

Los cambios en la estructura de valores en el territorio: el ejemplo de Barcelona

Jordi Bernat Falomir

Gerencia Regional del Catastro de Cataluña

La jerarquía de los valores del suelo no permanece invariable a lo largo del tiempo. Este es un hecho conocido por todos los ciudadanos, que ha sido ampliamente estudiado por los urbanistas y expertos en valoración del territorio, constituyendo una de las bases teóricas de la valoración inmobiliaria.

El artículo pretende ilustrar, con algunos ejemplos recogidos en diversos momentos históricos de la ciudad de Barcelona, cómo los valores van cambiando, cómo “mutan” y se trasladan, modificando así la jerarquía urbana. No se pretende analizar las causas ni buscar los referentes teóricos que puedan explicar estas alteraciones, sino simplemente se han recopilado documentos literales o gráficos que permitan constatar estas alteraciones de valores.

Se trata, pues, de un simple trabajo de recopilación documental, aprovechando estudios previos que desde hace unos años vamos realizando sobre la bibliografía de las valoraciones inmobiliarias. Y, siguiendo un orden expositivo clásico, en un pri-

mer punto se comentan brevemente los aspectos teóricos sobre la formación de valores en el territorio, pasando a continuación a exponer el cuerpo central de este artículo, presentando y comentando algunos ejemplos referidos a varios momentos históricos de la evolución urbana de Barcelona. Debe aclararse que, al no tratarse de un estudio exhaustivo, ni haberse acudido a las fuentes primarias que se citan en cada caso, en los ejemplos que se aportan hay saltos temporales que impiden una lectura completa del hecho que se pretende exponer. Efectivamente, falta información del periodo comprendido entre los inicios del siglo XX hasta los años setenta, que creemos sólo puede obtenerse a partir del estudio de las fuentes primarias. Esta es una laguna importante que tal vez con una labor más intensa de investigación pueda completarse en un futuro no muy lejano.

El artículo pretende también poner de relieve la importancia que tiene el Catastro como fuente de información, en muchas ocasiones poco explotada. Apuntaremos

algunos casos que podrían ser objeto de investigación histórica, que hasta el momento han sido poco estudiados.

Las teorías de la formación de valores en el territorio

Del estudio de las obras referidas a las valoraciones inmobiliarias publicadas en castellano o catalán (1), se concluye que el marco teórico de la especialidad se sustenta en tres ejes conceptuales: la teoría del valor, la teoría de la valoración, y la formación de valores en el territorio.

La teoría del valor parte de los conceptos básicos de la teoría económica; el concepto de valor es inherente a la ciencia de la economía, casi tan antiguo como ella. Las aportaciones de los economistas clásicos (Adam Smith, Ricardo, Marx...) y neoclásicos (Jevons, Walras, Marshall...), fueron recogidas y adaptadas al sector inmobiliario actual por los pioneros de la teoría de las valoraciones en España (Santiago Fernández Pirla y Josep Roca Cladera desde sus cátedras de las escuelas de arquitectura de Madrid y Barcelona, respectivamente), y comentadas en casi todas las obras posteriores de la especialidad. Los distintos conceptos del valor y precio, el análisis de la oferta y la demanda, las finalidades de la valoración... son conceptos que permiten entender la esencia de las valoraciones inmobiliarias. Difícilmente puede desarrollarse un marco teórico de una especialidad que se preocupa de conocer lo

que valen los inmuebles si no se reflexiona en profundidad sobre el concepto del valor.

También puede hablarse de una teoría de la valoración, que si bien no se encuentra explicitada en la bibliografía de la especialidad, sí que está implícita en los conceptos que se utilizan en las diversas técnicas y métodos de valoración. Teoría que debería partir del reconocimiento explícito de la existencia de unos métodos de valoración basados en la epistemología subjetivista, pero que no acaba de concretarse al menos en la bibliografía publicada.

En cambio, los aspectos teóricos de la **formación de valores en el territorio** han sido profusamente estudiados desde finales del siglo XVIII hasta hoy por geógrafos y economistas urbanos. Los valores de los inmuebles no varían arbitrariamente ni en el tiempo ni en el espacio, sino que obedecen a una serie de factores. La adaptación de estas teorías a la valoración inmobiliaria se expone de manera sistemática en nuestro país a partir de la tesis doctoral de Josep Roca (2), y encontramos una magnífica síntesis en la tesis doctoral de Pilar García Almirall (3).

En su ya clásico estudio, Roca agrupaba el debate en torno al mercado del suelo en función de tres ejes principales: la accesibilidad, las externalidades urbanísticas y la jerarquización social del espacio urbano, a las que añade una cuarta que en cierto modo puede entenderse como consecuencia de las anteriores: la segmentación del mercado inmobiliario.

(1) Analizadas en Bernat, J.: "Epistemologia de la valoració immobiliària: estat de la qüestió a partir de la bibliografia en català i castellà", tesina de investigación del master de valoraciones inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Cataluña, diciembre de 1994. Una síntesis se publicó en «Análisis bibliográfico de las valoraciones inmobiliarias», Revista CT/Catastro, núm. 27, enero de 1996, páginas 21 a 38.

(2) Publicada parcialmente en Roca Cladera, J.: *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*. Instituto de Estudios de Administración Local. Madrid, 1982. Una síntesis de este estudio se publicó en la obra más difundida de Josep Roca Cladera: *Manual de valoraciones inmobiliarias*. Ariel economía. Barcelona, 1986.

(3) García Almirall, Pilar: "La valoració urbana en base a les noves tecnologies de SIG. L'exemple de l'Hospitalet de Llobregat". Tesis Doctoral. Universitat Politècnica de Catalunya, 1999.

