorados en Madrid. 1994 (*)

Tipo de propietario	C/P	N.º solares	Superficie (en Ha.)	Valor catastral (en millones de ptas.)
Ayuntamiento	C	44	36,8	11.999
	P	124	269,2	29.397
	Total	168	306	41.396
Comunidad Autónoma	C	—	—	—
	P	47	366,8	8.028
	Total	47	366,8	8.028
Estado	C	22	8,9	6.982
	P	22	364,3	9.380
	Total	44	373,3	16.362
Sociedades anónimas	C	62	35,1	14.483
	P	133	243,1	23.162
	Total	195	278,3	37.645
Personas físicas	C	18	8,4	3.076
	P	95	169,3	12.844
	Total	113	177,8	15.920
Clero	C	8	8	3.258
	P	3	1,1	256
	Total	11	9,1	3.514
Total		578	1.511,4	122.865

(*) Ver en texto nota 8. C = Distritos céntricos. P = Distritos periféricos.
Fuente: Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria. Gerencia Territorial de Madrid Capital.

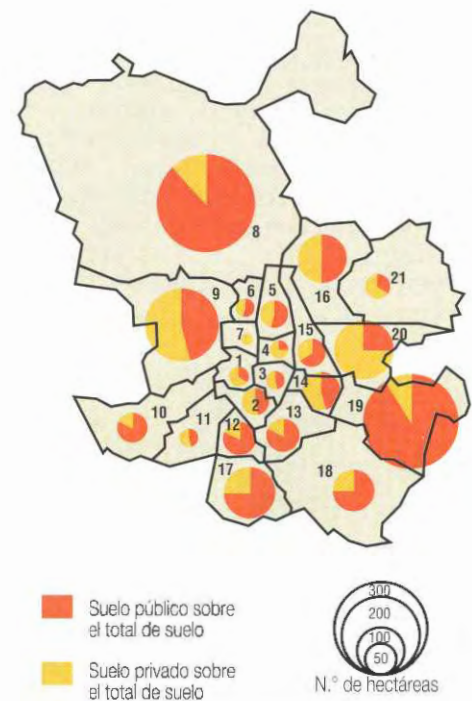
de la Vivienda, su promotora, para que construya un total de 3.277 viviendas. En el mismo período ha expropiado, con diferentes fines, 387 Has. de suelo en el término municipal, con un costo de 2.261 millones de pesetas. Y, según los últimos datos, en mayo de 1993, el Ayuntamiento mantiene un Patrimonio Municipal de Suelo - Activo de 200 Has. (Gerencia Municipal de Urbanismo, 1992 y 1993).

En consecuencia, es evidente una fuerte intervención pública en suelo,

que actúa en labores indirectas, de parcelación y gestión, pero que también lo hace de modo más directo, adquiriendo y vendiendo terrenos. En la labor de compra y venta, los poderes públicos no siempre se limitan a un papel neutro de cesión del suelo edificable a precio de costo, sino que también han llegado a obtener grandes plusvalías en sus operaciones.

No por ello la iniciativa privada está inhibida. La mayor parte de las sociedades promotoras, con más agilidad que

Mapa 3. Distribución de los solares más valorados en Madrid. (*)



(*) Vid. cuadro 5. 1. Centro. 2. Arganzuela. 3. Retiro. 4. Salamanca. 5. Chamartín. 6. Tetuán. 7. Chamberí. 8. Fuencarral El pardo. 9. Moncloa Aravaca. 10. Latina. 11. Carabanchel. 12. Usera. 13. Puente de Vallecas. 14. Moratalaz. 15. Ciudad Lineal. 16. Hortaleza. 17. Villaverde. 18. Villa de Vallecas. 19. Vicalvaro. 20. San Blas. 21. Barajas.

los agentes públicos, buscan hacerse con el suelo necesario para su actividad. Si se pudo comprobar que las inmobiliarias tomaban posiciones hace poco en grandes paquetes de suelo rústico, en el suelo urbano es notoria una mayor fragmentación de las propiedades, aunque una serie de agentes muy potentes y especializados actúen sobre el suelo de mayor cotización.

