

Metodología de investigación y utilización de fuentes de información en los estudios sobre promoción inmobiliaria

Dr. D. José Luis García Cuesta
Profesor Titular de Geografía Humana
Departamento de Geografía
Universidad de Valladolid
Plaza del Campus, s/n
47011 - Valladolid (España)
josgar@fyl.uva.es

Resumen

Los estudios sobre la promoción inmobiliaria como argumento central para conocer los procesos de crecimiento y transformación urbana, están cobrando gran relevancia en los actuales trabajos de Geografía Urbana. Para ello, se hace imprescindible el conocimiento y manejo de diversas fuentes de información que nos permitan conocer los distintos procesos de creación de la ciudad, así como los agentes que intervienen y las estrategias empresariales que desarrollan. Del mismo modo, las investigaciones deben atender a los mecanismos de producción de suelo urbano y su incorporación en el mercado inmobiliario. La existencia de distintas fuentes de información, que no se pueden considerar suficientes cada una de ellas por separado, sino que forman un corpus documental en su conjunto, nos obliga a un conocimiento profundo de todos y cada uno de los aspectos informativos que nos ofrecen, para poder extraer los aspectos más relevantes de cada una de ellas, al tiempo que podamos encontrar la complementariedad de la información que nos proporcionan.

Abstract

Studies on housing development, as the basis to understand the process of urban growth and transformation, are becoming more and more relevant in work carried out today by Urban Geography. For this purpose it is absolutely vital to refer to different information sources which allow us to understand the different processes of creation of a city, and to be aware of the agents who intervene in such processes and the business strategies they develop. Of equal importance, the investigation must cover the mechanisms of production of urban soil and of their inclusion in the housing market. The existence of different sources of information, none of which can be considered sufficient in itself, but which form part of a body of documentation, obliges us to have a deep understanding of each and every one of the pieces of information they provide, thus allowing us to extract the most relevant aspects at the same time as recognising elements within the information which are complementary.

Palabras Clave

Licencias municipales de obra, Promoción inmobiliaria, Registro de la Propiedad, Catastro, Sistemas de Información Geográfica.

Key Words

Municipal licensees, Real State Promotion, Property Register, Cadastre, Geographical Information Systems.

Introducción

La expresión de crecimiento urbano suele hacer referencia a aquellos aspectos en los que se detallan los procesos de transformación de una ciudad a través de la expansión superficial de su espacio edificado, y la modificación de los patrones y morfologías arquitectónicas a través de las cuales se produce. Sin embargo, este desarrollo urbano no es dirigido por los poderes públicos ni por el planeamiento, tal y como se ha venido manteniendo durante muchos años. La ciudad crece espacialmente en la dirección que impone la lógica de un mercado complejo e imperfecto (el del suelo) y lo hace con una intensidad, un ritmo y unas tipologías que se adaptan a las estrategias económicas y empresariales de determinados agentes económicos que intervienen en este proceso. En este contexto, es necesario estudiar los mecanismos y maniobras desarrolladas por estos agentes para conocer en profundidad la lógica de los procesos de crecimiento urbano a través de las operaciones de promoción inmobiliaria. Por esta razón, debemos disponer de un sólido conocimiento de las fuentes de información disponibles así como las características y singularidades de cada una de ellas, a fin de poder contar con una información suficiente y fidedigna.

El interés que despierta el conocimiento en profundidad de estos procesos desde la Geografía Urbana, ha hecho que sean cada vez más los investigadores que orienten sus pesquisas hacia esta temática. En este sentido, uno de los aspectos más importantes de cualquier tarea de investigación radica en la existencia de información suficiente, en la calidad y fiabilidad de la misma, así como en la facilidad y disponibilidad de acceso que nos ofrezca. En los estudios sobre la promoción inmobiliaria, las investigaciones deben basarse necesariamente en la utilización de diversas fuentes que nos permitan disponer de información sobrada y coherente con la que documentar y apoyar nuestras conclusiones. Y ello, además, y debido a la multitud de problemas, dificultades y lagunas de que adolecen la mayor parte de las fuentes disponibles, hace necesaria la complementariedad y el contraste de la información obtenida de distintas procedencias. El interés de cada una de las fuentes documentales consultadas, la información que se puede disponer en cada una de ellas, y los aspectos de las mismas a los que debemos prestar mayor atención, constituyen el objeto de este texto que tiene la modesta pretensión didáctica de desbrozar el proceloso camino de la recogida de información.

La información municipal procedente de los expedientes derivados de las licencias de obra: una sustanciosa fuente para el conocimiento de todas las promociones inmobiliarias

Para el conocimiento de las transformaciones urbanas más recientes, una de las más importantes fuentes de información son los expedientes de licencias de obras, que se encuentran depositados en los Archivos Municipales de los Ayuntamientos. Estos expedientes constan, en la mayor parte de los casos, de una memoria explicativa del tipo de obra que quiere llevarse a cabo, un plano de localización del solar, planos de edificación –plantas, alzados, secciones, cimientos y saneamiento, etc.–, presupuesto de ejecución material, compromiso de dirección de obra por parte de un arquitecto y un aparejador, informes de los correspondientes técnicos municipales, informe de la Comisión Municipal de Urbanismo, concesión de licencia por parte de la Comisión Municipal Permanente e impreso de liquidación del impuesto municipal¹.