Un ejemplo: Barcelona

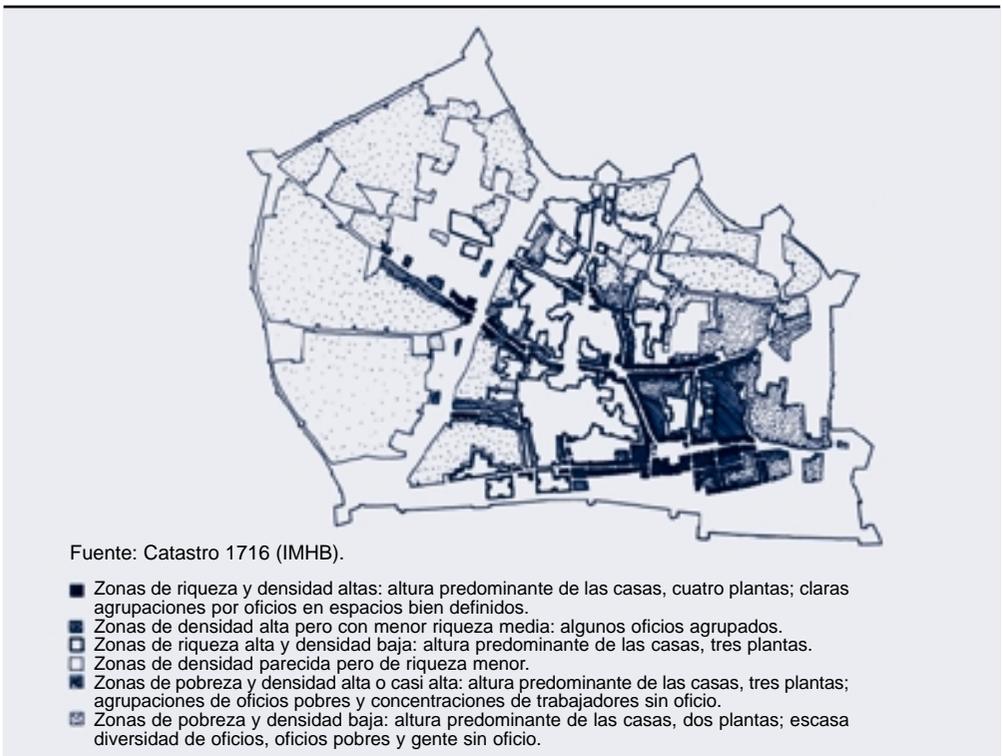
Para ilustrar las variaciones en la jerarquía de los valores del suelo, veremos algunos ejemplos referidos a diversos momentos históricos de los que hemos encontrado documentación publicada: la serie se inicia con un estudio realizado a partir del catastro de Barcelona de 1716, y finaliza con la ponencia de valores de 2001. Los ejemplos se basan en Barcelona, aunque en cualquier otra ciudad se pueden encontrar documentos similares. De hecho, en algunas de las fuentes con-

sultadas (como el *Atlas histórico de ciudades europeas*, citado más adelante) se encuentra documentada y mapificada la evolución de varias ciudades españolas y europeas.

La Barcelona de 1716 a través del catastro

Si bien en muchas poblaciones los “fogatges” (fuegos) medievales representan una aproximación a la estructura urbana de las ciudades (en especial, y en lo que respecta a

Mapa 1
Síntesis de la estructura urbana de Barcelona en 1716



Fuente: García i Espuche, Albert; Guàrdia i Bassols, Manuel: *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*. Edicions la Magrana. Institut Municipal d'Història. Ajuntament de Barcelona, 1986. Puede encontrarse también una adaptación en Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José Luis (dir.): *Atlas histórico de ciudades europeas*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, Barcelona, 1994, pág. 69.

Cataluña, el de 1516), sin duda la mejor de las fuentes de la edad moderna es el catastro. El primer catastro del estado español, el de Patiño de 1716, ha sido objeto de un extraordinario estudio por parte de los arquitectos Albert García Espuche y Manuel Guàrdia Bassols, quienes en 1986 publicaron un trabajo en el que sintetizan las descripciones del catastro de Barcelona (4). Una de las grandes virtudes de este amplio trabajo es la concreción en unos mapas de gran elocuencia (donde se denota la formación de arquitectos de los autores, acompañando al rigor histórico una mapificación muy detallada de sus investigaciones). Un ejemplo de este trabajo es el mapa que bajo el título de “síntesis estructura urbana” recoge las *zonas de riqueza* de la ciudad:

El mapa sintetiza la ciudad existente en 1716, con los límites formados por las murallas del siglo XIV-XV. La base inferior es el límite en contacto con la costa, y en su extremo derecho todavía aparece el barrio de la Ribera, parcialmente derruido cuando se realiza el catastro, donde posteriormente se erigirá la Ciudadela. Las Ramblas aparecen como límite entre la ciudad consolidada (a la derecha del mapa) y el barrio del Raval, prácticamente vacío y ocupado por huertas y edificaciones de baja densidad.

La leyenda nos indica que en el mapa se representan en trama negra las “*zonas de riqueza y densidad alta: altura predominante de las casas, cuatro plantas; claras agrupaciones por edificios en espacios bien definidos*”, es decir, las zonas de mayor valor. Y en trama rayada las “*zonas de densidad alta pero con menor riqueza media: algunos oficios agrupados*”.

(4) García i Espuche, Albert; Guàrdia i Bassols, Manuel: *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*. Edicions la Magrana. Institut Municipal d'Història. Ajuntament de Barcelona. Barcelona, 1986. En el libro se analiza la estructura urbana de la ciudad a partir de los distintos hitos documentales que se disponen: los “*fogatges*” de 1516, el catastro de 1716, y las intervenciones urbanísticas que se proyectan y realizan en la ciudad desde el siglo XVIII hasta el derribo de las murallas a mediados del siglo XIX.

De la observación del mapa se desprende que las zonas de mayor valor se encuentran en la calle Ample (paralela al mar), y antiguo barrio de la Ribera; las calles de Mercaders, Argenteria y Montcada, perpendiculares al mar; y el eje central paralelo al mar que casi atraviesa la ciudad, formado por las calles de Hospital (en su confluencia con las Ramblas), Boquería, del Call y Carders.

Como destacan los autores (5), entre las diversas zonas de la ciudad “las diferencias se dan en un marco físico muy reducido. Las separaciones radicales son difíciles en ausencia de esvencamientos o nuevas urbanizaciones exclusivas, y quedan atenuadas por las pequeñas distancias. Los cambios de carácter urbano se dan frecuentemente en la misma manzana de casas, dado que una disposición frecuente es la de la calle importante con traseras devaluadas”.

1855 a través de Cerdá

Previamente a la redacción de su proyecto de ensanche, el ingeniero Ildelfonso Cerdá elaboró un concienzudo estudio sobre el estado de la ciudad amurallada. García Espuche y Manuel Guàrdia recogen en la obra citada anteriormente el mapa de valores de la ciudad en 1855.

En el mapa se aprecia que, comparándolo con el anterior, de 1716, se ha producido un claro desplazamiento de los valores máximos (de más de 1.200 reales de vellón por m², y dibujados con un trazo negro) hacia la zona de las Ramblas, que con las obras de urbanización de finales del siglo XVIII y principios del XIX han incrementado notablemente de valor hasta convertirse en una de las vías más apreciadas, junto con

(5) García i Espuche, Albert; Guàrdia i Bassols, Manuel: *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*. Edicions la Magrana. Institut Municipal d'Història. Ajuntament de Barcelona. Barcelona, 1986, pág. 59.

