LA COMPAÑIA URBANIZADORA METROPOLITANA: Su labor en el Madrid de preguerra

Luis Galiana Martín

La Compañía Urbanizadora Metropolitana es una sociedad inmobiliaria precoz —surge en 1918— ligada a la Compañía Metropolitano Alfonso XIII, concesionaria del ferrocarril subterráneo en Madrid, que a principios de los años veinte comienza sus actuaciones con la creación de la avenida de Reina Victoria y el Parque Metropolitano en los terrenos situados entre Cuatro Caminos y la Moncloa.

En la CUM aparecen ciertos rasgos que la definen como sociedad pionera en este tipo de negocios: vinculación al capital financiero, colisión con la normativa vigente, integración vertical de las distintas actividades ligadas a la promoción.

Será, pues, la peculiaridad de este tipo de promoción, que junto a la propiedad previa del suelo nos aparece como la clave de la morfología urbana, lo que ha constituido el objeto del presente artículo.

"La Compañía Urbanizadora Metropolitana". His role in Madrid before the Spanish civil war

"La Compañía Urbanizadora Metropolitana" (CUM) is a real estate company that was created in 1918 linked to "La Compañía Metropolitano Alfonso XIII", which is the concessionaire society of Madrid's subway. The C. U. M. started its real estate activities by building the "Avenida de Reina Victoria" and the "Parque Metropolitano" in the West of Madrid ("Cuatro Caminos" and "La Moncloa").

The C. U. M. can be considered a peculiar company that dealt with new business operations: linkage to financial capital, opposition to the established planning norms, the performance of several necesary urban development activities.

The purpose of this work is the analysis of this imaginative urban development operation which explains the present-day morphology of this area of Madrid.

1. INTRODUCCION

El importante papel que las sociedades inmobiliarias han jugado y juegan en la dinámica de producción del espacio urbano de las ciudades españolas aún no ha merecido la suficiente atención por parte de los investigadores. Parece fuera de toda duda la necesidad de estudiar actuaciones concretas que permitan caracterizar la naturaleza de sus actividades, así como calibrar su importancia; en este sentido, la elección de la Compañía Urbanizadora Metropolitana como objeto de estudio perseguía sacar a la luz la labor efectuada por una sociedad que se constituía en fecha muy temprana, por lo que podía ser calificada de empresa pionera dentro de la práctica inmobiliaria en nuestro país.

En efecto, la Compañía Urbanizadora Metropolitana (CUM) es fundada en 1918. Surge en un momento en el que este tipo de sociedades constituye una nota exótica en los negocios inmobiliarios (1), y en ella aparecen una serie de características que sólo décadas más tarde adquieren la categoría de normal en el modelo urbano español: me refiero concretamente al hecho de ser una promoción a gran escala con presencia del capital

Luis Galiana Martín pertenece al Departamento de Geografía de la Universidad Autónoma de Madrid.

(1) En 1918 sólo ha podido ser constatada la existencia de las siguientes sociedades:

- Compañía Madrileña de Urbanización, promotora de la Ciudad Lineal.
- Sociedad los Diez Amigos, constructora del barrio de Benalúa en Alicante.
- Inmobiliaria de Irala-Berri, S. A., responsable del barrio del mismo nombre en Bilbao.
- Compañía de Urbanización de las Alturas Nordeste de Horta, en Barcelona.
- Sociedad de los Terrenos de Neguri, en Vizcaya.
- Sociedad Inmobiliaria y del Gran Kursaal Marítimo, en San Sebastián.

financiero, a su carácter societario con cotización en Bolsa, así como a la integración vertical en la misma de las distintas actividades promotoras; todo ello dentro de las limitaciones impuestas por el momento histórico y por las características del proceso de urbanización en España.

El estudio de la actividad de la compañía presentaba, sin embargo, dificultades desde dos puntos de vista: metodológico y documental. La práctica ausencia de trabajos de estas características (2) impedía obtener una metodología ya probada; de mayor envergadura fueron los problemas documentales, toda vez que no se pudo conseguir la necesaria información empresarial y hubo de ser suplida por la utilización de los anuarios financieros (3), que permitieron conocer el funcionamiento económico de la sociedad, y por el Registro de la Propiedad, que dio noticia de sus prácticas territoriales (4).

Dado que el interés del estudio surgía del hecho de tratarse de una de las primeras inmobiliarias españolas, el ámbito del mismo se ha reducido a sus primeros años de actividad, de 1918 a 1936, durante los cuales fue creada la barriada Metropolitana en torno a la actual avenida de Reina Victoria, entre Cuatro Caminos y la Moncloa.

2. LOS PROMOTORES DE LA CUM

Como se puede sospechar desde un primer momento la CUM se halla relacionada con la Compañía Metropolitano Alfonso XIII —que posteriormente será Compañía Metropolitano de Madrid—, es decir, con los concesionarios de la construcción del ferrocarril subterráneo en Madrid (5). La CUM no era sino una filial de la compañía del "metro", sociedad que en aquellos años estaba empeñada en la construcción del primer tramo de la red, que enlazaba precisamente la Puerta del Sol con la glorieta de Cuatro Caminos, o lo que es lo mismo, el centro de la ciudad con su barriada. Ambas sociedades se hallaban respaldadas financieramente por el Banco de Vizcaya (6), representante de una burguesía vasca dotada de un decidido carácter emprendedor (7). Por otro lado, en estos primeros años del siglo la banca española, especialmente la madrileña y la vasca, adopta un comportamiento extraordinariamente dinámico, comportamiento que se verá catapultado por la primera guerra mundial y los fabulosos beneficios en ella alcanzados (8); ello generó un exceso de liquidez que en buena parte fue a parar a actividades inmobiliarias (9).

La comunidad de intereses entre las dos sociedades, CUM y C. M. Alfonso XIII, era evidente: la llegada del "metro" hasta la nueva barriada dotaba de una accesibilidad a los terrenos de la compañía que multiplicaba el valor de éstos; a su vez el aumento de población residente al final de la línea férrea no haría sino incrementar el flujo de viajeros de la misma.

Junto a la relación entre ambas compañías hay

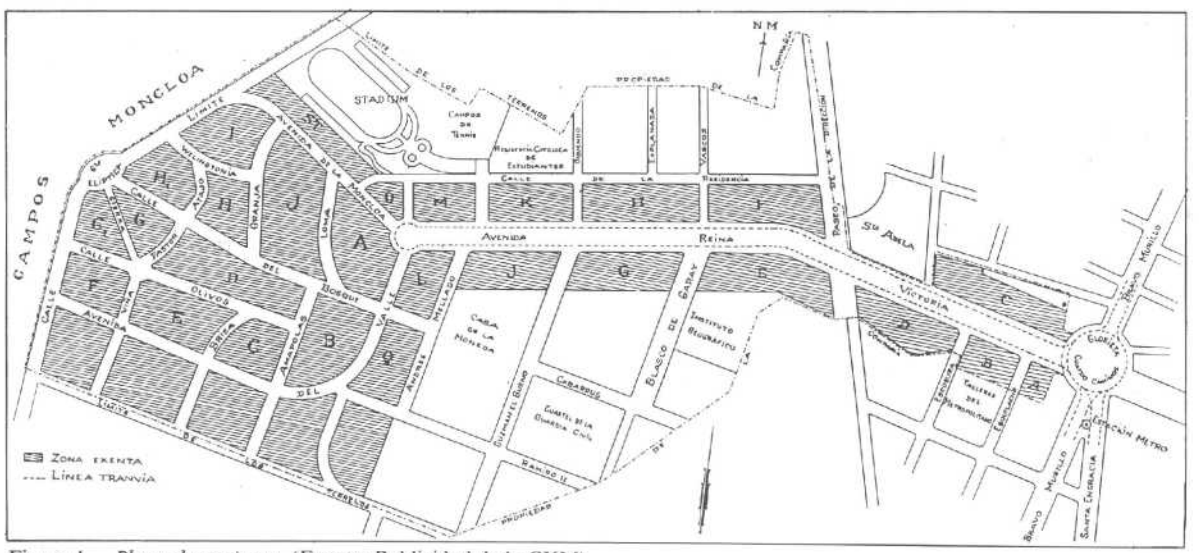

Figura 1. *Plano de conjunto.* (Fuente: Publicidad de la CUM).