Además, todavía hay alguna gran empresa especializada en la venta paulatina de suelo. Es el caso ejemplar de la Compañía Urbanizadora del Coto, SA, inmobiliaria de tipo familiar, que ha administrado un gran patrimonio de

suelo periférico acumulado en la segunda mitad del pasado siglo. Después de haber promovido, entre otras, una barriada completa de vivienda unifamiliar, el Parque del Conde de Orgaz (Canosa, 1990), la compañía todavía mantenía en 1990 suelo con edificabilidad aprobada para un máximo de 3.859 viviendas (Comunidad de Madrid, 1990, vol. 3, ficha M12). En la actualidad, la mayor parte de dichas viviendas las están promoviendo diferentes inmobiliarias que, como casi es norma, adquieren el suelo poco antes de construir, intentando inmovilizar lo mínimo sus inversiones monetarias.

Entre las grandes inmobiliarias madrileñas cotizadas en bolsa las grandes reservas de suelo en Madrid no parecen ser muy abundantes. Urbis y Vallehermoso, que actuaron masivamente en la capital hasta hace unos años, han trasladado buena parte de su gestión a otros municipios del Área Metropolitana, como Pozuelo o Alcobendas, donde sí tienen mucha edificabilidad. Y es ilustrativo comprobar que Metrovacesa, habiendo agotado su suelo tradicional, también acumulado desde las primeras décadas del siglo, ha tenido que apostar por la remodelación. La compañía, muy participada por el Banco Bilbao Vizcaya, se ha hecho con parte de El Encinar de los Reyes, SA, confiando en la transformación de una urbanización unifamiliar recientemente abandonada por sus tradicionales

inquilinos (9), los militares estadounidenses destinados en la base aérea de Torrejón.

En cualquier caso, la emblemática opacidad del sector inmobiliario se acrecienta en el caso del suelo urbano, de modo que resulta muy complicado entrar en mayores detalles sin abordar una investigación detallada en las fuentes registrales.

Propiedad y promoción de la vivienda

Como ya se indicó más arriba, las comunidades de propietarios incluyen un elevado número de fincas, en su mayor parte destinadas a vivienda. Y, dada la escasez del alquiler, cabe suponer una fuerte fragmentación de la propiedad. Este desarrollo de la propiedad horizontal y con ella del número de propietarios urbanos, poseedores de su propia vivienda, traslada el centro de interés en el ámbito residencial desde la propiedad privada de la vivienda a la promoción inmobiliaria, o dicho en otras palabras, desde la vivienda como valor de uso a la vivienda como valor de cambio.

Una buena parte de las unidades urbanas en régimen de comunidad se han gestado en condiciones de notable masividad. Abundan las barriadas que repiten un modelo constructivo a cargo de una sola promotora, en especial a lo largo de los años 60 y 70. En el barrio de Moratalaz encontramos no menos de 21.000 viviendas, la mayoría protegidas, promovidas por una sola inmobiliaria, Urbis, SA. Y el número de alojamientos gestionados por Banús Hermanos en el barrio de la Concepción y alrededores no fue menor de 7.000. Estos son los ejemplos más señeros y conocidos de un gigantes-

mo dominante (10), por el cual unas 150.000 viviendas del municipio fueron construidas entre 1950 y 1985 en sólo 90 promociones, a base de grandes paquetes de vivienda homogénea en operaciones inmobiliarias de gran envergadura.

En esa producción de vivienda masiva, al margen de las inmobiliarias más destacadas, participaron promotoras varias que aprovecharon las ventajas de la política edilicia, en principal las modalidades de la Renta Limitada, hasta mediados de los años 70. Ejemplo de tal proceder es la sociedad Viviendas de Renta Limitada, SA, (VIRELSA), creada en 1956 por el arquitecto y urbanista Secundino Zuazo, con capital familiar. VIRELSA levantó una barriada bien significada, la Ciudad de los Angeles, con 4.000 viviendas, paralizando después su actividad (11).

Ya en los años 70, y a lo largo de los 80, la actuación de las grandes promotoras de vivienda se acerca más al perfil de la vivienda libre, generando unas barriadas no tan grandes como las de periodos anteriores, pero no por ello de tamaño reducido. Destacan las 2.300 viviendas levantadas por Pistas y Obras, SA en Santa Eugenia y el millar aproximado de alojamientos que COPASA y Construcciones Maor promueven en el Parque Aluche. El paso de la vivienda protegida a la libre fue gradual, dando lugar a numerosas situaciones mixtas y de transición (12).