Mapa 2
Valores del suelo por calles en 1859 según Cerdá



Fuente: García i Espuche, Albert; Guàrdia i Bassols, Manuel: *Espai i societat a la Barcelona pre-industrial*. Edicions la Magrana. Institut Municipal d'Història. Ajuntament de Barcelona. Barcelona, 1986. Puede encontrarse también en Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José Luis (dir.): *Atlas histórico de ciudades europeas*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona, 1994, pág. 75.

el tramo del carrer Nou en su confluencia con aquélla. También como consecuencia de las obras de urbanización y apertura de nuevas calles del mismo periodo aparecen como

de mayor valor el Paseo de Sant Joan, en el límite con la Ciudadela.

Las obras de urbanización y trazado de nuevas calles del periodo comprendido

entre 1836 y 1859 también configuran las zonas de más valor: el trazado del “eje transversal” formado por las calles de Ferran y Jaime I, las plazas públicas creadas con la desamortización (plaza Real, plaza de la Gardunya, del Duque de Medinaceli...).

Junto a estas intervenciones de iniciativa privada, la ciudad sufre también las transformaciones de la intervención militar: la construcción de la Ciudadela conlleva el derribo de parte del barrio de la Ribera (aproximadamente el 17% del total de la ciudad) y la construcción “ex-novo” de la Barceloneta (que, junto al Raval y Sant Pere aparece como una de las áreas de menor valor), además de reubicar de nuevo servicios como el matadero, la pescadería, las instalaciones subsidiarias del Rec Comtal... y la nueva urbanización del Pla del Palau, donde se aprecia también como zona apreciada.

Como calles del segundo escalón aparecen las tramadas a rayas, con valores que van de 700 a 1.200 reales de vellón por m², entre las que se encuentra la calle Montcada, o la calle Ample, que han “descendido” de nivel de precios.

Como se indica en la leyenda del mapa, “*las intervenciones urbanísticas han integrado los viejos centros comerciales y aristocráticos. Se ha reforzado el esquema centro-periferia: la relación precio mínimo / precio máximo es igual a 1/10*”.

Los valores en 1881 según un tratado de valoración

Uno de los libros más antiguos que hemos localizado sobre valoraciones inmobiliarias es el *Tratado de evaluación de la propiedad urbana*, de Enrique Berrocal y Gómez Agüero, editado en Barcelona en 1881 (6). Se trata de una interesante obra en la que el autor describe, con todo tipo de

Portada del libro: “*Tratado de evaluación de la propiedad urbana*”



detalle, el método de capitalización de rentas, y además incluye una tabla con los valores inmobiliarios de la ciudad de Barcelona.

El listado contiene los valores de las calles de Barcelona, ordenadas de mayor a

Félix M. Gómez: *Resumen de las tablas y fórmulas para la tasación en venta y en renta de los solares y fincas urbanas de la villa de Madrid*, de 1859, aunque no lo hemos localizado. El siguiente en antigüedad de edición es el de Manuel Martínez Núñez: *Manual de evaluación de los solares y fincas urbanas*. Ed. Carlos Baillo-Bailliere. Madrid, 1867. Le sigue el de Marcial de la Cambra: *Tratado teórico práctico de agrimensura y arquitectura legal*. Editorial Nacional Hijos de Rodríguez. Valladolid, 1871. A continuación encontramos el libro de Enrique Berrocal y Gómez de Agüero, de 1881, que analizamos en este artículo.

(6) De hecho, el libro más antiguo sobre valoraciones del cual hemos encontrado referencias es el de

Reproducción de los cuadros de valores de Barcelona

TRATADO DE EVALUACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

ESTADO núm. 2 (cifras generales correspondientes á fincas urbanas de esta capital).

Núm. de finca.	DESIGNACION DE ZONAS, BARRIOS Ó CALLES.	PRECIO DEL PRODUCTO BRUTO ANUAL DE LAS FINCAS POR PALMO		PRECIO DEL VALOR DEL SOLAR POR M ²		Núm. de finca.
		— Pesetas.		— Pesetas.		
		Palmo cuadrado.	Metro cuadrado.	Palmo cuadrado.	Metro cuadrado.	
1	Rambla del Centro.	3,070 á 5,189	81,263 á 135,052	50,00 á 85,00	1323,50 á 1730,50	1
2	Calle de Fernando VII.	3,070 á 3,559	81,263 á 93,148	35,00 á 40,00	926,45 á 1058,80	2
3	Rambla de Canaletas, Estudios, San José y Sta. Mónica.	3,052 á 3,639	54,316 á 69,856	17,50 á 20,00	463,53 á 661,75	3
4	Calle de Jaime I.	2,030 á 2,580	53,734 á 68,172	12,00 á 18,00	317,04 á 439,46	4
5	Barriada calle Escudillers y Donatario San Francisco.	1,326 á 1,812	35,417 á 47,964	8,75 á 15,00	221,01 á 307,60	5
6	Barriada de la calle del Codo del Asalto.	1,326 á 1,680	35,264 á 44,470	6,00 á 12,50	158,82 á 200,88	6
7	Id. id. id. Pino.	1,300 á 1,580	34,411 á 42,082	6,00 á 11,50	158,82 á 264,41	7
8	Id. id. de San Pablo.	1,250 á 1,600	33,088 á 42,352	6,00 á 11,00	158,82 á 251,17	8
9	Ronda de San Pedro.	1,300 á 1,400	34,411 á 37,028	6,00 á 11,00	158,82 á 251,17	9
10	Id. Santa Ana (frente al nuevo mercado).	1,250 á 1,350	33,088 á 35,735	5,75 á 10,75	152,50 á 264,50	10
11	Barriada de la calle Alta de San Pedro.	1,124 á 1,408	26,792 á 37,370	6,00 á 11,00	158,82 á 251,17	11
12	Paseo de Gracia.	1,111 á 1,587	26,408 á 41,478	7,50 á 10,00	198,53 á 264,70	12
13	Barriada del Borne.	1,111 á 1,397	26,408 á 36,979	6,00 á 10,00	158,82 á 264,70	13
14	Barriada de la calle de Fortuny, Dou, etc.	1,020 á 1,320	26,999 á 36,979	5,75 á 10,00	152,50 á 264,70	14
15	Calle de la Diputación.	0,780 á 0,800	26,647 á 22,500	2,00 á 5,00	10,94 á 123,20	15
16	Barriada de la calle de Ponceña.	0,754 á 1,481	11,958 á 30,467	3,50 á 6,50	92,05 á 173,06	16
17	Calle de Gerona.	0,700 á 0,850	11,239 á 22,500	1,50 á 5,00	30,71 á 123,20	17
18	Calle del Conaço de Cirio (próximo al paseo de Gracia).	0,600 á 0,800	15,882 á 21,170	1,50 á 4,50	30,71 á 119,18	18
19	Calle de Sepúlveda (cerca de la Ronda de San Antonio).	0,600 á 0,800	15,882 á 21,170	1,80 á 4,00	51,47 á 115,88	19

menor, y expresando los precios por el “promedio del producto bruto anual de las fincas por palmo y por metro cuadrado”, es decir, por las rentas obtenidas de los alquileres, y por el “promedio del valor del solar”, también en pesetas por palmo cuadrado y pesetas por metro cuadrado.