(2) Es necesario mencionar el trabajo sobre la Compañía Madrileña de Urbanización de BRANDIS GARCIA y MAS HERNANDEZ (1981), en cuanto supone de experiencia comparable, en cierta medida, a la que ha protagonizado el presente estudio.

(3) Los anuarios utilizados han sido básicamente dos: *Anuario financiero y de Sociedades Anónimas de España*, dirigido por D. Riu i Periquet; *Anuario Oficial de Valores de la Bolsa de Madrid*, publicado por el Colegio de Agentes de Cambio y Bolsa.

(4) A las ventajas de esta fuente a la hora de efectuar un trabajo sobre la evolución de la propiedad privada —ver MAS HERNANDEZ (1984)— se une el hecho de la total validez de los precios registrales en el caso que nos ocupa.

(5) El Consejo de Administración estaba compuesto por: Carlos L. de Eizaguirre, Enrique Ocharán, Antonio González Echarte, Dámaso Escauriaza, Venancio Echevarría, Miguel Otamendi y Carlos Mendoza. Todos ellos eran también consejeros de la Compañía Metropolitano Alfonso XIII.

(6) Hasta cuatro consejeros de la CUM —Ocharán, Echevarría, Escauriaza y Orúe— lo eran también del Banco de Vizcaya. La imposibilidad de acceso a la documentación empresarial —actas de juntas de accionistas— ha imposibilitado conocer la cuantía exacta de la participación del Banco de Vizcaya.

(7) Ver OSSA ECHABURU (1969).

(8) TEDDE DE LORCA (1974), pp. 415-416.

(9) FONTANA y NADAL (1979), p. 105.

Figura 2. *Viveros situados en la misma Barriada Metropolitana.* (Publicidad de la CUM).

que destacar el importante papel jugado por la propiedad previa del suelo en el sector de actuación. En concreto, Carlos L. de Eizaguirre, presidente de la CUM y consejero de la C. M. Alfonso XIII, era propietario, junto a su familia, de más de 26 hectáreas del total de 64 que adquirirá la CUM en un primer momento para la urbanización de la avenida de Reina Victoria.

No cabe duda que las razones que movieron a la urbanización de este sector del paseo de Ronda deben estar relacionadas con lo señalado, pues la zona elegida, en el borde del ensanche noroeste de la ciudad, era en ese momento absolutamente marginal. Marginalidad tanto física como social: física desde el momento en que se hallaba segregada del resto de la ciudad por una serie de usos indeseables —cementerios, hospital de infecciosos, asilo de "criadas", asilo de noche— que hacían de pantalla, junto a las instalaciones del Canal de Isabel II, al crecimiento de la ciudad en esa dirección; y social en tanto su cercanía al suburbio obrero de Cuatro Caminos.

Los usos que se desarrollaban en el sector, que apenas si poseía edificaciones —tan sólo el Mercado de San Antonio y el Hospital de San José y Santa Adela, junto a unas pequeñas casas en el Camino de Aceiteros—, eran de clara influencia periurbana: un tejar, una fábrica de hielo, quintas de recreo con pequeñas huertas cultivadas, así como bailes y merenderos para esparcimiento de las clases populares junto a los Jardines del Partidor y a la Dehesa de Amaniel (10). En definitiva, no existían elementos que hiciesen pensar en una rápida puesta en valor de esos terrenos que no fuesen la llegada del ferrocarril metropolitano en relación con la propiedad preexistente de los Eizaguirre.

3. LAS ACTIVIDADES DE LA CUM

La principal característica que define la labor de la CUM es la integración vertical de toda una serie de operaciones relacionadas con la producción del espacio urbano, desde la compra de suelo, su urbanización, venta de solares, construcción de inmuebles, hasta llegar al alquiler de pisos y locales, si bien hay que señalar que en estos primeros años primó la actividad urbanizadora: compra de terrenos, urbanización y venta de parcelas edificables, frente a la más puramente inmobiliaria; a ello hay que unir otras actividades paralelas, como la fabricación de materiales de construcción o el tendido de una línea de tranvía que recorría la avenida de Reina Victoria, eje de la barriada.

Concretamente, las pretensiones de la CUM consistían en urbanizar el paseo de Ronda del Ensanche en una longitud de unos 1.400 metros mediante la apertura de una avenida de 40 metros de anchura, y edificar bloques de 35 metros de altura a ambos lados de la misma, en un fondo de 50 metros (11). Como puede suponerse, la realización de un proyecto tal exigía unos fuertes desembolsos iniciales para la consecución de los terrenos y su posterior urbanización, con el consiguiente y necesario respaldo financiero. Por otra parte, el hecho de existir una legislación, la de Saneamiento y Mejora Interior, que contemplaba la realización de obras de apertura de nuevas vías a cargo de particulares con la concesión de una serie de ventajas a los mismos, hizo que la CUM pensase aprovechar sus beneficios.

En síntesis, las ventajas que la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las poblaciones de 1895 presentaba eran dos: capacidad expropiadora y ventajas fiscales. En concreto, se otorgaban derechos de expropiación sobre la vía pública y zonas laterales con un fondo de 50 metros; las nuevas fincas surgidas estaban exentas del impuesto de derechos reales y traslación de bienes en la primera enajenación; igualmente no debían pagar contribución durante los primeros veinte años en mayor suma que la que satisfacían las fincas anteriores; y, por último, el Ayuntamiento no podía imponer derechos de licencia ni otros arbitrios municipales (12).

Sin embargo, la naturaleza de la obra, y su emplazamiento dentro del Ensanche de Madrid, justificaban la aplicación de la Ley de Ensanche de 1892 y no la de una legislación que había surgido para solucionar los problemas urbanísticos del interior de los cascos urbanos: ensanche o creación de nuevas vías; introducir mejoras y extender las condiciones higiénicas y de salubridad de las poblaciones (13).

Visto lo anterior parece claro el espíritu inspirador de la Ley de 1895. Sin embargo, una interpretación forzada de la misma, junto a la presión ejercida cerca de la Administración, hizo posible que unas obras llevadas a cabo en una zona en su mayor parte totalmente libre de edificación, y que además quedaba afectada tanto por la Ley de Ensanche como por el plano y el

(10) REPIDE (1981). Voces: Glorieta de Cuatro Caminos, paseo de la Dirección, Doctor Santero, Esquilache y avenida de Reina Victoria.

(11) Archivo de Villa (Secretaría). Signatura 6-366-66.

(12) Artículos 8, 13 y 14 de la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las Poblaciones de 1895. Para más información, BASSOLS y COMA (1973).

(13) Artículos 13 y 14 del Reglamento de la Ley de Saneamiento y Mejora Interior de las Poblaciones de 1896.

