

En ésta ciudad donde las tasas de paro, el umbral de pobreza, incluso miseria, la droga, el dominio de la economía sumergida, etc. dominan el espectro socioeconómico parecería casi un insulto capitalista promover, de la forma que propone el estudio, un complejo turístico de lujo a costa de ocupar y especular con el frente litoral donde se ubicarían hoteles, puertos deportivos, marina, restaurantes, y centros comerciales para clientela de cierto nivel adquisitivo.

El contraste provocado nos parece demasiado fuerte. El resultado, a medio plazo al menos, islas de lujo en medio de tanta pobreza, no es demasiado convincente desde el punto de vista social. Por otra parte, desde una óptica económica, el espectro delictivo existente, casi estructural, no hace demasiado atractiva la llegada de inversiones privadas.

Tampoco estamos muy seguros de que la ampliación del eje turístico Baleares, costa valenciana, Alicante, Murcia, Almería, Costa del Sol sea conveniente en una coyuntura que recomienda reforzar la calidad de la oferta existente antes que el incremento de ésta. Quizás, y a pesar de exceder los límites impuestos al trabajo, la continuación «natural» del eje turístico descrito alcance hasta Tarifa, ciudad con una oferta de ocio muy concreta y difícilmente repetible en la Peínsula.

Por último, el informe propone, como ocurre con la estrategia de la mayoría de las empresas consultoras, la continuación de ciertos aspectos que quedan un poco deslabazados (posible competencia y papel de la Bahía de Cádiz, etc.).

De todo lo anteriormente expuesto quizás lo más preocupante a nuestro parecer sea el interés desmedido en ocupar de forma intensiva el espacio litoral. Como observación final nos atrevemos a valorar muy positivamente la ejecución del informe. De manera negativa enjuicamos el modelo de desarrollo propuesto.

JUAN MANUEL BARRAGAN MUÑOZ
Profesor Titular de Análisis Geográfico Regional.
Universidad de Cádiz

VALORACION CATASTRAL URBANA EN ANDALUCIA

Recientemente ha aparecido una publicación del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria en el que se recogen los datos sobre valoración catastral urbana. Tratamos aquí de analizar someramente las diferencias territoriales que se establecen en la distribución de las variables que se abordan en este trabajo. El valor catastral tiene interés como un indicador más del desarrollo económico y urbano del territorio, en la medida en que estará condicionado tanto por la ubicación de los inmuebles como por sus cualidades. Así, los valores más elevados se darán en aquellas zonas donde el patrimonio inmobiliario sea más rico. Los parámetros estudiados son: n.º de recibos absolutos, valor catastral absoluto, crecimiento del valor catastral absoluto 1984/88, valor catastral medio por recibo (1988) y crecimiento del valor catastral por recibo 1984/88.

La renovación catastral del Patrimonio inmobiliario significa aproximar los valores catastrales a los reales: los precios suben con mucha más rapidez en el mercado que el valor imputado por el Centro de Gestión Catastral. Desde su creación en

1985 se abre una nueva etapa caracterizada por una mayor centralización, coordinación y dotación de medios e infraestructura para renovar totalmente los catastros españoles; instrumento y base fundamental en que se sustenta el nuevo Impuesto sobre Bienes Inmuebles (1989), importante fuente para la financiación de las Haciendas Locales.

En España existen en la actualidad aproximadamente 21 millones de pisos, chalets, edificios privados y solares urbanos repartidos en 7.500 municipios. En 1984 el censo de unidades urbanas apenas superaba los 14 millones con un valor catastral que ronda los 16 billones de ptas. Ya en 1988, la revisión afecta a la tercera parte de los municipios con un incremento del valor catastral absoluto del 125 por 100, superando los 35,5 billones de ptas.