El autor ordena las calles de la 1 a la 19, siendo la número 1 la de mayor valor. Así aparece en esta posición la Rambla del Centro, con un precio del solar de 1.323,50 a 1.720,50 pesetas por m² (50 a 65 palmos/m²). La siguiente es la “calle de Fernando VII” (actual calle Ferran), con un valor de 926,45 a 1.058,80 pesetas/m². Le siguen las Ramblas

de Canaletas, Estudios, San José y Santa Mónica, y en el cuarto lugar la calle Jaime I.

Es de destacar que el resto de calles se encuentran, hasta el lugar número 11, dentro del recinto de la ciudad antigua y, si exceptuamos el puesto número 9, donde la Ronda de San Pedro constituiría el límite de la ciudad antigua con el nuevo ensanche de Barcelona, no es hasta el lugar doceavo donde encontramos el Paseo de Gracia.

El libro no cita el año en que el autor realiza el estudio, pero suponemos que si la edición es de 1881, de poco tiempo antes deben ser los valores. Si tenemos en cuenta que las obras del ensanche se inician a fina-

Mapa 3 Casas con mayor imposición fiscal en la ciudad en 1908



39. Casas con mayor imposición fiscal en la ciudad (1908). Aunque todavía se señala la importancia de la Rambla y de algunas calles adyacentes –como la calle Fernando–, las mejores casas se sitúan ya de un modo mayoritario en el Ensanche central.

Fuente: Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José Luis (dir.): *Atlas histórico de ciudades europeas*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona, 1994, pág. 80.

les de 1860, vemos que, según el autor, todavía no se ha producido el “salto” de los valores más altos al ensanche.

Quizás no sea ajeno a esta menor valoración de la nueva ciudad la crisis de las sociedades urbanizadoras del ensanche: tal y como recoge Miquel Corominas (7), el año 1866

entraron en crisis dichas sociedades, que en algunos casos habían adquirido solares del Paseo de Gracia a precios muy elevados. En definitiva, y como señala Xavier Tafunell (8), el casco antiguo mantuvo la centralidad hasta finales del siglo XIX. También puede incidir la tipología edificatoria predomina-

(7) Corominas, M: “Les societats de l'eixample”, en VVAA: *La formació de l'eixample de Barcelona, aproximació a un fenomen urbà*. Olimpíada Cultural. L'Avenc, Barcelona, 1990, pàgines 54 a 58.

(8) Tafunell, Xavier: “Construcció i conjuntura econòmica”, en VVAA, *La formació de l'eixample de Barcelona, aproximació a un fenomen urbà*. Olimpíada Cultural. L'Avenc, Barcelona, 1990, pàgina 181.

te en los primeros años de la construcción del ensanche donde, como indica Albert García Espuche (9), “la zona central del ensanche tiene un carácter residencial «extensivo», con muchas casas aisladas unifamiliares o formadas por una gran vivienda del propietario con algún piso de alquiler encima. Además, el valor comercial de la zona central del ensanche es aún muy débil: normalmente se prefiere ocupar con vivienda los bajos de las casas del eje central próximo al Paseo de Gracia, unos bajos levantados unos palmos respecto a la calle que facilitan la intimidad y permiten la ventilación de los subterráneos”.

Una aproximación a los valores en 1908

El mapa 3 nos indica con los puntos las casas con mayor imposición fiscal en la ciudad en 1908. La leyenda especifica que “aunque todavía se señala la importancia de la Rambla y de algunas calles adyacentes (como la calle Fernando), las mejores casas se sitúan ya de un modo mayoritario en el Ensanche central”.

Es decir, a principios del siglo XX ya se ha producido el “salto” de valores máximos a esta parte del ensanche. Si bien el centro todavía conserva zonas de gran valor, la competencia de la nueva ciudad resulta ya imparable. Ya no aparecen casi “puntos” en las zonas de mayor valor de mediados del siglo XVIII.

La Barcelona de 1929

Como en el mapa anterior, los puntos del mapa 4 indican los mayores contribuyentes de Barcelona en 1929, elaborado por los autores a partir del *Anuario*

(9) García Espuche, M: *El quadrat d'or. Centre de la Barcelona Modernista*. Olimpíada Cultural, S.A. Barcelona, 1990, página 21.

Estadístico de Barcelona de 1920. La leyenda indica que “las élites se han desplazado al ensanche central y, en menor medida, a los barrios altos del noroeste”, contrastando con las altísimas densidades de los barrios de la ciudad histórica y la expansión urbana hacia Collblanc y Nou Barris.

El mapa pone de relieve la existencia de “mayores contribuyentes” en los barrios situados por encima de la Diagonal. Como indican los autores (10), “los agudos contrastes entre pobres y ricos que Cerdá analizara en detalle para la ciudad amurallada, se reprodujeron con posterioridad a la escala más amplia del llano de Barcelona”, contradiciendo así los principios igualatorios de la trama urbana propuesta por Cerdá.