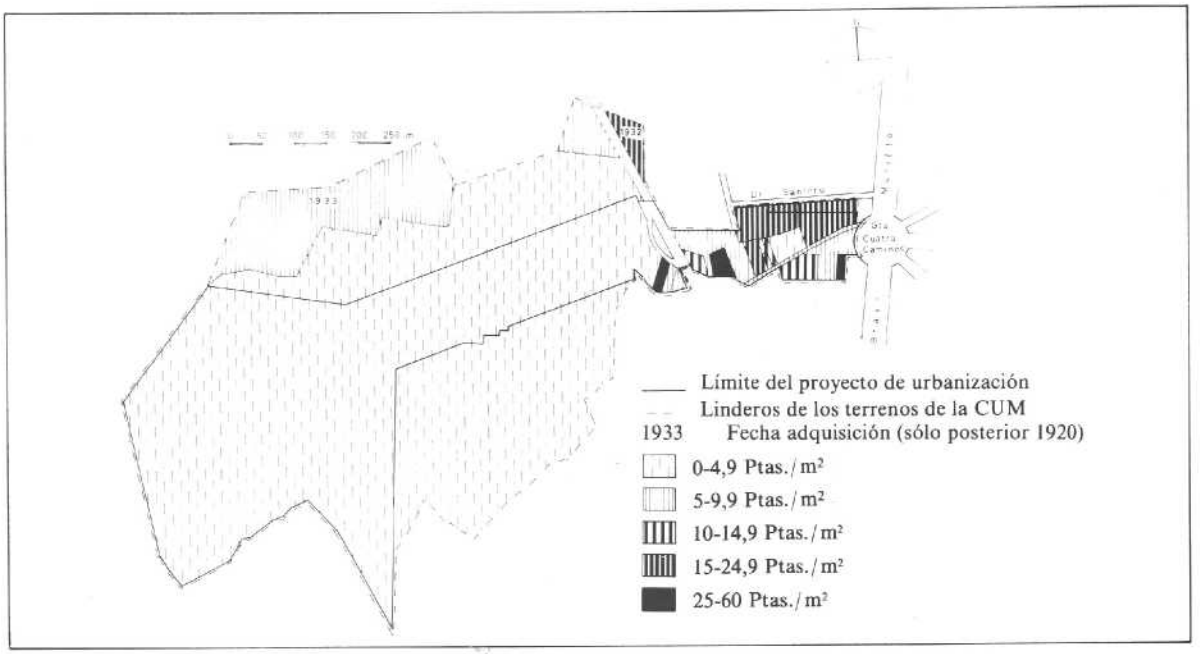

Figura 3. *Mapa de precios de compra de los terrenos.* (Fuente: Registro de la Propiedad, núm. 5, Madrid).

proyecto de Extrarradio, se beneficiara de sus efectos.

Esta colisión legislativa entre la normativa de ensanche y la de reforma interior se refleja en los encontrados posicionamientos institucionales que tienen lugar. La Administración central, que por medio del Ministerio de Gobernación tenía la potestad de conceder la realización de este tipo de proyectos, siempre estuvo del lado de la CUM, siendo favorable a la aplicación de la Ley de Saneamiento; por el contrario, la municipalidad, que poseía sólo capacidad informativa, mostró en general una predilección por la legislación de ensanche.

El Ayuntamiento sólo impuso en parte su criterio con la modificación del primer proyecto, en el sentido de construir un parque urbanizado en el tramo del paseo de Ronda más próximo a la Moncloa, sintonizando con la "idea sentida en general de rodear a Madrid con una zona de pequeñas construcciones y gran cantidad de arbolado, evitando así la aglomeración de vecinos en grandes edificios" (14); el Ministerio concedió a la CUM beneficiarse de la Ley de 1895, así como construir inmuebles de hasta 35 metros de altura, en contradicción con las ordenanzas municipales (15). A cambio de ello, la administración central obtuvo una serie de solares en buenas condiciones económicas, actualmente ocupados por la Dirección General de la Guardia Civil, Instituto Geográfico Nacional, Delegación de Hacienda de Madrid, Direcciones de Aduanas y Loterías (16).

3.1. La adquisición de los terrenos y su urbanización

El proceso de adquisición de los terrenos tiene lugar principalmente durante los primeros años de actividad de la compañía, de 1918 a 1920. En estos tres años se adquieren más de 64 hectáreas, sobre las que se asentará la Barriada Metropolitana; posteriormente, y hasta 1936, sólo se efectuarán pequeñas compras en los bordes de lo ya poseído por la CUM. La política llevada a cabo en este sentido era tendente a la consecución no sólo de los terrenos imprescindibles para llevar a cabo su proyecto urbanizador conforme a la concesión otorgada por el Ministerio de la Gobernación, sino también de la mayor superficie posible en torno a la misma. El objetivo era claro: obtener las plusvalías que se generaban al efectuar las obras de urbanización del paseo de Ronda.

La estructura de la propiedad a la que tuvo que enfrentarse para la adquisición de los terrenos era francamente disimétrica. En el sector más alejado de Cuatro Caminos predominaban las grandes fincas, destacando dos grandes proindivisos de 27 y 26 hectáreas, pertenecientes a la Duquesa de Fernán Núñez y al Príncipe Pío de Saboya, uno, y a la familia Eizaguirre, el otro; frente a este sector de parcelario marcadamente rural nos encontramos otro de dibujo claramente urbano en las cercanías de la Glorieta, con pequeñas parcelas largas y estrechas apoyadas en distintos caminos.

El proceso de adquisición comienza incluso

(14) Actas del excelentísimo Ayuntamiento de Madrid. Sesión del 30 de mayo de 1919.

(15) La edificabilidad hasta 35 metros de altura venía incluida en el primer proyecto presentado por la CUM; el informe municipal no se opuso a este punto, al contrario de la Junta Consultiva de Urbanización y Obras del Ministerio de la Gobernación, que la modificó a 25 metros.

Será posteriormente a la aprobación y concesión del proyecto cuando se autoricen los 35 metros por medio de la Real Orden de 23 de julio de 1920 del Ministerio de la Gobernación, basándose precisamente en el informe favorable que los arquitectos municipales habían emitido en su día.

(16) Respecto a la venta de solares al Estado es significativo señalar la efectuada a la Guardia Civil cuando aún se estaba tramitando el proyecto de urbanización.

antes de constituirse la sociedad mediante la consecución de opciones de compra. Una vez fundada la compañía tiene lugar la apropiación de terrenos en firme; para ello contó principalmente con tres vías: la compra directa; la aportación de las fincas a cambio de acciones y, claro está, la capacidad expropiante que le concedía la ley. Mediante la compra y la aportación se consiguió más del 95 por 100 de la superficie, 51 por 100 y 45 por 100, respectivamente; a pesar de ello no debe minusvalorarse el papel jugado por la expropiación: muchos propietarios de fincas expropiables prefirieron vender o aportar sus terrenos a la Compañía antes de verse envueltos en los procedimientos expropiatorios. Además garantizaba el acceso a la propiedad de la avenida y sus fajas laterales, lo que supone un factor de seguridad a la hora de efectuar fuertes inversiones en el proceso de adquisición.

En cuanto al valor de los terrenos lo primero que hay que señalar es su gran variabilidad; los factores que más influencia ejercían en este aspecto eran dos: la mayor o menor distancia a Cuatro Caminos, por un lado, y la existencia o no de construcciones en la finca, por otro; a esto hay que añadir el futuro que esperaba a las antiguas fincas: en función de convertirse en solar edificable o en vía pública así aumentaba o disminuía su precio.

Tras obtener las concesiones de obra pública (17) y una vez adquirida la mayor parte del patrimonio comienzan las obras de urbanización. Ya ha sido señalado el cambio de planes que tuvo que realizar la CUM: en un principio sólo pretendía la urbanización del paseo de Ronda y sus fajas laterales; pero la inclusión de un parque urbanizado, más acorde con la topografía del terreno, hizo que tuviera que amoldarse al parecer de los arquitectos municipales. Hay que señalar que la CUM sólo tenía obligación de ejecutar las obras de urbanización incluidas dentro de las concesiones en los terrenos afectados por las ventajas de la Ley de Saneamiento: concretamente, las de la avenida de Reina Victoria y calles afluentes en un fondo de 50 metros, así como las del parque. En cuanto al resto de sus propiedades serán urbanizadas por el Ayuntamiento con posterioridad.

Las obras alcanzaron una notable dimensión, viéndose dificultadas por lo accidentado del terreno. Para su buen fin la compañía dispuso de toda una serie de medios auxiliares de su propiedad, como pueden ser un tejar, un taller de carpintería, viveros, una flotilla de pequeños camiones y una vía de vagonetas para el transporte de materiales; estas instalaciones funcionaron durante las obras de urbanización y poco tiempo después desaparecieron. Por último, y para concluir sus obras, construyó un tranvía eléctrico que ponía en comunicación el parque con la estación de metro situada en la glorieta de Cuatro Caminos a través de la avenida de Reina Victoria.