¹ Los documentos que deben presentarse junto con la solicitud de licencia de obra suelen estar recogidos en las Ordenanzas Municipales de Edificación. Todos estos documentos constituyen un expediente que podríamos denominar estándar. Algunos expedientes constan, además de los referidos en el texto, de un documento de denegación de licencia con la exigencia de introducir ciertas modificaciones

A través de la recogida de información existente en estos expedientes se pretenden dos objetivos. El primero de ellos es adquirir toda la información referente a las promociones inmobiliarias llevadas a cabo en un ámbito de estudio para un periodo temporal concreto, relacionada con los promotores, el tamaño de la promoción, lugar y año de realización, tamaño del solar, coste de ejecución material, y otros aspectos de interés que serán señalados más adelante. Por otro lado, las ventajas de los Sistemas de Información Geográfica (SIG) que facilitan la tarea de elaboración cartográfica a la vez que contribuyen a manipular de forma ágil la información de bases de datos tan vastas como las que suelen generarse, implican necesariamente la identificación de cada una de las parcelas de las distintas promociones sobre un plano parcelario actualizado de toda la ciudad. Así pues, las tareas pueden desarrollarse en las siguientes fases.

Una primera aproximación se puede hacer a través de las fichas de consulta de que disponen todos los archivos y en las que suelen aparecer los datos básicos de los distintos expedientes: promotor, situación, número de viviendas, año y calificación del tipo de viviendas. También puede ser obtenida realizando un volcado selectivo de los ficheros informatizados de que ya suelen disponer la mayor parte de los Archivos Municipales. En ambos casos, la información se puede tabular en una base de datos que contenga los siguientes campos: un identificador personal (User_ID) para cada una de las fichas, que será el utilizado posteriormente para georreferenciar esta información alfanumérica con la gráfica en el Sistema de Información Geográfica; número de legajo y expediente en el Archivo Municipal a fin de poder volver sobre el expediente las veces que fuera necesario o citar fielmente la procedencia de su contenido; nombre o razón social del promotor inmobiliario; nombre de la persona que actúa como representante en caso de las sociedades o nombre del socio con quien promueve el primer promotor; calle y número donde se realiza la promoción; número de viviendas que se construyen; superficie del solar; año de concesión de la licencia; y observaciones o incidencias que merecieran una reseña.

Una vez introducida la información de todas las fichas se procederá a depurarla con la intención de eliminar las redundancias e inconsistencias de dicha información, que puede deberse a varias causas. En primer lugar, cuando una promoción había sido realizada por dos o más personas, por una sociedad mercantil o por alguna cooperativa, pueden aparecer tantas fichas como personas, razones sociales o representantes figurasen en el expediente. Del mismo modo, algunas promociones pueden aparecer en distintas fechas debido, en unos casos, a la denegación de alguna de las solicitudes, y en otros, a cambios introducidos en el proyecto de ejecución en el que se alteraban algunas características de la edificación o incluso el tamaño de la misma. También debe observarse que algunos proyectos pueden incluir otros anteriores de menor tamaño que ya habían obtenido licencia y que se refunden en uno solo, o por el contrario, un único proyecto que se parte en varios que se corresponden con las distintas fases de ejecución del mismo.

y de los planos de un nuevo proyecto que recoja esas correcciones. En otros casos, cuando se trata de zonas o edificios de especial protección arquitectónica, se encuentran informes de la antigua Delegación Provincial de Bellas Artes, y en la actualidad de los informes que aparecen en el Catálogo de Edificios Históricos. Sin embargo, también es frecuente que en muchos expedientes falte algún tipo de información, seguramente trasapelados en algún momento entre la concesión de la licencia y su paso al Archivo, pero es frecuente que aquellos expedientes que hayan planteado algún problema o dificultad en su tramitación sean los que cuenten con mayores lagunas documentales.

Una vez obtenida la relación de aquellos expedientes que interesan para el estudio concreto que estemos abordando, deberán consultarse todos y cada uno de ellos con el fin de completar y, en su caso corregir, la información de que ya disponíamos. Esta operación puede suponer el contacto directo con muchos expedientes, de entre los que habrá que desestimar algunos por tratarse de agrupamientos o desdoblamientos de otros, sustituciones debidas a la introducción de diversas modificaciones, o cambios en la titularidad de la promoción y denegaciones. De este modo se obtendrá finalmente una gran base de datos que contendrá, además de los campos que se han mencionado anteriormente y que podrán ser completados con mayor rigor, otros nuevos que completan la anterior y vacían todo el contenido de los expedientes.