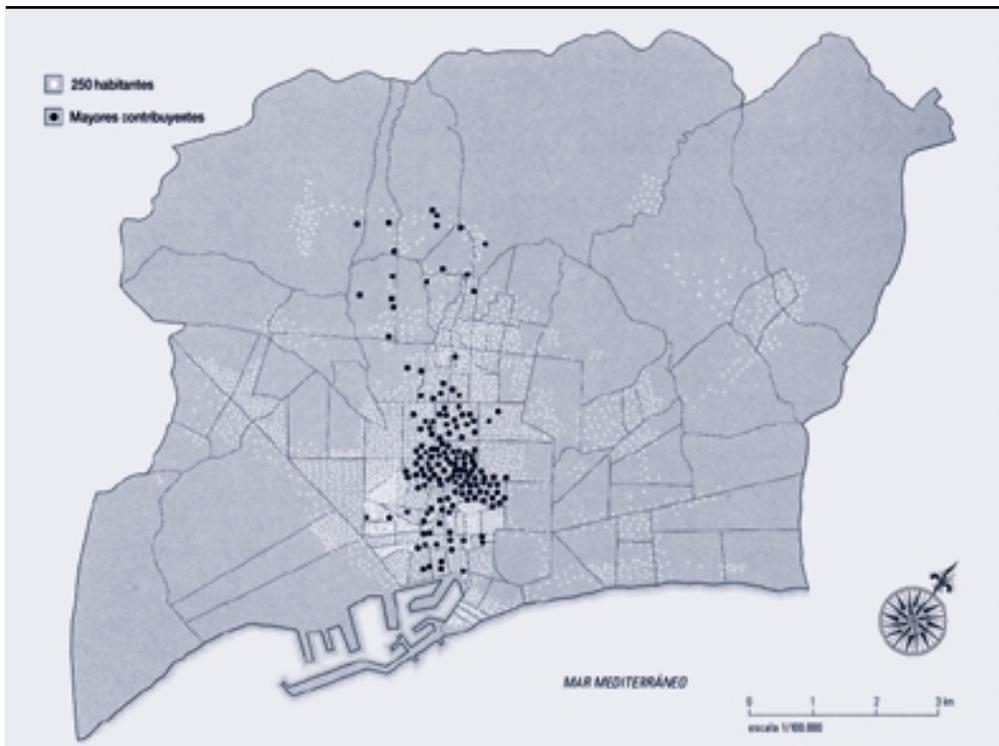
Los precios del suelo en 1972

En 1972, Ernest Lluch y Joan Gaspar realizaron un extraordinario trabajo que publicaron en el libro *Els preus del sòl a Catalunya* (11), donde recogen los valores del suelo de los años 1970 y 1971, en pesetas por palmo cuadrado de suelo (o pts/ha en caso de suelo agrícola), de todas las ciudades de Cataluña. Tanto la primera edición de esta obra como la segunda, de

(10) Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José Luis (dir.): *Atlas histórico de ciudades europeas*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona, 1994, pág. 80.

(11) Lluch, E.; Gaspar, J: *Els preus del sòl a Catalunya*. Banca Catalana. Servei d'Estudis. Barcelona, 1972. Esta obra merece, junto a su segunda edición, un estudio en profundidad, tanto por la metodología empleada para su realización como por la comparación con los valores actuales de las ciudades de Cataluña, que sin duda ofrecería un análisis muy interesante para estudiar los incrementos (y disminuciones) relativos de precios en dos momentos separados por más de 30 años, en los que el proceso de urbanización del territorio ha sido de los más intensos de la historia del país.

Mapa 4 Los mayores contribuyentes de Barcelona en 1929



Fuente: Guàrdia, Manuel; Monclús, Francisco Javier; Oyón, José Luis (dir.): *Atlas histórico de ciudades europeas*. Centre de Cultura Contemporània de Barcelona. Barcelona, 1994, pág. 81.

1981, han sido un referente para todos los valoradores. El libro contiene mapas de todo el territorio catalán con los valores del suelo.

En el mapa 5 se observa que los valores más altos, de 3.000 pts/palmo cuadrado, (aproximadamente 79.400 pts/m²) se encuentran en el tramo de la Diagonal comprendido entre la Plaza Francesc Macià y el Paseo de Gràcia.

El siguiente escalón, de 2.000 pts/palmo² (unas 53.000 pts/m²) lo encontramos en dos zonas: en los alrededores de la plaza Francesc Macià (es decir, continuación de la zona de mayor valor), y en el Paseo de Gràcia y la Gran Vía en confluencia con aquél.

El tercer nivel, de 1.600 pts/palmo², en la zona del Turó Parc, vecina de la plaza francesc Macià. El cuarto, de 1.500 pts/palmo², en Ganduxer-Sebastià Bach, Vía Augusta, zona alta de la calle Balmes y Muntaner, Mitre... es decir, la zona alta de la ciudad, por encima de la Diagonal. Las Ramblas tienen un valor de 1.000 pts/palmo² que llegan a 1.600 en su parte superior en la confluencia con Pelayo.

En definitiva, se ha producido ya un cambio muy notable en la jerarquía de valores, donde los mayores precios del suelo se sitúan desde Diagonal-Francesc Macià hacia Sant Gervasi y Tres Torres, pero sin que Pedralbes alcance los valores

Mapa 5

Valores de suelo en Barcelona en pesetas/palmo cuadrado, en 1972



Fuente: Lluch, E.; Gaspar, J.: *Els preus del sòl a Catalunya*. Banca Catalana. Servei d'Estudis. Barcelona, 1972.

máximos, aunque al Paseo de Manuel Girona se le asignen un valor elevado, ha sido un referente para todos los valoradores, de 1.500 pts/palmo².

Los precios del suelo en 1978

El Banco Garriga Nogués editó en 1978 un estudio, *El precio del suelo en Barcelona*, donde recoge también los precios en pesetas por palmo cuadrado de suelo de la ciudad de Barcelona.

El estudio incluye un “resumen de las causas generales que condicionan el precio del suelo”, entre las que considera la edificabilidad de la zona, la planificación, la localización, el grado de urbanización, las perspectivas de desarrollo, la desvaloriza-

ción monetaria que adquiere el suelo como medio de salvaguarda de la capacidad adquisitiva de las masas monetarias y la coyuntura económica general que actúa sobre la demanda del suelo.

El listado de valores es menos detallado que en el estudio de Lluch y Gaspar, y también considera los valores más altos en Diagonal – Francesc Macià, con precios de 4.200 a 4.500 pesetas/palmo². Le siguen las calles de Bori y Fontestà y Ganduxer, con valores de 3.000 a 3.500 pesetas/palmo².

El tercer nivel se encuentra en las Ramblas – Pelayo (con valores de 2.700 a 3.000 ptas/palmo², junto con la zona alta de la calle de Balmes y la avenida Josep Tarradellas (antigua Infanta Carlota).