Las sociedades promotoras de estas barriadas masivas, que orlan los bordes de la ciudad, tienen unos perfiles no siempre bien delimitados. Es conocida

(7) En la página 20 de su Informe anual de 1992 se señala: «La actividad fundamental de Metrovacesa es patrimonialista y de explotación de alquileres, siendo entre las grandes inmobiliarias españolas la que más definida tiene esta filosofía y ciertamente la mayor por ingresos de arrendamientos».

(8) En el cuadro se contabilizan sólo los solares catastrados por urbana que en 1994 tienen un valor catastral superior a 65 millones de pesetas. Por distritos céntricos conceptuamos los números 1 a 7: Centro, Arganzuela, Retiro, Salamanca, Chamartín, Tetuán y Chamberí. Los periféricos son los catorce restantes.

(9) La propia compañía señala su reciente, y corregida, «carencia casi total de suelo para acometer nuevos proyectos» y de El Encinar de los Reyes se resalta «su considerable potencial como suelo residencial» (Metrovacesa, 1993).

(10) Memorias de las sociedades inmobiliarias cotizadas en Bolsa e Inventarios de Obras Públicas del Archivo General de la Administración (AGA). Mayores precisiones se encuentran en Rodríguez, 1988.

(11) Registro Mercantil de Madrid, tomo I.131, folio 98, hoja 3.722.

(12) Como ocurrió con la promoción de Sancar en Las Musas, que se inició con viviendas de Renta Limitada y que concluyó en 1978 con vivienda libre, acumulando un total de 2.700 pisos. AGA, inventario 42 y 43 de Obras Públicas.

la influencia del capital bancario en dos de las grandes inmobiliarias cotizadas en bolsa, como Urbis o Vallehermoso (13), e igual procedencia se observa en sociedades de menor talla. Pero se ha reparado menos en el hecho de que muchas de las promotoras tienen un claro origen familiar. Junto al ya citado caso de Virelsa, cabe resaltar a INCOLOMES, creada por una familia de origen colombiano en 1965 y responsable de más de 5.000 viviendas en el barrio de Colombia, en Hortaleza, o a Edificaciones Velázquez, SA, dirigida desde 1946 por la familia Velázquez Duro. La relación continúa con los hermanos Santos, los hermanos Bernal Pareja, y otros muchos. Y tampoco falta la derivación inmobiliaria de las empresas industriales y constructoras, como Ibervial, SA, que levantó 2.500 viviendas en el barrio de Iberia.

La masividad de las promociones no tiene un forzoso reflejo en la estructura de la propiedad final. La promotora típica suele guardar muy poco patrimonio. Una de las mayores promotoras de la ciudad, PRYCONSA, que no cotiza en bolsa y fue fundada en 1956 por 30 socios (14), ha llegado a construir 30.000 viviendas en Madrid y su Área Metropolitana, se vanagloria de tal proceder «habiendo vendido todo lo que hemos construido y construyendo todo lo vendido».

Las inmobiliarias que cotizan en bolsa no llegan a extremos tan expeditivos, pero su patrimonio no guarda relación con su cifra de negocio. Urbis, por ejemplo, optó por reducir su patrimonio de

viviendas en alquiler desde el año 1978, de modo que en el año 1988 no llegaba a poseer 500 y en los últimos años confía más en el sector de oficinas como refugio patrimonial (15).

Las grandes inmobiliarias que buscan su fuente de negocio más en la seguridad de los alquileres que en las alternativas de la promoción y venta se configuran como los grandes caseros de la ciudad. Metrovacesa, que ya destacara en el apartado de oficinas, tiene también un considerable patrimonio residencial, en torno a las 1.000 viviendas (16). Y uno de los mayores caseros de la ciudad, sin duda, es la sociedad Vallehermoso que conserva unas 2.000 viviendas alquiladas en la capital, fruto de sus promociones previas o de compras masivas hechas a instituciones financieras (17).