3.2. Los negocios de la CUM: venta de solares, construcción y alquiler de inmuebles

De acuerdo al mayor peso específico de la actividad urbanizadora frente a la más puramente inmobiliaria que caracterizaba a la CUM, la venta de solares constituyó el principal negocio de la sociedad en los años anteriores a la guerra, muy por delante, en beneficios conseguidos, de la construcción y el alquiler de inmuebles.

Sin embargo, no por ello debe entenderse que la actividad llevada a cabo por la CUM se limitó a la puesta en venta de una serie de parcelas edificables. Al contrario, se intentó, y en gran parte consiguió, crear una barriada de uso cuasi exclusivamente residencial dirigida a ser ocupada por clase media: "... para ese núcleo enorme de médicos, abogados, comerciantes, ingenieros, arquitectos, artistas, militares, industriales, empleados, etc., que viven hoy en casas antiguas enclavadas en calles estrechas y lóbregas, pues su diaria labor en el centro de la población no les permite alejarse en busca de las vías amplias y soleadas y de las comodidades que las casas modernas ofrecen" (18). Para ello ejerció un control del uso, que se pretendía fuera eminentemente residencial, autorizando tan sólo la presencia de otros que no causasen trastornos ambientales, sino antes al contrario, dotaran de prestigio a la barriada —uso institucional—, o la embellecieran y dieran a conocer —Stadium Metropolitano— (19).

Pasando ya al comentario de los negocios de la CUM, comenzaré por el de la venta de terrenos. Los solares puestos a disposición del público fueron divididos en tres categorías, en función de su edificabilidad y de la posesión de exenciones fiscales:

— *Zona A.*—Situados a un lado y otro de la avenida de Reina Victoria, con un fondo de 50 metros. Tenían la ventaja de la exención de impuestos, además de poder construirse en ellos inmuebles de hasta 35 metros de altura. Por ellos se pagaron precios que oscilaron entre las 100 y 200 pesetas/metro cuadrado, siendo la media de 130,5 pesetas/metro cuadrado (20).

Esta zona, salvo excepciones, presentará una ocupación dominada por inmuebles de viviendas explotados en régimen de alquiler; su altura oscilaba entre las cinco-seis plantas y llegaba en algunos casos a las diez. El ritmo de venta de los

(17) 9 de marzo de 1920 para el paseo de Ronda y 11 de octubre del mismo año para el parque urbanizado.

(18) *La Construcción Moderna*, núm. 21 (1920), p. 248.

(19) En 1923 se constituye por consejeros de la CUM la Sociedad Stadium Metropolitano para la construcción de un estadio en terrenos de la compañía.

(20) En los precios no se han incluido aquellas ventas que distorsionaban sensiblemente los valores: en concreto la venta de 3.098 metros cuadrados a la Cía. Metropolitano Alfonso XIII en la avenida de Reina Victoria; la venta/aportación a Stadium Metropolitano de 37.051 metros cuadrados, así como la expropiación/compra de determinados viales por parte del Ayuntamiento.

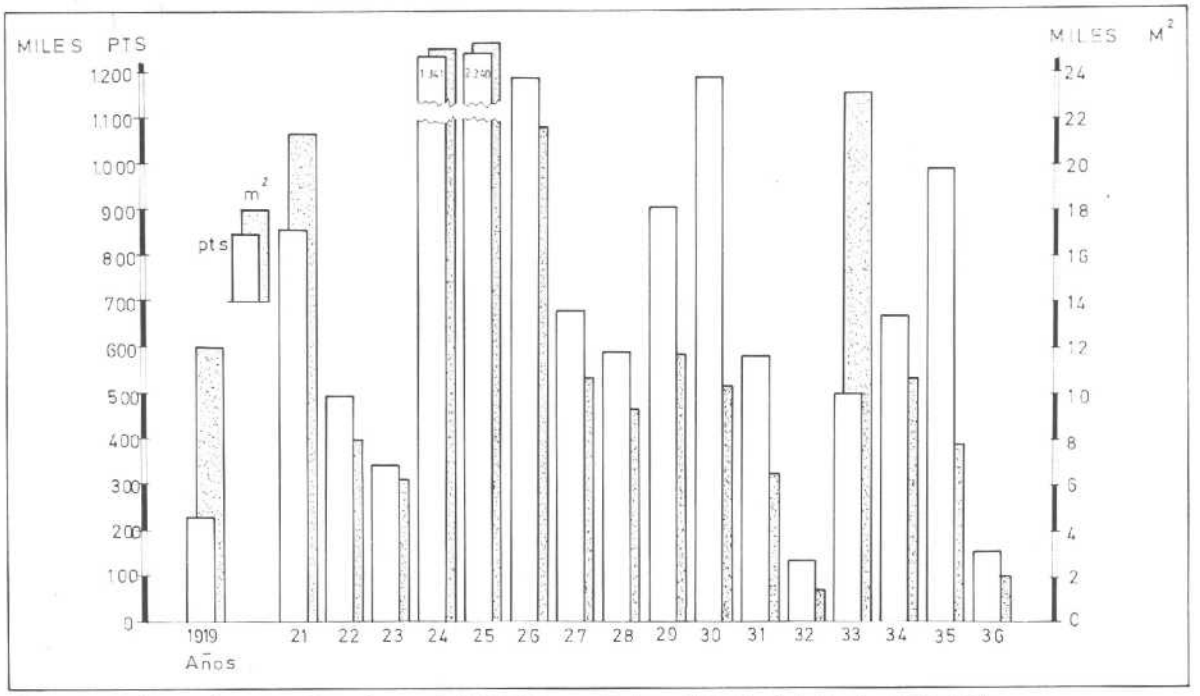

Figura 4. *Volumen de ventas efectuadas por la CUM.* (Fuente: Registro de la Propiedad, núm. 5, Madrid).

solares aquí situados fue muy poco dinámico en el período anterior a 1936; una parte de ellos fueron adquiridos y construidos a título individual por consejeros de la CUM o directamente por la sociedad, y los que aún no habían sido ocupados o vendidos con anterioridad a 1935 fueron cedidos a la Compañía Inmobiliaria Metropolitana, filial de la CUM, que los construyó y explotó tras la guerra.

Zona B.—Constituida por los terrenos del parque urbanizado. También exentos de impuestos, pero su edificabilidad venía limitada a un tercio del solar, dedicando dos tercios a jardín; únicamente podían ser levantadas tres plantas y la edificación debía estar situada a cinco metros de la alineación de la fachada. El precio medio de estos solares se situó en las 62 pesetas/metro cuadrado, variando normalmente entre las 40 y las 100 pesetas/metro cuadrado.

La vivienda unifamiliar fue la ocupación prácticamente exclusiva de la zona, y, al contrario de la avenida, las ventas en este sector fueron un gran éxito, ocupándose la mayoría de los solares antes de la década de los treinta; a este éxito contribuyeron en cierta medida las importantes compras de terrenos por parte de personas pertenecientes o próximas a la Compañía en los primeros años de actividad.

Zona C.—Se trata del resto de terrenos, que no gozaban de la exención de tributos. Su edificabilidad venía marcada por las ordenanzas generales de Ensanche y Extrarradio, según situación. Estos solares eran sensiblemente más asequibles, de 20 a 65 pesetas/metro cuadrado, con un valor medio de 34; se sitúan al norte y sur de la avenida de Reina Victoria. Al sur es donde se concentran los diversos edificios institucionales: el Instituto Geográfico y Estadístico, el Cuartel de la Guardia Civil y, posteriormente, la Delegación Provincial de Hacienda y las Direcciones Generales de Aduanas y Loterías; al norte, por el contrario, domina el uso residencial, tanto de viviendas unifamiliares como en bloque.

El total de ventas en este período, sin contar las compras/expropiaciones de viales por el Ayuntamiento ni las ventas/aportaciones al Grupo Metropolitano, ascendieron a más de 11 millones de pesetas y 182.037 metros cuadrados; del valor de las mismas casi el 50 por 100 corresponde al parque urbanizado, mientras que la avenida de Reina Victoria contribuye con un 30 por 100 y el resto de los terrenos con algo más del 20 por 100.