El siguiente escalón se encuentra en el límite del casco antiguo con el ensanche,

Reproducción de la primera página de los cuadros con los valores de Barcelona

PRECIOS DEL SUELO EN BARCELONA POR DISTRITOS MUNICIPALES PESETAS PALMO CUADRADO

DISTRITO I (Casco antiguo y Barceloneta)

Casco Antiguo

Vía Layetana 1.300 - 1.600
 Calle Ferrando y Jaime I 800 - 1.000
 Calle General Primo de Rivera (Calle Ancha)
 Calle Comercio
 Salón Víctor Pradera 850 - 1.000
 Calle Pujades
 Calle Wellington
 Avenida Marqués de Argentez y Plaza Palacio 950 - 1.150

Barceloneta

Paseo Nacional 950 - 1.150
 Paseo General Acedo 700 - 850
 Calle Almirante Cervera 700 - 800

DISTRITO II

Paseo de la Zona Franca 900 - 1.000

Casa Amènze

Carretera de Nuestra Sra. del Port } 400 - 600
 Paseo Casa Antinez
 Calle Minería 750 - 850
 Calle San Fructuoso 650 - 700

Pueblo Seco

Calle de la Franca
 Calle Porta Cabanyes } 800 - 1.000
 Calle Vilà y Vilà
 Calle Marqués del Duero 2.300 - 2.500
 Avenida García Mirato
 Paseo de Colón } 1.200 - 1.600
 Avenida Mistral
 Avenida Mistral 1.800 - 2.000
 Calle Llérida } 850 - 1.000
 Avenida Marqués de la Tècnica
 Calle Urgel (entre Gran Vía y Ronda) 1.300 - 1.500
 Calle Sepúlveda 900 - 1.000
 Gran Vía (entre Plaza España y Urgel) 1.300 - 1.500

DISTRITO III

Bonanova, San Gervasi, Sarrià, Tres Torres, Pedralbes.

Paseo de la Bonanova 1.300 - 1.500
 Calle Ganduxer 1.800 - 2.000
 Calle Mandri 1.800 - 2.000
 Plaza Bonanova 2.300 - 2.500
 Calle Balmes (entre Traversera y Avenida Tibidabo) 2.200 - 2.500
 Vía Augusta 1.800 - 2.200
 Avenida Doctor Andreu 450 - 550
 Avenida General Mitre 1.900 - 2.300
 Calle Muntaner 2.000 - 2.300
 Calle Putxet 750 - 850
 Calle Madrazo 1.300 - 1.500
 Calle Cacer 1.300 - 1.500
 Calle Amigó 1.300 - 1.500
 Plaza Serrà 800 - 1.100
 Calle Mayor de Sarrià 800 - 1.000
 Calle Angil 900 - 1.200
 Paseo de la Reina Elisenda 600 - 800
 Calle Capitán Martín Beutil 900 - 1.000
 Calle Manuel Girona 1.800 - 2.100
 Avenida Pearson 300 - 450
 Avenida Victoria 1.800 - 1.300
 Calle San Juan Bosco 750 - 950
 Carretera de Sarrià 1.900 - 2.050
 Calle Pablo Alcover 850 - 950

Fuente: Banco Garriga Nogués: *El precio del suelo en Barcelona*. Departamento de estudios del Banco Garriga Nogués. Barcelona, 1978.

en la Ronda de San Pablo y la Ronda de San Antonio, con 2.600 a 2.800 pts/palmo², mientras que los valores que siguen, de 2.200 a 2.500 pts/palmo² lo ocupan un número elevado de calles, situadas por diversas zonas de la ciudad.

Vemos que, en esencia, la estructura de valores máximos es similar, con muchas matizaciones, al estudio de Lluch y Gaspar de 1972, pero se observa un incremento notable de los precios máximos.

1981. Segunda edición de “Els preus del sòl a Catalunya”

El éxito de la primera edición de la obra, de 1972, que se agotó rápidamente, y los incrementos de los precios del suelo, llevaron a los autores a realizar una actualización del estudio, con precios de 1981, y con la utilización de precios expresados en pesetas por metro cuadrado para las ciudades más importantes, y en algunas

Reproducción de una página de los cuadros con los valores de Barcelona

PREUS DEL SÒL A CATALUNYA		BARCELONES	
Grassano	10.000 pts./m ² sobre edificable	Bonanova	
Ax. Diagonal		Paseig de la Bonanova	20.000 a 30.000 pts./m ² s/edif.
Carrer Rovell (Estat)		Carrer Mandri	15.000 a 18.000/30.000 pts./m ² sobre edificable
Paseig de Colom		Carrer Canaletes	15.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.
Maggia		Pl. Francesc Macià	Edificat
Gran Via	10.000 pts./m ² sobre edificable	Pl. Bonanova	Edificat
Carrer Molins		Pl. Colò	15.000 pts./m ² sobre edificable
Carrer Sant Fost	8.000 pts./m ² sobre edificable	Carrer Balmes (Estat)	15.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.
Exposició		Via Augusta	15.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.
Paral·lel		Manuel Girona	20.000 a 25.000 pts./m ² s/edif.
Carrer Lluçà		Tibidabo	
Ax. Miterrà	12.000 pts./m ² sobre edificable	Pau del Fontcuberta	
Carrer Urzú		Ax. Dr. Andreu	15.000 pts./m ²
Ax. Teixon		Ribassada (Estat)	
Carrer Rostrolina		Patè de la muntanya	
Exemple		Sant Cerverí	
Gran Via (Pl. Espanya i Urzú)		Carrer Balmes	15.000 a 20.000 (15.000-20.000) pts./m ² sobre edificable
Carrer Urzú (Estat i Granvia)	10.000 a 15.000 pts./m ² s/edif.	Ax. General Urzú	15.000 pts./m ² sobre edificable
Carrer Sagrada		Carrer Montaner	10.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.
Ax. Miterrà		Carrer Sant Cerverí	15.000 pts./m ² sobre edificable
Districte III		Carrer del Camp	10.000 a 15.000 pts./m ² s/edif.
Pedralbes		Pl. Frederic Soler	
Carrer Manuel Girona	20.000 a 25.000 pts./m ² s/edif.	Carrer Sant Hermenegild	
Diagonal (Pau (Françesa))	15.000 pts./m ² sobre edificable	Carrer Putxet	12.000 a 15.000 pts./m ² s/edif.
Ax. Pauson, Torre		Carrer Laboja	
Ax. Pedralbes	20.000 a 25.000 pts./m ² s/edif.	Tres Torres	
Can Pons		Via Augusta	15.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.
Sarrià		Carrer Canaletes	15.000
Zona Pl. Sarrià		Carrer Virgili	10.000
Carrer Major de Sarrià (Estat)		Ax. Carles III	10.000
Carrer Bonaplata		Correus de Sarrià	15.000
Paseig Reina Elisenda	15.000 a 20.000 pts./m ² s/edif.	Carrer Escuelas Pías	15.000 a 18.000
Pau del Fontcuberta de Vallvidrera		Districte IV	
Carrer Carmona i Ferragüera		Exemple	
Carrer Aragó		Gran Via (Universitat)	20.000
Prolongació Via Augusta		Carrer Aragó (Paseig de Sant Joan)	15.000
Correus Vallvidrera		Paseig Sant Joan (Diagonal)	15.000 a 18.000
Escuelas Pías	20.000 a 30.000 pts./m ² s/edif.	Carrer València (Estat)	15.000 a 18.000