Por tanto, este fichero definitivo contará, al menos, con la información que sigue y que organizamos en los siguientes campos: *Identificador* para cada una de las fichas (User-ID) que, una vez identificada la parcela por medio del plano de situación que se acompaña en los expedientes, será el que posteriormente utilizaremos para georreferenciar esta información alfanumérica con la gráfica en el Sistema de Información Geográfica. Este procedimiento sirve también para, al identificar las parcelas, observar repeticiones de expedientes para una misma parcela, cambios de titularidad de la promoción, anexiones posteriores de parcelas colindantes que darían lugar a nuevos proyectos, y otras situaciones que pueden aportar algunas pistas sobre la lógica empresarial y sus actuaciones en materia de adquisición de suelo, fases de edificación, etc.; número de *legajo* y *expediente* del Archivo Municipal; nombre o razón social del *promotor*; *segunda persona* que actúa en nombre de la razón social anterior o socio del primer promotor. Este tipo de información ayudará a establecer algunas de las relaciones existentes entre distintos operadores de la ciudad que actúan bajo la denominación de distintas empresas o sociedades; *emplazamiento* exacto de la promoción en cuanto a la calle y número de la misma, así como número de parcela y manzana de un determinado Plan Parcial; *tipo de promoción* o figura legal de protección a la que se acogían las viviendas realizadas; *fecha* de concesión de la licencia de edificación por la Comisión Municipal Permanente previa aprobación por parte de la Comisión Municipal de Urbanismo; *número de viviendas* construidas; tipología de las viviendas en lo referente al *número de habitaciones*; *superficie útil* de las viviendas; y finalmente, el coste de ejecución total de la promoción por el que podemos obtener una aproximación al valor final de las viviendas,

Otro aspecto al que debemos prestar atención es la *superficie del solar*, tomando el dato que se aporta en bruto, es decir, el área total del solar independientemente de que no se construya sobre toda él. En las áreas de nueva creación, esta superficie incluye las posteriores cesiones a viales o a espacios libres de uso público, y en las áreas consolidadas existe una imposición de fondo máximo edificable de parcela, al tiempo que el cálculo de la edificabilidad se realiza sobre la totalidad del solar. Respecto al suelo, también debemos atender a la *valoración* económica que se hace del mismo. Este es un dato que tampoco aparece en todos los expedientes; más bien al contrario, son pocos los que lo aportan, y cuando es así, hemos comprobado que se trata de una cifra que no se corresponde con la realidad sino que se ajusta a los máximos permitidos de repercusión del precio del suelo sobre el valor de las viviendas, con el fin de poder recogerse a algún tipo de ayudas de protección oficial.

El resto de la información que completará la base de datos hace referencia a los siguientes aspectos a los que debemos atender: existencia o no de *viviendas en los bajos* del edificio o si por el contrario éstos fueron destinados a locales comerciales. Este dato marca una tipología clara en los edificios de viviendas realizados en una determinada

época y en unas zonas concretas de la ciudad; el destino de alguna planta del edificio a *oficinas*, lo que al igual que en el caso anterior se produce en un tipo determinado de construcciones y en unos sectores específicos de la ciudad; información relativa a la presencia de viviendas *unifamiliares* (en adosados, chalets, etc.) en la promoción. En algunos casos, la totalidad de las viviendas de una promoción pertenecen a este tipo, y en otros casos, se produce la combinación de edificaciones en altura con este tipo de viviendas; *altura máxima del edificio*, además de la baja y sótanos, pero incluyendo áticos y sobreáticos; autores del proyecto de edificación (*arquitectos*). Este último es un dato importante para comprender, en cierto modo, la tipología edificatoria de la ciudad, la morfología de la misma y algunas de las relaciones existentes entre estos y los distintos promotores.

Como se ha señalado anteriormente, la recogida y corrección de la información que se va obteniendo de las fichas a través de la consulta directa de los propios expedientes, se puede realizar de manera simultánea con la localización, en un plano parcelario de toda la ciudad, de la parcela o solar objeto de la promoción. El interés que para nosotros representa la identificación sobre un plano de todas y cada una de las parcelas objeto de edificación es múltiple. Por una parte nos permite identificar la parcela, asignarle un código y obtener posteriormente una exhaustiva cartografía temática, ya sea para consulta y apoyo en la fase de elaboración del trabajo, como la definitiva que le acompaña, y ello gracias a relacionar los distintos campos de la información obtenida a través de un SIG. Por otro lado, nos aseguramos que estamos evitando la duplicidad de la información y advertimos situaciones tales como cambios de titularidad durante el periodo de tramitación de los expedientes, que daba lugar a la presentación de uno nuevo que podríamos contabilizar como una nueva promoción y así aumentar el número de viviendas, cuando en realidad se trata del mismo solar. Del mismo modo podemos observar procesos de transformación y sustitución de inmuebles en el suelo ya edificado, especialmente dentro del casco histórico. Otra ventaja más es observar cómo, en algunos casos, sobre un mismo solar o parcela se han realizado dos promociones a lo largo del periodo de estudio por operaciones que responden al cambio en las condiciones de edificación que hacen rentable la sustitución del edificio por otro nuevo con un aprovechamiento más lucrativo.