La Compañía vendía sus terrenos a plazos o al contado. En el sistema de venta a plazos el propietario debía pagar el terreno en tres plazos, el primero al firmar las escrituras y los otros dos a los doce y veinticuatro meses; fue poco utilizado. El sistema más usado fue la venta al contado: se buscaba una forma de pago en plazos de más duración mediante el establecimiento de una hipoteca; para facilitar esta operación se aplazaba una importante cantidad del pago a cuarenta y cinco o sesenta días en el momento de escriturar la finca: con ello el comprador podía hipotecar la finca sin problemas.

Aunque con una importancia mucho menor a la venta de terrenos, la CUM se dedicó durante la primera mitad de la década de los veinte al negocio de la construcción, con un máximo en 1923, años en el que los ingresos por esta actividad ascendieron a más de un 22 por 100 del total de ingresos. Pero la importancia de esta actividad debe ser considerada desde un doble punto de vista: por un lado, como generadora de beneficios; pero, por otro, y con una importancia tal

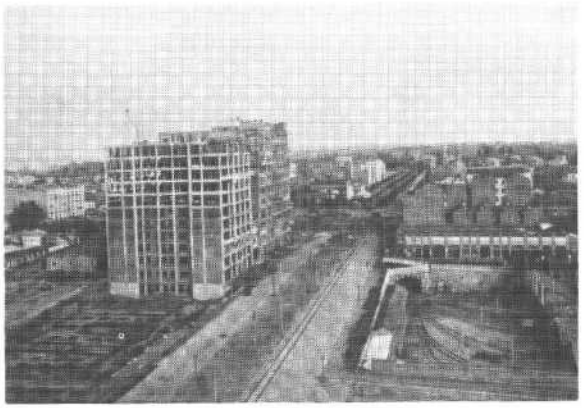

Figura 5. *Tramo más oriental de la Avenida, con las cocheras del Metro en primer plano; a la izquierda, los "Titanic" en construcción, y, al fondo, Cuatro Caminos.* (Publicidad de la CUM).

Figura 7. *Vista general del Parque Metropolitano.* (Publicidad de la CUM).

Figura 6. *Arranque de la Avenida de Reina Victoria en la Glorieta de Cuatro Caminos, con los "Titanic" al fondo.* (Publicidad de la CUM).

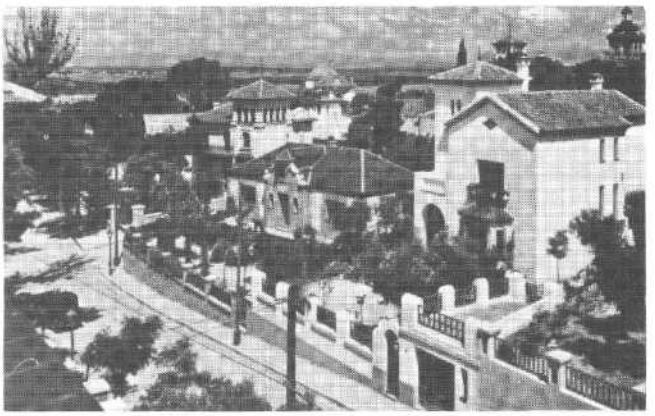

Figura 8. *Calle del Parque urbanizado. Se pueden apreciar las magníficas vistas que disfrutaba, con la Sierra de Guadarrama al fondo.* (Publicidad de la CUM).

vez mayor, como motor del proceso de edificación de la zona. Interesaba una rápida edificación de la barriada, pues ello contribuía en gran medida al aumento de valor de los solares aún sin edificar; además, de esta manera se cumplía con la obligación de construir un 15 por 100 de los solares de la avenida, impuesta al aumentar la edificabilidad de los mismos. A partir de 1925 la Compañía impondrá una serie de condiciones en sus ventas de terrenos tendentes a acelerar el proceso de edificación, en el sentido de obligar al comprador a construir en un plazo determinado.

La actividad constructiva de la CUM fue desarrollada en un doble sentido: en la construcción directa de inmuebles propios y en la construcción por administración. Por lo que respecta a la construcción directa de edificios de su propiedad construyó hasta tres inmuebles tipo TITANIC, de 35 metros de altura, realizados mediante los más modernos procedimientos de construcción usados en otros países: llegaron a constituir el símbolo de la barriada, dada su extraordinaria altura para la época.

Por lo que respecta a la construcción de inmuebles por administración, ésta alcanzó mucha mayor importancia, tanto económica como en número de construcciones efectuadas. La CUM contaba dentro de su personal facultativo con arquitectos de la talla de Casto Fernández Shaw, además de Joaquín y Julián Otamendi y José Salcedo. Apoyándose en ellos, y mediante estas construcciones por administración consiguió dotar de personalidad a su barriada adoptando un cierto estilo propio, visible tanto en los Titanic y demás edificios de la avenida como en los hoteles del parque, donde abundaban los realizados en el estilo regionalista de moda en la época, y dentro del tipo de caserío vasco.

Las casas propiedad de la Compañía fueron explotadas en alquiler a partir de 1923, con rentas que iban de las 40 a las 400 pesetas mensuales (21). En la actualidad las viviendas y locales están siendo vendidos a sus ocupantes, toda vez que los gastos de explotación superan a las rentas devengadas.

El corto número de inmuebles propios —sólo los tres Titanic más próximos a Cuatro Caminos— parece hablarnos de una insuficiente financiación, que impidió un mayor desarrollo de esta actividad, y con ello una pérdida de las plusvalías generadas por su labor urbanizadora. Sin embargo, hay que señalar que un cierto número de solares de la avenida fueron edificados y posteriormente explotados por consejeros de la CUM

(21) *La Construcción Moderna*, núm. 21 (1920), p. 251.

a título individual, mientras que los aún no ocupados en 1935 fueron en su mayor parte construidos por la Cía. Inmobiliaria Metropolitana (CIM) tras la guerra.

Las razones que pueden explicar este hecho parecen relacionarse con cuestiones de tributación fiscal. Según denunciaban José María Otamendi, consejero de la CUM, y Ramón Bergó, presidente de la Unión Económica, la legislación española gravaba en mayor medida las fincas propiedad de sociedades inmobiliarias que las de particulares, pues las primeras debían pagar, además de los tributos que se establecían directamente sobre la finca, otros por su condición de sociedad anónima (22); lo que, según los denunciantes, coartaba el desarrollo en España de sociedades inmobiliarias. Por todo ello se solicitaba una reforma legislativa que eliminase todas las tributaciones suplementarias que este tipo de sociedades debía satisfacer, obteniéndose dicha reforma con la promulgación de la Ley del Paro de 7 de julio de 1934, que otorgaba beneficios a las empresas dedicadas exclusivamente a los negocios inmobiliarios, entendiéndose las únicamente empeñadas en la construcción de viviendas, bien para explotarlas directamente o para ser vendidas (23).

Con el objeto de aprovechar los beneficios de esta Ley se funda la CIM en marzo de 1935, filial de la CUM: supone el paso de la actividad urbanizadora, que caracterizó el período anterior a 1936, a la más puramente inmobiliaria que se llevará a cabo tras la guerra, tanto en este sector de Reina Victoria como en el resto de Madrid (24).

3.3. Análisis económico de la sociedad

El primer empeño de la sociedad consistió en la financiación de sus distintas actividades, comenzando por la adquisición de terrenos, su urbanización y edificación de inmuebles. La principal y casi única fuente de financiación utilizada en este proceso fue la emisión de acciones, pues la reinversión de las amortizaciones que se deducían de los productos brutos de explotación tiene una importancia muchísimo menor; hay que señalar que no se recurrió al endeudamiento a largo plazo —emisión de obligaciones, créditos— para la realización de estas fuertes inversiones, que sólo serán rentables en un período de tiempo dilatado.