Fuente: Lluç, E.; Gaspar, J.: *Preus del sòl a Catalunya*. Banca catalana. Servei d'Estudis. Barcelona, 1981.

grandes aglomeraciones como Barcelona y Mataró el precio del suelo se indica por la repercusión del precio del metro cuadrado de construcción; la utilización del valor de repercusión es, según indican los autores, “un paso hacia la tecnificación en el establecimiento de los precios del suelo”. Se mantiene para las ciudades pequeñas el precio unitario en ptas/palmo y ptas/ha para el suelo agrícola de secano o regadío.

Los valores de suelo más altos son de 25.000 a 30.000 pesetas/m² de techo edificable, y se encuentran en la zona de Diagonal con Francesc Macià y aledaños; la calle de Escuelas Pías, en Sarrià; zona alta de la

calle Balmes; avenida de la Victoria y Avenida Pedralbes.

Le siguen, con valores entre 20.000 a 30.000 pts/m² el paseo de la Bonanova y la calle Mandri; de 15.000 a 30.000 pts/m² la Travessera de las Corts con Carles III.

Las Ramblas con Pelayo tienen un valor de 25.000 pts/m², el mismo que la Gran Vía con la plaza Universidad.

Es decir, la jerarquía de valores es ya la actual, la de los años 2000, con los valores más altos situados en el cuadrante de Diagonal/Francesc Macià hacia Pedralbes y la falda del Tibidabo, manteniendo valores altos en la zona del Paseo de Gràcia-Granvía hacia la Diagonal.

Mapa 6 Plano de valores de repercusión de Barcelona de 1980-1981 según Josep Roca



Fuente: Roca Cladera, J.: *Los precios del suelo en el ámbito metropolitano de Barcelona*. Corporación Metropolitana de Barcelona. Barcelona, 1986, página 77.

Los precios del suelo en el ámbito metropolitano de Barcelona. 1980-81

Los estudios del equipo dirigido por Josep Roca Cladera empiezan a aparecer en los inicios de la década de los años 80, y el primero lo encontramos en la publicación *Los precios del suelo en el ámbito metropolitano de Barcelona*, que si bien se publica en 1986 se refiere a un estudio realizado los años 1980-81.

A partir de este momento, los estudios realizados desde la cátedra de valoraciones de la Escuela de Arquitectura de Barcelona y del Centre de Política del Sòl i Valoracions (CPSV) serán constantes, siendo un referente imprescindible para estudiar la evolución de los precios del suelo de Barcelona y su entorno metropolitano.

A modo de ejemplo de la labor que desde entonces se lleva a cabo en el CPSV, incorporamos en esta recopilación uno de ellos

(el primero, si no nos equivocamos), en el que concreta parte de su tesis doctoral (recogida parcialmente en la obra *La estructura de valores urbanos: un análisis teórico-empírico*, citada anteriormente) y el estudio de J. Figueras Anmella y el propio Roca para el ámbito metropolitano de Barcelona en 1982.

El mapa indica los valores de repercusión de una muestra de 250 testigos de la ciudad de Barcelona que, a grandes rasgos y con las matizaciones pertinentes, recogen la estructura de valores ya comentada en el ejemplo anterior. Cabe remarcar que la gran aportación de este estudio es el enfoque metodológico que, a partir de este momento, servirá de referente para trabajos posteriores.

Jerarquía de valores en 2002

Decíamos al comentar el estudio de Josep Roca de 1980-81 que a partir de este

Mapa 7
Valores de suelo de la Ponencia de Barcelona
del año 2001



Fuente: Ponencia de Valores. Gerencia del Catastro de Cataluña, 2001.

momento los estudios sobre los valores de suelo de Barcelona son más abundantes. Podríamos haber incluido, entre los publicados con un mapa, otros estudios del CPSV, como el de 1988 (12), y trabajos posteriores con periodicidad anual. También sería un buen ejemplo los valores de suelo de la Ponencia de valores de Barcelona de 1988, pero en estos casos redundaríamos en una estructura de valores que, con todas las diferencias y matizaciones que se quieran introducir (difícilmente dos planos de valores serán idénticos en sus apreciaciones) tendrán, al nivel expositivo de estas notas, variaciones poco remarcables.

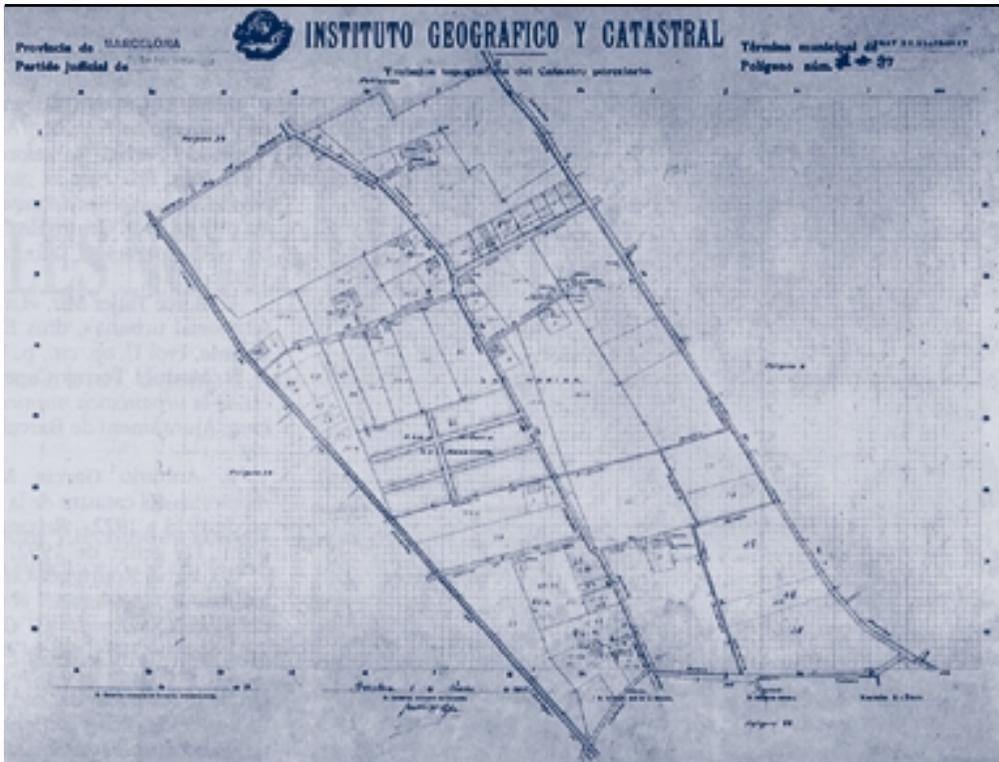
Por ello, acudimos a uno de los últimos trabajos sobre Barcelona (13) realizados por el Catastro, como es la Ponencia de valores del año 2001.