El seguimiento de la evolución histórica de los bienes inmuebles a través del Registro de la Propiedad

Una de las fuentes que cobra una importancia significativa para el buen desarrollo de un estudio sobre los procesos de transformación y crecimiento urbanos es el Registro de la Propiedad. No cabe duda que el conocimiento de las transacciones económicas del suelo, los procedimientos por los que se produce –compra-venta, cesiones, herencias, subastas, etc–, su montante económico y los agentes que en ellas intervienen, contribuyen de manera definitiva a desentrañar los procesos de producción de suelo urbano así como los mecanismos y estrategias desarrolladas por cada uno de los actores que intervienen en este complejo mercado. Así, es una fuente ideal para el seguimiento de la historia de un inmueble, de los avatares que ha sufrido a lo largo del tiempo, de las posibles agrupaciones o segregaciones que se han producido, para convertirse, en ocasiones, en una excelente fuente documental que nos habla de los propietarios de los solares y viviendas, y de sus peculiaridades sociales y económicas.

Pero esta labor de consulta de todas las promociones inmobiliarias en el Registro de la Propiedad se convierte, no sólo en una misión imposible para un único investigador por el volumen de información que debe manejar, sino que, hasta cierto

punto, supone una labor estéril en la medida en que muchas de las operaciones que se realizan son similares en todos sus aspectos, y que por tanto, es fácil establecer un patrón común a muchas ellas. Por otro lado, el Registro de la Propiedad, como fuente de información, adolece de algunos problemas y defectos como ya se han encargado de poner de manifiesto algunos autores²- VV.AA. (1988): *Jornadas sobre urbanismo y publicidad registral*. Ayuntamiento de Valladolid. Valladolid.. A los clásicos problemas en la identificación de la finca, ya que hace referencia a la descripción de su situación con respecto a otras fincas y titulares que existían en el momento de la inscripción registral, pero que pueden haber cambiado a lo largo del tiempo, se añade el también frecuente de discordancia entre la superficie inscrita y la real. A ello se une la falta de planimetría que permita ilustrar gráficamente la parcela y contribuya a ampliar la información descriptiva que aparece reflejada en los asientos registrales. Pero donde la fuente registral presenta mayor desacuerdo con la realidad es en el importe de las operaciones mercantiles. Las cantidades declaradas por el montante de las transacciones no se ajusta, en la mayor parte de los casos, a la realidad. Sobre las cantidades que aparecen en la escritura de compra-venta se liquidaban determinados impuestos, y por tanto, generalmente representan una cifra menor a la real. Es frecuente, en este sentido, observar como algunos asientos registrales contemplan una cuantía superior "*según valoración practicada*" que el importe declarado por la transacción. En otros, se observa que una finca es vendida unos meses o años más tarde por el mismo importe por el que se adquirió. En otro orden de cosas, en lo referente a los titulares de los bienes inmuebles que se registran, en la mayor parte de los casos se trata de particulares que inscriben los bienes a su nombre, al de la sociedad conyugal en régimen de gananciales o en el de la empresa a la que representan. Pero también es frecuente que la compra de algunos solares se haga por medio de intermediarios, ya sean personas físicas o empresas que posteriormente las incorporan como participación accionarial en otras sociedades que son las que desarrollan la promoción.

Teniendo en cuenta todos estos problemas y defectos, y ante la imposibilidad material y falta de interés práctico de realizar una consulta completa y exhaustiva de todas las propiedades de suelo en las que se haya llevado a cabo algún tipo de promoción, debemos optar por analizar en profundidad una muestra significativa de las

² Han sido varios los autores que han puesto de manifiesto la utilidad del Registro de la Propiedad como fuente de información geográfica, pero también han dejado patentes la fiabilidad de algunos de los datos aportados. Entre la prolija literatura al respecto, destacamos la siguiente:

- García Ballesteros, A.; Redondo, A. (1981): "El precio del suelo en las investigaciones de Geografía Urbana. Problemática de las fuentes para su estudio en España". *VII Coloquio de Geógrafos Españoles*. AGE. Pamplona, págs. 361-366.

- Más Hernández, R. 1979): "Algunas fuentes para el estudio de la propiedad y el suelo urbano", En *Urbanismo e Historia Urbana en España*. Revista de la Universidad Complutense, nº 115, págs. 549-556.

- Más Hernández, R. (1986): "El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial". *Jornadas de Geografía y Urbanismo*. Junta de Castilla y León. Salamanca, págs. 143-154.

- Palomar Olmeda, A. (1991): "Apuntes para una vieja polémica: la concordancia del Catastro y el Registro de la Propiedad". *Catastro*, nº 9. Ministerio de Economía y Hacienda. Madrid, págs. 21-32.

- Tatjer Mir, M. (1982): "El Catastro, el Registro de la Propiedad y el suelo urbano". *CEUMT*, nº 55. Madrid, págs. 36-43.

- Tatjer Mir, M. (1987): "El registre de la propietat com a font per a l'estudi dels fets urbans". *II Setimana d'Estudis Urbans à Lleida*. Institut Cartografic de Catalunya. Lleida, págs. 391-418.