Dado que la emisión de acciones fue el principal medio utilizado, la evolución del capital desembolsado nos acerca a la naturaleza y cuantía de las inversiones realizadas. La sociedad se constituyó con un capital nominal de 4 millones de pesetas, de los cuales en 1919 sólo se habían desembolsado 2,66, no cubriéndose el resto hasta 1920; estos 2,66 millones serán los utilizados para la compra de terrenos y para satisfacer las aportaciones de fincas de la sociedad (25). Posteriormente el capital desembolsado pasó a ser de 4 millones a 31 de diciembre de 1920; 6,8, en 1921; 8 millones, en los balances de 1922 y 1923, para llegar a los 10 millones en 1924; de esta manera se hizo frente a los gastos de urbanización, que ascendieron a 4,5 millones, y a la construcción de los Titanic, que supuso unos 3 millones, según los balances de la sociedad.

Con posterioridad a 1925, fecha en la que ya habían finalizado las obras de urbanización así como la edificación de los Titanic, las inversiones decrecieron considerablemente; fueron dedicadas en parte a la adquisición de terrenos, sin contrarrestar la disminución de patrimonio originada por la venta de solares, y en parte a obras de mantenimiento y mejora en solares y edificaciones, que revistieron poca importancia. La mayor parte de los recursos de financiación propios, fruto de las amortizaciones, fueron utilizados para hacer frente a las devoluciones de capital que tuvieron lugar en 1926 y 1934 y que hicieron que el capital pasase a 7,5 y 6 millones, respectivamente, así como en la compra de valores.

Esta política económica de la Compañía, con una raquítica política de inversiones que no lo-

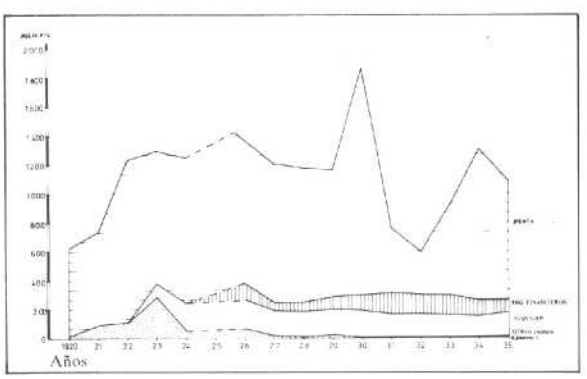

Figura 9. *Estructura y cuantía de los ingresos de la CUM.* (Fuente: Anuario Oficial de Valores de la Bolsa de Madrid).

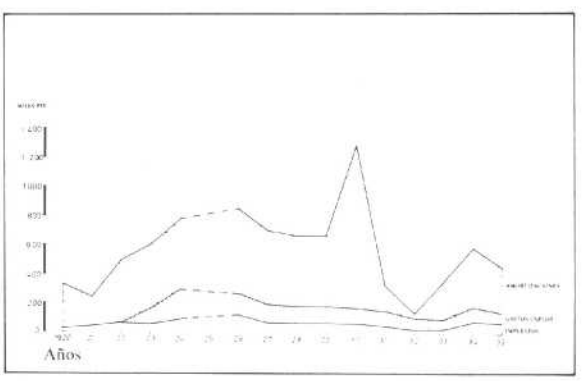

Figura 10. *Estructura y cuantía de los gastos de la CUM.* (Fuente: Anuario Oficial de Valores de la Bolsa de Madrid).

(22) *La Construcción Moderna*, núm. 12 (1934), pp. 202-203.
(23) Artículo 15 de la Ley de 7 de julio de 1934.
(24) *Cambio 16*, núm. 57 (1972), pp. 29-35.
(25) En el balance de situación a 31 de diciembre de 1920 el activo inmovilizado en terrenos ascendía a un total de 2.394.430 pesetas, cifra muy cercana al total de terrenos adquiridos, toda vez que sólo había sido disminuida por la amortización de unos terrenos vendidos a la Dirección General de la Guardia Civil.

graba subvertir la tendencia negativa en la evolución del patrimonio creada por la venta de solares (26) —negocio básico para los ingresos de la sociedad—, era en principio totalmente contraria a la filosofía que la CUM demostró a largo plazo: constituirse en una compañía estable en el negocio inmobiliario, que no trataba tan sólo de efectuar una sola operación, cual era la de crear la Barriada Metropolitana. Fruto de esta política a largo plazo fue la creación en 1935 de la CIM: supone, en definitiva, una salida al estancamiento, rompiendo la dinámica existente que llevaba a la casi total pérdida del patrimonio a largo plazo.

Para finalizar con el análisis económico comentaré la estructura de gastos e ingresos, así como la rentabilidad y resultados. La venta de solares constituía el principal negocio de la sociedad; por ellos se pagaron precios elevados obteniéndose una fuerte plusvalía respecto a su precio de adquisición, fruto de las inversiones que fueron hechas en su urbanización, así como de las ventajas fiscales y constructivas que algunos poseían. Junto a estos ingresos hay que considerar los procedentes de alquileres, que representaban un 6-7 por 100 del activo inmovilizado en edificaciones, pues los originados por su actividad constructora sólo tuvieron cierta importancia hasta 1924; pero tanto unos como otros, a pesar de su seguridad, presentaban problemas en su evolución: la venta devendría poco remuneradora a largo plazo desde el momento en que se vendían más terrenos de los que se compraban; por su parte el crecimiento de las rentas por alquileres era problemático a partir de un activo edificado inalterable.

En el capítulo de gastos la partida mayor es la de amortizaciones, referidas sobre todo al coste de los terrenos vendidos y a los gastos de urbanización correspondientes; no representa una cantidad fija ni en cuantía ni en porcentaje de ingresos, sino que fluctúa en función de los beneficios sin que en ningún momento peligre la rentabilidad.

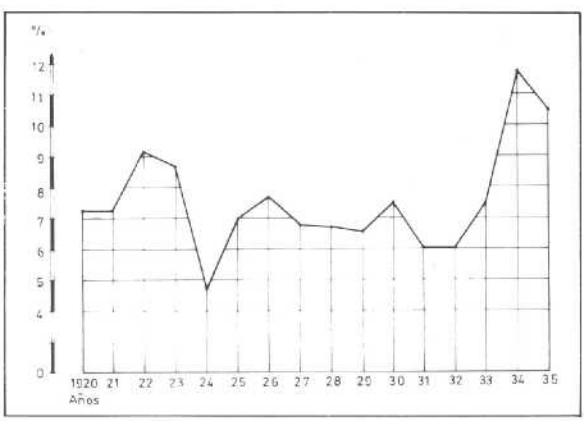

Figura 11. *Evolución de la rentabilidad: beneficios netos/capital desembolsado por 100.* (Fuente: Anuario Oficial de Valores de la Bolsa de Madrid).

Los resultados de la empresa variaban en relación directa con la venta de terrenos, y la tasa de rentabilidad siempre fue correcta, asegurada con las reducciones de capital efectuadas cuando descendía (27): de esta manera nunca hubo problemas para el pago del dividendo, que siempre fue igual o superior al 6 por 100 estatutario.

En resumen, y a modo de conclusión, nos encontramos ante una sociedad, que tras asumir importantes riesgos en sus comienzos al construir una barriada dedicada en su mayor parte a la clase media en los bordes del suburbio obrero de Cuatro Caminos, optó seguidamente por una política de prudencia asegurando la rentabilidad del capital, no efectuando nuevas operaciones hasta obtener las mayores garantías posibles.

4. LA EVOLUCION DE LA BARRIADA METROPOLITANA HASTA LA ACTUALIDAD

Para concluir el estudio sobre la CUM parece necesario efectuar siquiera un breve análisis de la evolución sufrida por la barriada; se parte de una hipótesis previa: la naturaleza de la promoción va a explicar en gran medida su estado actual. Por ello se plantea cotejar la Barriada Metropolitana en 1935, momento en que ya quedaban perfectamente definidos los resultados a que había dado lugar la gestión de los terrenos por la CUM, y su situación en 1985, intentando descubrir las pautas que han regido los procesos de remodelación y cambio de uso.