En el mapa se indican en color azul claro los valores de repercusión de suelo más altos, y en color azul oscuro los del segundo escalón.

(12) Roca Cladera, J.; Duatis Puigdollers, J.; García Almirall, M.P.: *Mercat immobiliari de Barcelona*. ICB, S.A. Edició Regiduria d'Edicions i Publicacions. Ajuntament de Barcelona. Barcelona, 1988.

(13) Aunque no el último: desde la Gerencia del Catastro de Cataluña-Barcelona se realizan estudios anuales de seguimiento del mercado inmobiliario de Barcelona y de las ciudades con mayor dinámica inmobiliaria de Cataluña. Los estudios con información de mercado suficientemente representativa del año 2003 abarcan más de 300 municipios para el uso residencial.

Mapa 8 Plano parcelario de 1932 a escala 1:2000, de una zona del Prat de Llobregat



Plano parcelario de rústica a escala 1:2.000, correspondiente al polígono 27 del Prat de Llobregat, elaborado el año 1932. Se trata de la hoja (denominada "katastron") donde se grafiaban los trabajos topográficos de campo. Posteriormente, y una vez comprobados los lindes con los propietarios, se pasaba a papel vegetal y se hacían las copias correspondientes.

Fuente: Guimet, J.; Bernat, J.: "Ciutat i cartografia: el cadastre", *Revista L'Avenç*, núm. 224, pág. 64.

Lo más remarcable es que en el primer nivel se mantienen las zonas ya recogidas en los estudios de años anteriores (variando, lógicamente, la cuantía de su valor), pero en el segundo nivel aparecen dos nuevas zonas que en los estudios anteriores no estaban en este grupo: la zona de la villa olímpica y la zona de Diagonal-mar. También surgen diferencias importantes en las zonas de nueva centralidad desarrolladas con motivo de las intervenciones previas a los juegos olímpicos de 1992, y en los estudios más recientes se detectan nuevas zonas de valores residenciales en el entor-

no de la nueva zona de desarrollo urbano de la denominada "zona 22@". Es decir, las externalidades urbanísticas (y las correspondientes nuevas accesibilidades) configuran nuevas zonas de valor que, sin duda, se reflejan en los valores del suelo de la ciudad.

El Catastro como fuente de información

No queremos concluir esta pequeña aproximación a las variaciones en el territorio de los valores sin dejar de mencionar

Mapa 8
Plano actual a escala 1:2000, de una zona del Prat de Llobregat *Continuación*



Plano actual, a escala 1:2.000, elaborado por el Área Metropolitana y editado por el Institut Cartogràfic de Catalunya, de la misma zona del parcelario de 1932. Se puede comprobar la transformación del territorio y el avance de la trama urbana

Fuente: Guimet, J.; Bernat, J.: "Ciutat i cartografia: el cadastre", *Revista L'Avenç*, núm. 224, pág. 64.

la importancia que tienen las fuentes documentales, y la necesidad de trabajos de investigación y su posterior publicación. Sólo así quedan al alcance de los estudiosos, posibilitando la construcción de nuevas hipótesis y haciendo posible el debate y el avance de los conocimientos.

Al respecto, cabe señalar que el Catastro es una fuente de información que ha sido

utilizada profusamente (y en este artículo hemos recogido algunos ejemplos de trabajos que han partido del Catastro como fuente primaria de información), y que creemos puede ser utilizada en aspectos todavía poco explotados. Vamos a poner dos ejemplos: uno es la documentación de los trabajos de Implantación del Catastro de Urbana, realizada a finales de los años sesenta y a lo

largo de los años setenta, que contiene información sobre las parcelas urbanas de las ciudades del territorio estatal, y que permiten comparar, para algunas zonas, las transformaciones urbanas llevadas a cabo desde entonces.

Otra posible fuente primaria la constituyen los planos parcelarios de rústica previos a la expansión urbana de los años 1960 y 1970. En el caso del entorno de Barcelona, se dispone de los levantamientos topográficos realizados durante la segunda república (de 1932 a 1939), a escala 1:2.000, que permiten la comparación con la situación actual en las zonas de crecimiento urbano, lo que permite analizar la transformación de la parcelación agrícola en nueva ciudad.

Un ejemplo de esta comparación puede verse en la zona del Prat de Llobregat, donde se compara el plano a escala 1:2.000 del año 1932 con el plano actual de la misma zona y a la misma escala (ver Mapa 8).

Conclusiones

A lo largo de estas líneas hemos visto, con la ayuda de los mapas y relaciones literales de diferentes momentos históricos,

cómo los valores del suelo de las ciudades, en este caso de Barcelona, van variando de posición, modificando así la jerarquía de la trama urbana.

Así, los valores de centralidad no permanecen inalterables a lo largo del tiempo, y zonas que en un momento de la historia eran muy valoradas dejan de serlo, pudiendo llegar a perder buena parte de sus atractivos de localización.

Se puede comprobar que las diferentes teorías de la formación de valores en el territorio (la accesibilidad, las externalidades urbanísticas, la jerarquización social, la segmentación del mercado inmobiliario) explican, ya sea de manera parcial o interactuando todas ellas, las modificaciones en la estructura de valores de la ciudad.

Y si el valor del suelo es, ante todo, localización, se observa que no se trata de un aspecto invariable en el tiempo, aunque sí de muy lenta transformación. Y que los desplazamientos de valores se producen generalmente debidos a intervenciones más o menos significativas en el territorio de la ciudad. Sin duda, conocer y analizar las causas que lo producen puede ser de gran ayuda para la construcción permanente de la ciudad. ■