Las cifras de la gran propiedad privada resultan diminutas frente a la gran propiedad pública, pues la titularidad catastral de buena parte de la vivienda pública construida en Madrid recae en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), que figura con 51.045 viviendas a su cargo, aunque la gran mayoría se hallan en un proceso de acceso diferido a la propiedad. Y similar es la situación de la Empresa Municipal de la Vivienda (EMV), creada en 1981; la mayor parte de su patrimonio es antiguo, de calidad deficiente y está en régimen de acceso diferido a la propiedad; en alquiler sólo se mantiene en torno a las

1.000 viviendas, aunque ahora se intente aumentar su número.

El panorama de la gran promoción masiva se ha modificado en los últimos años. La tendencia a la reducción del tamaño de la promoción se manifiesta claramente a partir de los finales de los años setenta y es muy rotunda en todo este periodo determinado por la coyuntura de crisis, sin haberse alterado en los espectaculares y cortos años del «boom» inmobiliario de la recuperación económica de 1986-1987 y, tampoco, en los últimos de recesión (18). Las promociones superiores a las 500 viviendas, y no digamos las mayores de 2.000, van desapareciendo progresivamente del mercado, y la gran promoción se corresponde desde la crisis de los setenta con las que superan el umbral de las 100 viviendas. Incluso las actuaciones mayores de 100 viviendas reducen su participación en el total: entre 1978 y 1984 suponían una quinta parte y desde 1986 agrupan sólo la décima parte del total promovido. El tamaño se reduce, pero la gama de promotoras aumenta, duplicándose desde 1986 el número de promociones en oferta sin que varíe apenas el número total de viviendas promovido (19).

Además de los efectos de las crisis económicas, que aconsejan prudencia en el tamaño, en la reducción reciente de las promociones masivas privadas ha influido el intervencionismo público en el suelo, antes señalado, que acota muchas veces el tipo final de vivienda hacia unas figuras en las que se mueven con más facilidad las cooperativas o las promotoras públicas. Y en ellas puede haber una nueva masividad. Al margen de los planes fracasados de PSV, una cooperativa sindical

(15) Al acabar 1979 todavía tenía 1.203 viviendas en alquiler en los barrios de La Estrella, Moratalaz y Niño Jesús, que al finalizar 1987 eran sólo 423. Memorias anuales de la sociedad.

(16) A pesar de ventas recientes de su patrimonio histórico en la barriada de Reina Victoria, a fines de 1989 alquilaba 126 mil metros cuadrados de vivienda en varios edificios centricos de la capital.

(17) En la memoria del año 1992 el número exacto era de 1.986, cuando para el año 1986 la cifra era de 2.498 viviendas. Resulta esclarecedor comprobar la atención que tales inmobiliarias prestan en sus informes al discurrir del proyecto de Ley de Arrendamientos Urbanos, que podría incrementar mucho sus ingresos.

(13) Como Inmobiliaria Bancopó, S. A., creada por el Banco Popular de Crédito y Descuento y la Caja Inmobiliaria Española, SA, creada por un grupo de Cajas de Ahorro...

(14) Muchos de los socios fundadores tenían profesiones liberales. Su capital inicial de 29 millones, repartido en participaciones entre 100 mil pesetas y un millón, ha aumentado hasta 3.500 millones de pesetas en 1991. La sociedad ya tiene filiales y en Madrid ha promovido 3.000 viviendas en el Barrio Virgen del Cortijo. Registro Mercantil de Madrid, tomos 6.908-folio 174, 1.989-28 y 6.908-160.

(18) Las memorias anuales del organismo lo indican con claridad. En 1981 se tenían 8.129 viviendas de acceso a la propiedad y 920 en alquiler, que en 1985 eran 6.005 y 1.014 respectivamente. En los últimos años se ha insistido en diferentes fórmulas, como la cesión de suelo en Derecho de Superficie.

(19) Informes del Mercado Inmobiliario, STM y DATIN. Biblioteca de la Consejería de Política Territorial, Comunidad de Madrid.

como VITRA en 1994 ya ha entregado 759 viviendas en Madrid Sur y construye 914 pisos en Valdebernardo y otras 402 residencias en el Plan 18.000, todas ellas en suelo de origen público, como se encarga de recordar incluso en publicidad en la prensa diaria. Y las promotoras públicas siguen actuando en toda el Área Metropolitana, en cifras importantes de viviendas, aunque con cierta fragmentación territorial (20). Con todo, la dispersión de promotoras es la norma, de acuerdo a los datos comprobables en la publicidad cotidiana (21).