- Tatjer Mir, M.; López, M. (1985): "Las fuentes fiscales y registrales y el estudio de la estructura urbana". *Revista Urbanismo e Historia Urbana en España, I*. Madrid, págs. 445-493.

promociones inmobiliarias realizadas en toda la ciudad durante el periodo de estudio. En esta selección, podemos atender a aspectos relevantes tales como el tamaño de las promociones, que pertenezcan a los principales promotores que operan en la ciudad durante el periodo de estudio y que cuenten con una distribución espacial que, sin olvidar ningún área de la ciudad o del espacio estudiado, se ajusten a la intensidad, ritmos y etapas de crecimiento de la misma, de tal modo que sean muestras verdaderamente significativas de los procesos de producción inmobiliaria y crecimiento urbano que ha experimentado la ciudad.

El conocimiento de las relaciones empresariales de los agentes que intervienen en las operaciones inmobiliarias de una ciudad: el Registro Mercantil

El conocimiento de las vinculaciones mercantiles que se establecen entre los distintos agentes que intervienen en el proceso de creación de la ciudad, se constituye como uno de los elementos centrales de las investigaciones de estas características, lo que nos permitirá establecer las relaciones existentes, a veces muy complejas, entre algunos de ellos y profundizar en la lógica de sus actuaciones que, en muchos casos, responderán a intereses estratégicos y de posición dominante en el mercado de suelo. Con la intención de completar la información procedente de los expedientes de obras en los que, como hemos visto, aparece el nombre o razón social de los promotores inmobiliarios, sus socios, apoderados o representantes, y los arquitectos que intervienen, con aquella que aparece en el Registro Mercantil, para comprobar las vinculaciones existentes entre unos y otros, además de ayudarnos a caracterizar el tipo de empresa, periodo de actividad, capital social, etcétera.

Del total de empresas que intervienen en el proceso estudiado, y al igual que realizamos para el Registro de la Propiedad, debemos seleccionar aquellas que, bien por el número de promociones o por el de viviendas construidas, destacan sobre el resto. Pero también, en esta selección podemos incluir otras que, aún no cumpliendo ninguno de los dos criterios anteriores, tienen relación directa con alguna de las seleccionadas, bien porque pertenecen a las mismas personas o porque han sufrido procesos de fusión o absorción con ellas.

Con la información obtenida, confeccionaremos una base de datos empresarial que contenga tantos campos como aspectos deseemos destacar. A nuestro juicio, es necesario obtener información relativa a los siguientes aspectos de interés: *razón social*, con la expresión correcta de la misma ya que algunas empresas no utilizan el nombre completo sino su anagrama; *domicilio social* y sucesivos cambios del mismo; *socios*, ya sean fundadores o posteriores incorporaciones que nos sirven para establecer las relaciones existentes entre unas empresas y otras, así como las relaciones de parentesco entre promotores, arquitectos y propietarios de suelo, entre otros. Del mismo modo, la composición de los consejos de administración muestran la relación de fuerzas dentro de la misma empresa y de ellos se desprende la identidad de la persona o personas que dirigen realmente la empresa; *fecha de creación* de la sociedad, que no sólo tiene utilidad para conocer la antigüedad de la empresa, sino especialmente, porque nos indica el inicio de la actividad; *cambios en la denominación* de la sociedad y procesos de fusión, absorción o participación de ésta por otras, aspectos todos ellos de enorme interés para entender algunas de las relaciones empresariales existentes; *capital social* inicial y cambios posteriores del mismo, ya sea por ampliación o reducción, que pueden aproximarnos a la trayectoria económica de la empresa a pesar de que estas modificaciones registrales no sean la fuente adecuada para conocer la situación financiera real de las empresas; y, finalmente, *fecha de disolución* de la sociedad y cese

de la actividad si es que se ha producido hasta la fecha actual. A todos los datos anteriores pueden añadirse, a través de bases de datos relacionales, otros procedentes de los expedientes de obra relativos a la localización de la promoción, fecha de realización de la misma, número de viviendas y superficie de solar, con lo que la caracterización de la información de las empresas se hace mucho más precisa y con una referencia espacial concreta de los ámbitos de actuación de cada una de ellas.

La existencia de otras fuentes de información directa y complementaria, y algunos problemas e insuficiencias derivadas de su utilización

El recurso a las fuentes de información que podemos denominar convencionales y que, sin negar su evidente importancia y trascendencia, constituyen el corpus central de nuestras investigaciones, no debe eximir de la utilización de otros procedimientos para conseguir documentación complementaria que contribuya a profundizar en aquellos aspectos que la rigidez de la fuentes oficiales nos impide conocer. La asepsia que transmiten buena parte de los documentos oficiales, que se convierten en muchos casos en una sucesión de fechas, datos y valores, además de la distancia temporal de algunos procesos, hace que sea necesario el recurso a otras fuentes de información, seguramente menos cuantitativas y objetivas, pero que pueden aportar información de primera mano sobre muchos aspectos de interés: es el caso de las encuestas y entrevistas. La información que a través de estos métodos podemos obtener es, en ocasiones, de un valor superior al proporcionado por otras fuentes.