En 1935 nos encontramos con una barriada primordialmente residencial, muy consolidada, con una población que sobrepasaba los 7.000 habitantes (28). Esta alta ocupación no es homogénea en toda la barriada: mientras el parque urbanizado está en su mayor parte edificado, en la avenida de Reina Victoria sólo los solares de la acera orientada a mediodía han sido mayoritariamente construidos, en tanto que los terrenos situados al norte y sur de la misma presentaban un desigual comportamiento.

En cuanto a los usos de suelo que se daban cita hay que destacar por encima de todo la función residencial, que se concretaba en dos formas de ocupación: la vivienda unifamiliar y la vivienda en bloque. Junto a este uso predominante encontramos otro destacado: el de servicios. Este sector se halla representado por diversas actividades, destacando las ligadas a la Administración (Cuartel de la Guardia Civil, Instituto Geográfico Nacional), a la sanidad, y, en menor medida, a la educación o a la religión. Otros usos, como el

(26) Esta tendencia negativa se entiende únicamente en lo referente a la importancia superficial de los terrenos, ya que el valor de éstos era cada vez mayor.

(27) Hubo resultados negativos en la rentabilidad para el inversor/accionista en 1924-25 y 1932, es decir, poco antes de las reducciones de capital, en las que con la devolución de 125 y 75 pesetas por acción en cada una de ella se logró restablecer esta rentabilidad.

(28) No se ha considerado la población residente en el Cuartel de la Guardia Civil, que sobrepasaba el millar de habitantes.

CUADRO 1

PROCESO DE CAMBIO DE USO

	USO ANTERIOR / USO ACTUAL	SOLAR		RESIDENCIAL (Viv. unif.)		RESIDENCIAL (Viv. bloque)		INDUSTRIA		COMERCIO		SERVICIOS		DEPORTIVO	
		N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)	N.º casos	(m^2)
SIN REMODELACION FISICA	RESIDENCIAL (Viv. bloque)	33	59.086												
	RESIDENCIAL (Viv. unifam.)	16	7.455												
	RESIDENCIAL (Col. Mayor)	3	9.502	1	1.454										
	SERVICIOS (Admón.)	3	32.126												
	SERVICIOS (Sanidad)	5	20.976	1	720										
	SERVICIOS (Educación)	1	5.252	10	9.540										
	SERVICIOS (Religiosos)			18	12.188										
	SERVICIOS (Otros serv.)	8	6.960	2	1.197			1	300						
	INDUSTRIA	11	15.580	3	730					1	300				
	COMERCIO	2	2.248	1	600										
	Subtotal	82	159.185	36	26.429	—	—	1	300	1	300	—	—	—	—
CON REMODELACION FISICA	RESIDENCIAL (Viv. bloque)			10	8.563			1	148	1	450				
	RESIDENCIAL (Col. Mayor)			5	7.278							1	2.228		
	SERVICIOS (Religiosos)			5	6.261										
	SERVICIOS (Sanidad)			4	8.640										
	SERVICIOS (Educación)			1	1.371										
	SERVICIOS (Otros serv.)			1	360										
	INDUSTRIAL					1	360								
	RESIDENCIAL/ SERVICIOS													1	42.448
	SOLAR			3	4.192										
	Subtotal	—	—	29	37.165	1	360	1	148	1	450	1	2.228	1	42.448
	TOTAL	82	159.185	65	63.594	1	360	2	448	2	750	1	2.228	1	42.448

(Fuente: Hojas del Padrón Municipal, año 1935; trabajo de campo, finales de 1985).

comercial o el industrial apenas si aparecen representados, y sólo cabe destacar la extensa superficie deportiva correspondiente al Stadium.

El tono social de la barriada puede ser obtenido a partir de determinadas características de la población residente, en concreto el porcentaje que supone el servicio doméstico sobre la población total y las categorías profesionales más numerosas, obtenidas del padrón municipal. En primer lugar, se debe señalar que existen profundas diferencias entre las diversas zonas ya mencionadas: la avenida propiamente dicha, el parque urbanizado y el resto de terrenos propiedad de la CUM; por ello se presentarán los datos por separado en cada una de ellas:

— En la avenida de Reina Victoria la servidumbre supone un 8,5 por 100 de la población total. En cuanto a las categorías profesionales más comunes hay que señalar el 38 por 100 que representan los empleados y el 15 por 100 de los profesionales liberales.

— En el parque urbanizado la servidumbre se eleva hasta el 28 por 100, y las profesiones más comunes son las liberales, 34 por 100, y los empleados con un 22 por 100. Se trata, claro está, de la zona de mayor nivel social de la barriada.

— Por último, el sector residencial situado al norte de la avenida toma tintes más populares: sólo un 2,3 por 100 de servidumbre y un casi igual número de empleados y de jornaleros, en torno al 28 por 100.

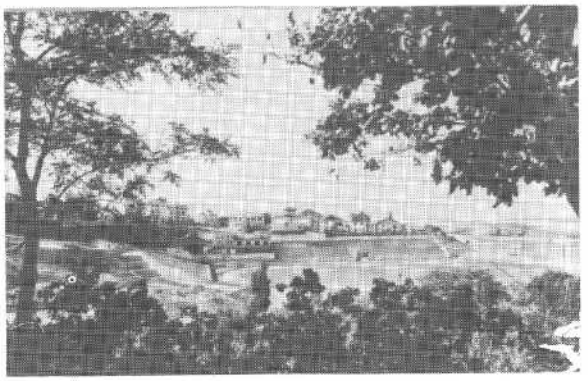

Figura 12. *Vista del Stadium Metropolitano, con el Parque urbanizado al fondo.* (Publicidad de la CUM).

4.1. La situación actual

Durante los últimos cincuenta años en la barriada se ha operado un proceso de densificación, producido tanto por ocuparse solares aún no edificados en 1935 como por la intensificación de uso en zonas con anteriores ocupaciones poco intensivas, hecho este último que ha propiciado importantes procesos de remodelación física. Igualmente se advierte un considerable aumento de las actividades terciarias, y en menor medida industriales, frente al anterior dominio, casi monográfico, del uso residencial.

Este proceso de renovación surge a partir de la revalorización que ha tenido lugar en la cornisa

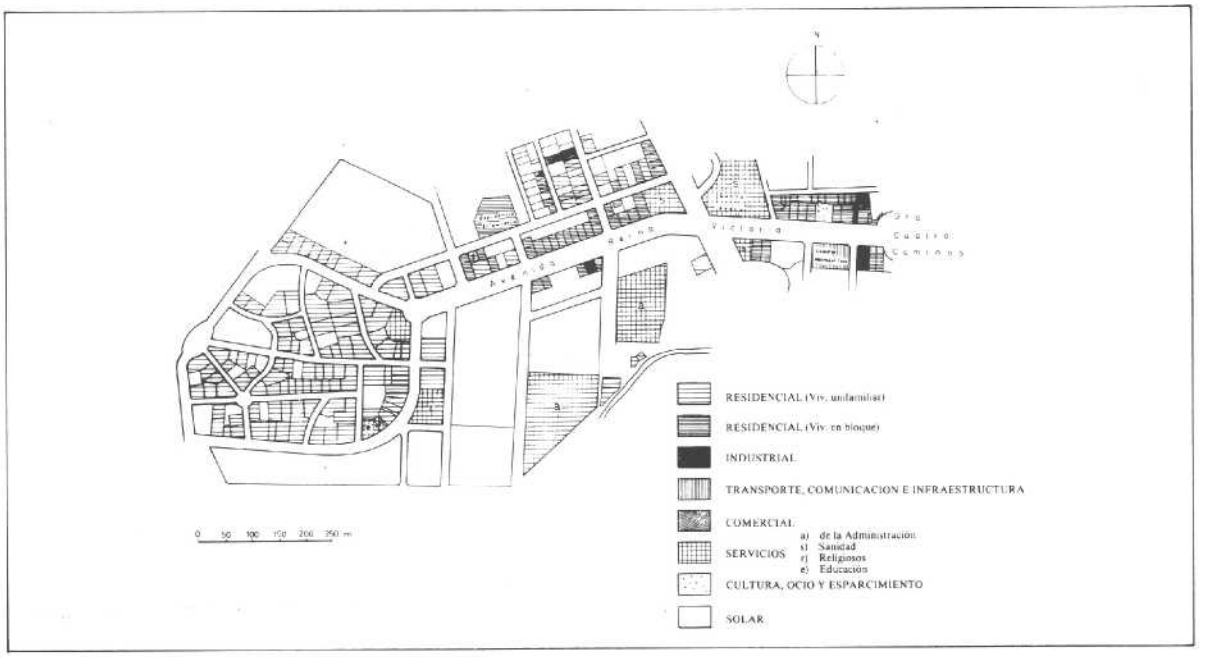

Figura 13. *Mapa de usos de suelo (1933) —uso dominante—.* (Fuente: Hojas del Padrón Municipal, año 1935).