Con una añeja promoción privada masiva que apenas deja otra huella que la morfológica, con una fragmentación reciente considerable en el sector privado y una actuación pública que prima el acceso a la propiedad, el uso residencial llega a tener una estructura de la propiedad casi pulverizada, mientras que las grandes acumulaciones de riqueza urbana se registran en los grandes edificios del centro de la ciudad y en la propiedad de las grandes porciones de suelo. ■

Rafael Mas

*Profesor Titular de Análisis
Geográfico Regional.
Universidad Autónoma de Madrid*

Isabel Rodríguez Chumillas

*Profesora de Análisis Geográfico.
Universidad Autónoma de Madrid*

(20) Así, cuando EMV ofrece 563 viviendas de promoción municipal en venta a través de la prensa (*El País*, 25 junio 1994, p. 9) se trata de 8 emplazamientos distintos.

(21) En una recopilación en la prensa diaria a lo largo del mes de mayo de 1994, hemos detectado no menos de 50 promociones diferentes en curso, la mayoría de ellas de un solo edificio. Sólo dos sociedades, Pryconsa y Coivisa, ofrecían varios emplazamientos distintos, hasta un número de cuatro. Las escasas sociedades que cotizan en bolsa se limitan en Madrid a actuaciones puntuales de poca monta.

Bibliografía

AA.VV. (1992). *Atlas de la Comunidad de Madrid*. Madrid. Comunidad de Madrid - Consejería de Política Territorial, 88 pp.

AA.VV. (1992). *Atlas de la ciudad de Madrid*. Madrid. Ideographis, 306 pp.

BASTIE, Jean / DEZERT, Bernard (1991). *La ville*. Paris, Masson, 413 pp.

CANOSA ZAMORA, Elia (1990). *La promoción inmobiliaria en la periferia norte de Madrid*. Madrid. Universidad Autónoma de Madrid., Departamento de Geografía, 2 vols., tesis doctoral inédita.

COMUNIDAD DE MADRID (1990). *Madrid Región Metropolitana. Actuaciones y estrategias*. Madrid. Comunidad de Madrid / Oficina de Planeamiento Territorial, 3 vols.

COMUNIDAD DE MADRID (1993). *Censos de Población y Vivienda de 1991 de la Comunidad de Madrid*. Tomo 7: Características de las viviendas. Madrid. Comunidad de Madrid. Consejería de Economía. 643 pp.

EMPRESA MUNICIPAL DE LA VIVIENDA (EMV) (1989). *Memoria 1988*. Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 99 pp.

GALIANA MARTÍN, Luis (1992). *Suelo público y desarrollo urbano: el caso de Madrid*. Madrid. Universidad Autónoma de Madrid. Departamento de Geografía. 856 pp. Tesis doctoral inédita.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (1992). *Un año de gestión urbanística 1991-1992*. Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 251 pp.

GERENCIA MUNICIPAL DE URBANISMO (1993). *Un año de gestión urbanística 1992-1993*. Madrid. Ayuntamiento de Madrid. 299 pp.

MAS, Rafael; MATA, Rafael (1991). «Propiedad rústica y promoción inmobiliaria en el municipio de Madrid», en Asociación de geógrafos españoles: XII Congreso Nacional de Geografía. Valencia AGE. Universidad de Valencia. 662 pp., pp. 543-551.

METROVACESA (1993). *Informe anual 92*. Folleto de 121 páginas.

PROMOCIONES Y CONSTRUCCIONES (PRYCONSA) (1991). *Los primeros 25 años*. Folleto publicitario.

RENTA INMOBILIARIA, SA (1992). *Informe anual 1991*. Folleto de 49 páginas.

RODRIGUEZ CHUMILLAS, ISABEL (1988). «Las inmobiliarias madrileñas», en Congreso de Geografía. II Congreso Mundial Vasco. Vitoria-Gasteiz. Junta de Publicaciones del Gobierno Vasco.

ZUÑIGA MOLLEDA, José L. (1994). «Algunas reflexiones en torno a las valoraciones catastrales», *Catastro n.º 19*. Año VI, pp. 30-36.