Con el primer procedimiento, la encuesta, podemos completar aquellos datos que no aparecen el Registro Mercantil ni se pueden obtener a través de otras fuentes. Pero, al mismo tiempo, la posibilidad que nos ofrece este sistema para recoger información de un número elevado de empresas en un plazo relativamente breve de tiempo y poder disponer de abundante información tras un proceso de análisis y tabulado de la misma, convierte a este procedimiento en un elemento de valioso interés y utilidad para nuestros fines.

Las entrevistas se convierten, por su parte, en otro de los métodos para obtener información de primera mano de aquellos que han desempeñado algún papel en los procesos inmobiliarios. Son muchos los aspectos que se pueden obtener de una entrevista directa con aquellos que conocen la información en primera persona. Datos relacionados con la situación socioeconómica y política del momento, estrategias empresariales, mecanismos para la adquisición de suelo, precios del suelo y la vivienda por períodos o ciclos económicos, relaciones con los poderes públicos en temas relacionados con calificaciones urbanísticas, urbanización de solares, licencias de obras, tramitación de expedientes para la obtención de algún tipo de promoción oficial de las viviendas, mecanismos de financiación de las operaciones inmobiliarias, e incluso, información concreta sobre alguna operación inmobiliaria de profundo calado en la ciudad son, entre otros, algunos de los temas que pueden ser abordados. Frente a las ventajas anteriores, no negamos el carácter subjetivo, y a veces interesado, de las manifestaciones de los entrevistados que tratarán de adornar o engrandecer aquellos aspectos que consideren más interesantes, al tiempo que utilizarán evasivas o subterfugios para desviar el hilo argumental en las situaciones que no quieren aclarar o en los asuntos en los que no desean profundizar.

Las entrevistas que podemos realizar abarcan varios tipos de informantes: promotores, antiguos propietarios de suelo y técnicos municipales, actuales propietarios de viviendas construidas en distintos momentos y lugares de la ciudad para conocer sus impresiones del ámbito en el que viven, sus mecanismos de acceso a la vivienda, su

grado de satisfacción con la misma y los aspectos que desearían mejorar. La información así obtenida y de la que podemos aprender numerosos aspectos que escapan a las fuentes "oficiales", nos servirá para formar una imagen y una percepción más próxima a la realidad de la que podríamos obtener por otros métodos.

La naturaleza tributaria de los bienes inmuebles como elemento informativo: El Catastro

La información procedente del Catastro está claramente condicionada por el carácter fiscal que ha tenido desde sus orígenes, de tal modo que los aspectos más relevantes que se nos puedan ofrecer estarán relacionados con el fin último de esta fuente. Varios son los hitos legales que han contribuido a configurar el Catastro en España como un organismo dedicado eminentemente a la gestión y recaudación de impuestos relacionados con los bienes inmuebles. No vamos a hacer aquí un relato minucioso de su evolución y significado legislativo, para las que evidentemente no estamos preparados, pero no evitamos señalar algunos aspectos que corroboren nuestras afirmaciones. En un breve repaso a su historia más reciente y no remontándonos más allá del siglo XX, podemos destacar que en 1906 se encarga la realización del primer Catastro Parcelario al Instituto Geográfico y Estadístico y al Ministerio de Hacienda, con el fin de conocer los bienes de naturaleza urbana y rústica sobre los que poder aplicar un impuesto. Una modificación en 1964 por la necesidad de adaptar el Catastro a las imposiciones de una ley que reformaba el sistema tributario, y el Real Decreto 1365/1980, afianzan el carácter fiscal del Catastro a la vez que establecen una mayor colaboración entre las Corporaciones Locales y el Estado en la gestión y cobro del impuesto. Finalmente, la creación del actual Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria (CGCCT) por el Real Decreto 1279/1985, y la Ley 39/1988, Reguladora de las Haciendas Locales, suponen la consolidación y el carácter fiscal de la información que este organismo genera.

La mayor parte de la información que maneja el Catastro hace referencia a la situación actual de los bienes inmuebles, pero no atiende a su evolución temporal, a las transmisiones patrimoniales ni a la transformación de propiedades verticales en horizontales tras la oportuna promoción inmobiliaria. Por otro lado, las valoraciones que se aplican de los bienes inmuebles está claramente alejada del mercado real, a pesar de los numerosos intentos políticos y legislativos que se han procurado para modificar esta situación. Por todo ello, el Catastro no es una fuente de información recomendable en estudios que pretendan poner de manifiesto la evolución o secuencia histórica de un determinado tipo de bienes inmuebles y el comportamiento de estos en un mercado de libre competencia.