Andalucía se convierte en la segunda Comunidad en cuanto a n.º de recibos en 1988 con un 15,3 % del total, sólo superada por Cataluña (16,1 %). En cuanto al valor catastral absoluto su papel a nivel nacional desciende al 13,5 %, superadas por Cataluña (22 %) y Madrid (20,9 %), e incluso se le acerca la Comunidad Valenciana (12,3 %). El crecimiento del valor catastral absoluto ha sido espectacular, aún lejos de haberse completado la revisión. Andalucía ofrece unos crecimientos algo superiores (128,2 %) a la media estatal (125,3 %). En lo que se refiere al crecimiento del valor catastral por recibo ofrece similar panorama: nuestra Comunidad posee un crecimiento del 82,9 % frente a una media del país del 76,8 % (cuadro I).

Respecto al valor medio por recibo en Andalucía se encuadra nuevamente en una situación intermedia (1,7 millones de ptas.) en el conjunto del Estado (1,94 millones de ptas.). Por encima de este nivel se encuentran sólo Madrid (3,45), Cataluña (2,64) y Baleares (2,60). Los valores inferiores coinciden con las comunidades tradicionalmente menos desarrolladas: Castilla-La Mancha (1,20), Castilla-León (1,07), Extremadura (1,11) y Galicia (1,22). Por tanto, Andalucía se sale de este marco de regiones en cuanto a la variable riqueza catastral urbana, debido en gran medida al potente desarrollo urbanístico experimentado en base sobre todo a la actividad turística.

Centrando el comentario a nivel andaluz cabe reseñar en primer lugar el desigual peso de las distintas provincias en cuanto al número de recibos urbanos. Destacan Málaga (20 %) y Sevilla (19,1 %); ocupan una situación intermedia Granada (14,3) y Cádiz (12,4 %), y por último, Jaén (6,9 %), Huelva (7,4 %) y Almería (9,3 %). La situación se modifica al analizar el parámetro valor catastral absoluto: Málaga aumenta su porcentaje (25 %) en contra de Sevilla que desciende (17,8 %), superada incluso por Cádiz (18,1 %); el resto de las provincias pierden representación excepto Huelva (7,5 %) y Jaén ocupa de nuevo el valor mínimo (3,1 %) (cuadro II).

Los máximos índices de crecimiento del valor catastral absoluto se registran en Almería (229,6 %), Granada (192,9 %) y Córdoba (180,4 %); en sentido inverso se sitúan Sevilla (85,9 %) y Jaén (13,9 %). El resto de las provincias obtienen aumentos ligeramente superiores a la media regional (128,2 %). Parecida distribución se registra en cuanto al crecimiento del valor catastral por recibo medio. Este valor difiere entre las provincias: sólo Cádiz, Málaga y Huelva superan la media (1,71 millones de ptas.); a pesar del crecimiento señalado, Almería, Córdoba y Granada poseen valores bajos.

CUADRO I
VALOR CATASTRAL DE LAS COMUNIDADES AUTONOMAS EN ESPAÑA

Código y Nombre Comunidad Autónoma	Número de Recibos		Valor Catastral(miles)		Municipios Revisados 84/88	V. Catast./Recibo (miles)	
	1984	1988	1984	1988		1984	1988
01. Andalucía	2.252.639	2.812.104	2.100.609.975	4.795.303.224	238	932	1.705
02. Aragón	639.580	716.534	598.187.293	1.229.085.737	137	935	1.715
03. Baleares	298.404	438.908	565.859.455	1.141.499.142	24	1.896	2.600
04. Canarias	488.730	691.501	435.768.491	1.229.261.918	10	891	1.777
05. Cantabria	236.189	318.002	238.920.762	480.837.902	49	1.011	1.512
06. Castilla-La Mancha	829.441	1.036.861	541.482.069	1.244.835.238	327	652	1.200
07. Castilla-León	1.579.192	1.853.796	917.227.660	1.992.810.118	505	580	1.074
08. Cataluña	2.124.542	2.956.100	3.429.384.891	7.822.893.424	386(1)	1.614	2.646
09. Extremadura	491.686	565.976	339.762.070	633.509.659	168	691	1.119
10. Galicia	1.041.212	1.254.299	648.544.233	1.538.864.198	93	622	1.226
11. Madrid	1.753.876	2.152.164	3.274.448.979	7.442.558.185	129	1.866	3.458
12. Murcia	408.436	540.013	279.598.927	644.223.220	7	684	1.192
13. P. Asturias	383.308	481.761	388.608.279	701.778.360	24	1.013	1.456
14. Rioja, La	159.414	187.557	155.854.477	277.642.914	31	977	1.480
15. C. Valenciana	1.690.073	2.322.412	1.866.390.489	4.384.682.792	233	1.104	1.887
TOTALES	14.376.722	18.327.988	15.780.648.050	35.559.786.031	2.361	1.097	1.940