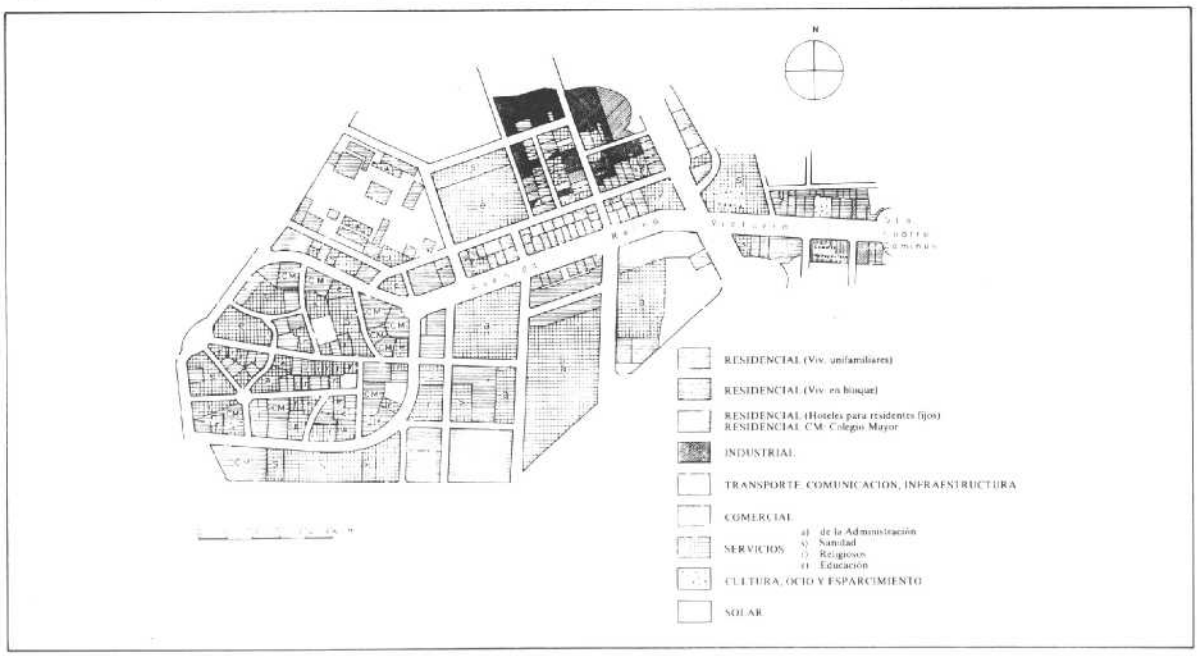

Figura 14. *Mapa de usos de suelo (1985) —uso dominante—.* (Fuente: Trabajo de campo —finales 1985—).

NW de Madrid, revalorización en la que la gestión de la CUM, junto a la construcción de la Ciudad Universitaria, han jugado un importantísimo papel (29). Este proceso del que hablamos no ha afectado a la barriada de manera homogénea, sino diferencial, en función del uso preexistente y, en consecuencia, estrechamente vinculado a las diferentes modalidades que presentó la promoción de la barriada por parte de la CUM.

Ha tenido efecto, en primer lugar, apoyándose en el uso del suelo que, por razones obvias, más se presta a este tipo de transformaciones: el solar. Los terrenos menos codiciados en un principio, al norte y sur de la avenida, han permitido que surja un sector industrial al norte y se amplíe el uso institucional al sur (cuadro núm. 1).

Siguiendo en importancia al solar, el proceso de cambio de uso se ha operado sobre las residencias unifamiliares y, en consecuencia, en aquellas zonas donde éstas se encontraban: el parque urbanizado y en menor medida las zonas fuera de las concesiones. La residencia unifamiliar ha favorecido el cambio de uso por dos razones: por un lado, debido a su corto período de amortización, que permite ser rápidamente sustituida por otras edificaciones; por otro, su especial carácter posibilita en gran medida su reconversión, de tal manera que la misma base física puede soportar distintas actividades. Por el contrario, los bloques de viviendas, que en numerosos inmuebles de la avenida llegan a las diez plantas, no han sido afectados apenas por el proceso de remodelación y cambio de uso. En el polo opuesto, la extensa superficie ocupada por el Stadium ha propiciado su sustitución por un uso residencial de alta intensidad acompañado de servicios.

En resumen, vemos cómo del estudio de las especiales características de la promoción de la barriada metropolitana se pueden obtener elementos explicativos de la realidad, desde el momento en que han condicionado en gran medida la configuración de un sector urbano en la actualidad, cumpliéndose las pautas usuales de valoración del espacio urbano que dan las claves en los procesos de renovación urbana.

(29) ALVAREZ MORA (1974), p. 24.

BIBLIOGRAFIA

ALVAREZ MORA, Alfonso (1979): "El desarrollo espacial de Madrid en el período 1910-1929", en *Cartografía básica de la ciudad de Madrid. Planos históricos, topográficos y parcelarios de los siglos XVII, XVIII, XIX y XX,* pp. 23-26, COAM, Madrid.

BRANDIS GARCIA, Dolores; MAS HERNANDEZ, Rafael (1981): "La Ciudad Lineal y la práctica inmobiliaria de la Compañía Madrileña de Urbanización (1894-1931)", en *Ciudad y Territorio,* 3/1981, pp. 43-76, IEAL, Madrid.

Cambio 16 (1972): "Inmobiliaria Metropolitana, S. A. Vieja y prudente inmobiliaria", núm. 57, 18 de diciembre de 1972, pp. 29-35, Madrid.

La Construcción Moderna (1920): "Proyectos y obras de la Compañía Urbanizadora Metropolitana", núm. 21, 15 de noviembre de 1920, pp. 242-252, Madrid.

— (1934): "El fomento de la edificación de casas de venta y las sociedades inmobiliarias", núm. 12, 15 de junio de 1934, pp. 202-203, Madrid.

FONTANA, Josep; NADAL, Jordi (1979): "España 1914-1970", en *Historia económica de Europa. Economías contemporáneas,* II parte, dirigida por Carlo M. Cipolla, pp. 95-163, Ariel, Barcelona.

MAS HERNANDEZ, Rafael (1984): "El Registro de la Propiedad y el análisis geográfico de la propiedad urbana y territorial", comunicación a las *Jornadas de Geografía y Urbanismo,* Salamanca, diciembre de 1984 (publicado).

OSSA ECHABURU, Rafael (1969): *El Bilbao del Novecientos. Riqueza y poder de la ría, 1900-1923,* Librería Villar, Bilbao.

REPIDE, Pedro de (1981): *Las calles de Madrid,* 4.ª ed., Afrodisio Aguado, Madrid.

TEDDE DE LORCA, Pedro (1974): "La banca privada española durante la Restauración (1874-1914)", en TORTELLA CASARES, G.: *La banca española en la Restauración,* pp. 217-455, Servicio de Estudios del Banco de España, Madrid.