Tan sólo en algunos casos se conservan documentos históricos que hacen referencia a Catastros de la riqueza de naturaleza rústica o urbana en los que podemos tener una constancia de la situación de la ciudad en una fecha determinada. Por lo general, los documentos conservados constituyen apoyos técnicos utilizados por los empleados del Catastro en los que han efectuado numerosas anotaciones y correcciones, muchas de las cuales de enorme interés, pero no constituyen por sí mismos documentos de archivo completos. Un ejemplo de lo anterior lo constituye el Catastro de Rústica de la ciudad de Valladolid, de 1952, que hace referencia a cada una de las fincas rústicas en relación con un polígono, parcela y subparcela que la identifican numéricamente en un plano parcelario a escala 1:5000. Se completa esta información con el nombre del titular de la parcela, el uso a que está destinada y la superficie de la misma en hectáreas, áreas y centiáreas. Eventualmente aparece algún tipo de información relacionada con

cambios de titularidad y segregaciones de las parcelas, pero lamentablemente no se nos informa de la fecha en la que éstas se producen, por lo que esta fuente debe ser completada con el Registro de la Propiedad. Sin embargo, gracias a esta información, podremos confeccionar un plano de la ciudad en el que se muestren los límites del suelo urbano ocupado hasta ese momento y la periferia rústica que ha sido añadida a la ciudad con posterioridad.

Los anuncios clasificados de la prensa local como aporte documental y su importancia para contrastar otras informaciones

Las frecuentes discordancias surgidas de la comparación de la información ofrecida por los valores de coste de ejecución de los expedientes de obra y los reflejados por el Registro de la propiedad en lo relativo a los precios de venta de solares y viviendas, hace necesario el recurso a otros documentos informativos que nos permitan contrastar los datos y establecer unos coeficientes de variación entre unos y otros. Uno de los mejores recursos en este sentido lo constituyen los anuncios clasificados de los periódicos locales. Tanto esta sección, en los apartados de viviendas y solares, como los anuncios a pie de página que suelen insertar las empresas constructoras o los promotores, son de gran interés, y aportan datos suficientes para hacer un seguimiento de la evolución de los precios de la vivienda, tanto por tipos o categorías, como por unidades urbanas de toda la ciudad.

De todos los anuncios que aparecen en los periódicos, apreciaremos tan sólo aquellos que aporten la información más completa, es decir, en los que al menos apareciera la localización, precio y tamaño (en superficie o por número de habitaciones). Con estas informaciones podremos generar una base de datos que podrá ser completada con los siguientes datos (siempre que se detallen): vivienda nueva o usada, vendedor, condiciones de pago y otros (ascensor, cochera, lujo, etc.). En cuanto a los solares, lamentablemente la información que se puede obtener es muy escasa, seguramente debido a que los canales habituales de compra-venta de este tipo de producto inmobiliario no son los anuncios por la prensa sino el contacto directo entre compradores y vendedores. No obstante, la información que podemos recoger hace referencia a la localización, superficie, precio por metro cuadrado, propietario y cuando se detalla, el estado o situación urbanística del solar.

El recurso a la expresión gráfica de los procesos de cambio urbano a través de un Sistema de Información Geográfica y la utilización de la fotografía como testigo histórico

La dificultad que entraña exponer y comprender algunos aspectos propios de cualquier trabajo de investigación, debe ser contrarrestado con la exposición de todos aquellos elementos gráficos de que dispongamos. Algunos procesos, y especialmente los alejados en el tiempo, es difícil comprenderlos sin un conocimiento lo más cercano posible de los mismos. Si estos procesos se refieren a la historia de una ciudad, siempre cambiante y en constante evolución, la dificultad aumenta. Si la representación cartográfica está en la esencia más pura del trabajo geográfico, en un caso como el que nos ocupa, se convierte en una herramienta de primera utilidad y en un fin por sí misma. La ventaja que nos ofrece para representar de manera clara, concisa y sintética procesos que frecuentemente presentan explicaciones más complejas es, sin duda alguna, uno de sus principales activos.

Por otro lado, la memoria es a veces demasiado frágil para recordar algunas imágenes perdidas en el tiempo, especialmente si se corresponden con lugares que hemos visto evolucionar lentamente y de los que hemos olvidado su estado original. Los habitantes de una ciudad nos acostumbramos a convivir con ese constante e incesante proceso de sustituciones, modificaciones y cambios del paisaje urbano sin que ello signifique que reparemos en ellos. El conflicto entre el presente y el pasado surge cuando se añoran algunos edificios, el estado de algunas calles, determinados ambientes urbanos o ciertos lugares de la ciudad que el paso del tiempo y la desidia han contribuido a disipar. El recurso a la fotografía constituye no sólo una evocación en cierto modo reivindicativa de los procesos de sustitución de importantes patrimonios arquitectónicos en nuestras ciudades, sino una muestra de excepcional interés para exponer con imágenes lo que no somos capaces de expresar con mil palabras.

La elaboración de una cartografía temática que muestre la evolución del crecimiento de la ciudad, el volumen de promociones realizadas por años, las zonas en las que predomina uno u otro tipo de vivienda o en las que intervienen más unos promotores que otros son, por poner algunos ejemplos, unos de los aspectos más interesantes para observar gráficamente todo lo que, extraído de las distintas fuentes, se trata de mostrar en investigaciones como las que proponemos. La visión certera y sintética que aportan los planos que podemos realizar, no sólo contribuyen a esclarecer algunos de los mecanismos y estrategias de los promotores inmobiliarios en su proceso de creación de ciudad, sino que además, aportan una visión de conjunto para toda ella a la vez que ilustran las pautas y tendencias de este crecimiento. Consideramos que la representación cartográfica que se puede ofrecer en este tipo de investigaciones es un buen ejercicio de síntesis de la información procedente de numerosas fuentes, a la vez que sirve para mostrar, unas veces de manera diacrónica, la evolución de los numerosos procesos de modificación de la estructura urbana y arquitectónica de la ciudad, y otras de forma sincrónica, el desarrollo puntual de determinadas zonas o ámbitos de la ciudad y la simultaneidad en el tiempo de determinados sucesos urbanos.

Pensamos, del mismo modo, que este modo de expresar algunos aspectos a los que aludimos en el texto, contribuye a facilitar la comprensión de los contenidos que queremos poner de manifiesto. Para ello, podemos acudir a la generación de cartografía digital a través de la digitalización de diversa cartografía analógica. En unos casos de las reproducciones de planos históricos, en otros, digitalizando planos de algún Plan General, Plan Parcial, Proyecto de Reforma Parcial de Alineaciones o cualquier otro documento de planeamiento. En cualquier caso, estos nuevos planos digitales podrán ser utilizados, en unas ocasiones para algún fin concreto, y en otras, como base o soporte cartográfico que servirán de producto intermedio para distintas formas de expresión.

Por otro lado, la fotografía histórica y reciente debe constituir uno de los principales apoyos gráficos y documentales del fenómeno que tratamos de analizar. El conocimiento de algunos aspectos que pondremos de manifiesto en nuestras afirmaciones, se hace más comprensible cuando están acompañados de las imágenes que recuerden los ambientes, espacios y lugares a los que se hace referencia. Además, sirven para apoyar las representaciones cartográficas y como elemento de comparación entre lo que era nuestra ciudad en otros tiempos y lo que ha llegado a ser. En otras ocasiones servirán para reprochar una falta de conciencia histórica, de respeto por un pasado glorioso materializado en determinados edificios hoy destruidos, y en otros casos, para mostrar cómo han mejorado las condiciones ambientales y de habitabilidad en numerosas áreas de nuestra ciudad. Finalmente, siempre serán evocadoras de

numerosos aspectos que nosotros no seremos capaces de poner de manifiesto y que sugerirán diferentes interpretaciones a otras personas.

Las colecciones fotográficas que deben acompañar a este tipo de trabajos, pueden dividirse claramente en dos grandes apartados: aérea y horizontal. Cada una de estas dos divisiones consta a su vez de otras dos: histórica y actual. Queremos completar de este modo dos visiones complementarias, tanto desde la posición del objetivo como del momento de la toma. La fotografía aérea dispone de unas ventajas para este tipo de estudios que pocos medios son capaces de aportar. A una elevada definición y precisión le acompaña una amplia visión y la posibilidad de ajustarla a un plano mediante la restitución. Mientras, la fotografía horizontal nos ofrece una excelente visión de detalle y la posibilidad de obtener una imagen de cualquier lugar en cualquier momento.

Conclusiones

Del análisis de todas las fuentes disponibles, podemos inferir que si el recurso a las fuentes de información es absolutamente necesario para fundamentar cualquier afirmación, no es menor cierto que en la mayor parte de las ocasiones las fuentes de que disponemos no nos permiten obtener los suficientes datos y con la calidad que deseamos para llegar a tales aseveraciones. Se trata de una tarea, la del investigador, en la que nunca se desvelan todas las cartas, en la que es frecuente la falta de información, en la que muchas fuentes están incompletas, en la que la ausencia de datos para generar series históricas que permitan análisis temporales es bastante frecuente, y en la que, finalmente, algunas fuentes no nos ofrecen datos veraces y fiables porque la declaración de tales apuntes deviene de la propia voluntariedad de la persona que realiza el acto jurídico que genera la fuente.

Esta situación es más complicada aún cuando se trata, como en la mayor parte de los estudios de geografía e historia urbanas, de reconstruir determinados procesos en la evolución, desarrollo o crecimiento de una ciudad. En estos casos, la reconstrucción de los procesos más recientes suele resultar menos gravosa para el investigador que aquellos otros muy alejados en el tiempo, y que por tanto dependen de la consulta de fuentes menos prolijas en información y frecuentemente limitadas en cuanto a la posibilidad de contrastar los aportes documentales con los obtenidos de otras procedencias. Al mismo tiempo, esto pone de manifiesto la imposibilidad de abordar estudios de estas características utilizando sólo algunas fuentes porque ninguna de ellas, por separado, es suficiente, fiable y completa, de tal modo que la realidad impone el empleo de diversos medios de información que nos permitan contrastar nuestras averiguaciones, acopiar cumplidamente todos los datos precisos y disponer de todos los elementos de juicio necesarios que puedan dar sustento a nuestros trabajos. Es por tanto obligado concluir afirmando que es absolutamente imprescindible buscar el complemento de todas las fuentes de información disponibles, sin olvidar que ninguna de ellas por separado es lo suficientemente fiable, lo que al mismo tiempo, contradice la propia esencia de cualquier fuente de información.