(1) 10 municipios se revisaron en 1982-83.

CUADRO II
VALOR CATASTRAL DE LAS PROVINCIAS ANDALUZAS

Provincia	Número de Recibos		Valor Catastral (millones)		Municipios Revisados 84/88	V. Catast./Recibo (miles)	
	1984	1988	1984	1988		1984	1988
Almería	184.822	262.878	109.799	361.906	19	594	1.376
Cádiz	247.850	346.097	367.084	866.553	23	1.481	2.503
Córdoba	213.858	298.681	147.080	412.439	56	687	1.380
Granada	273.499	401.522	203.869	597.236	57	745	1.487
Huelva	167.071	209.059	151.443	358.635	21	906	1.715
Jaén	216.467	194.719	128.164	145.985	22	592	749
Málaga	447.364	561.530	533.752	1.138.264	6	1.193	2.133
Sevilla	501.708	537.618	459.415	854.281	34	915	1.589
ANDALUCIA	2.252.639	2.812.104	2.100.609	4.795.303	238	932	1.705

Fuente: Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria, 1989.

En un primer avance, se observa que son las provincias costeras las que poseen un crecimiento catastral urbano mayor y sostenido. Sevilla ocupa una situación intermedia dada su capitalidad y centralidad regional; Córdoba, Jaén y, en parte, Granada se encuentran en las posiciones inferiores.

La revisión afecta en Andalucía a 238 municipios de un total de 762. Ello determina que los resultados obtenidos en la distribución espacial del valor catastral difiere en gran medida entre unos y otros, por lo que se ha considerado ambas distribuciones para explicar ciertos comportamientos y resultados. En general, los municipios revisados experimentan en sólo cuatro años un crecimiento muy elevado que supera con creces el doble respecto a 1984. En cuanto a los municipios no revisados (un 71 % del total) sufren también un notable crecimiento, menor a los anteriores, en base principalmente a su propio crecimiento urbanístico.

La revisión de 1988 (mapa n.º I) afecta sobre todo a las provincias de Córdoba (75 % de los municipios), Cádiz, Granada (La Vega), sur de Huelva y litoral almeriense. Por el contrario, la revisión es casi inexistente en la provincia de Málaga y amplias zonas de Sierra Morena, Campiña sevillana, surco intrabético, sierras de Granada y Almería.

En el análisis del valor catastral medio por recibo, incluyendo la totalidad de los municipios (mapa n.º II), se puede observar una clara diferenciación territorial. Los valores más elevados se sitúan en:

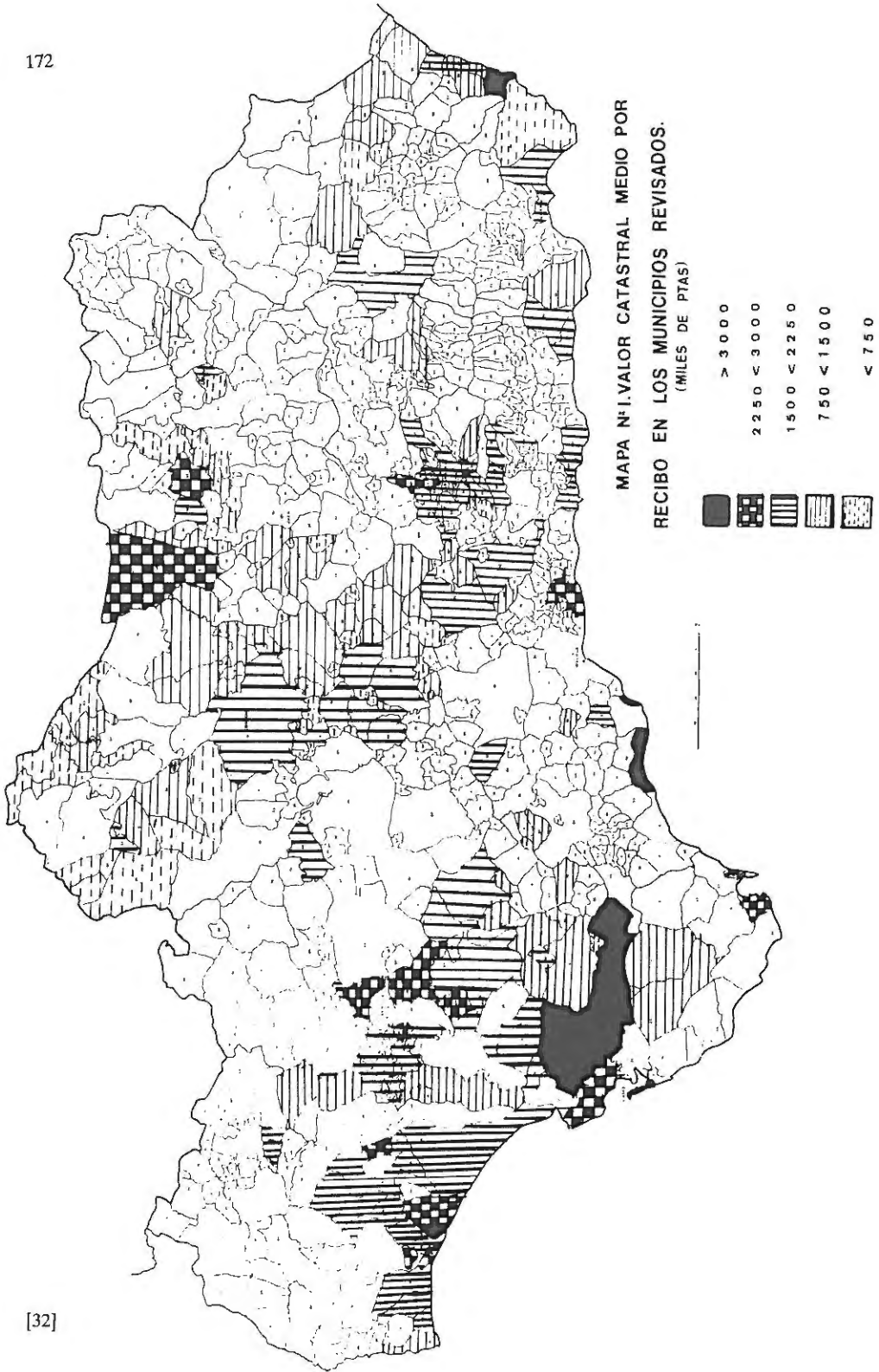
a) Triángulo Huelva-Sevilla-Cádiz. La provincia de Huelva presenta una fuerte dicotomía entre la Sierra-Andévalo y el Litoral; éste se configura en un espacio dinámico en base a su diversificación económica: La Nueva Agricultura, el turismo, industria y construcción. Los máximos valores catastrales se registran en el Area periurbana de Huelva, el ámbito de Ayamonte-Isla Cristina, el Condado-Litoral y el municipio industrial de Valverde del Camino. Se corresponde, en general, con los núcleos de mayor crecimiento demográfico y urbanístico del marco onubense.

El Condado oriental y parte del Aljarafe de Sevilla constituye una zona de transición en el corredor Huelva-Sevilla, de economía agrícola extensiva, donde destaca el núcleo agroindustrial de Sanlúcar La Mayor.

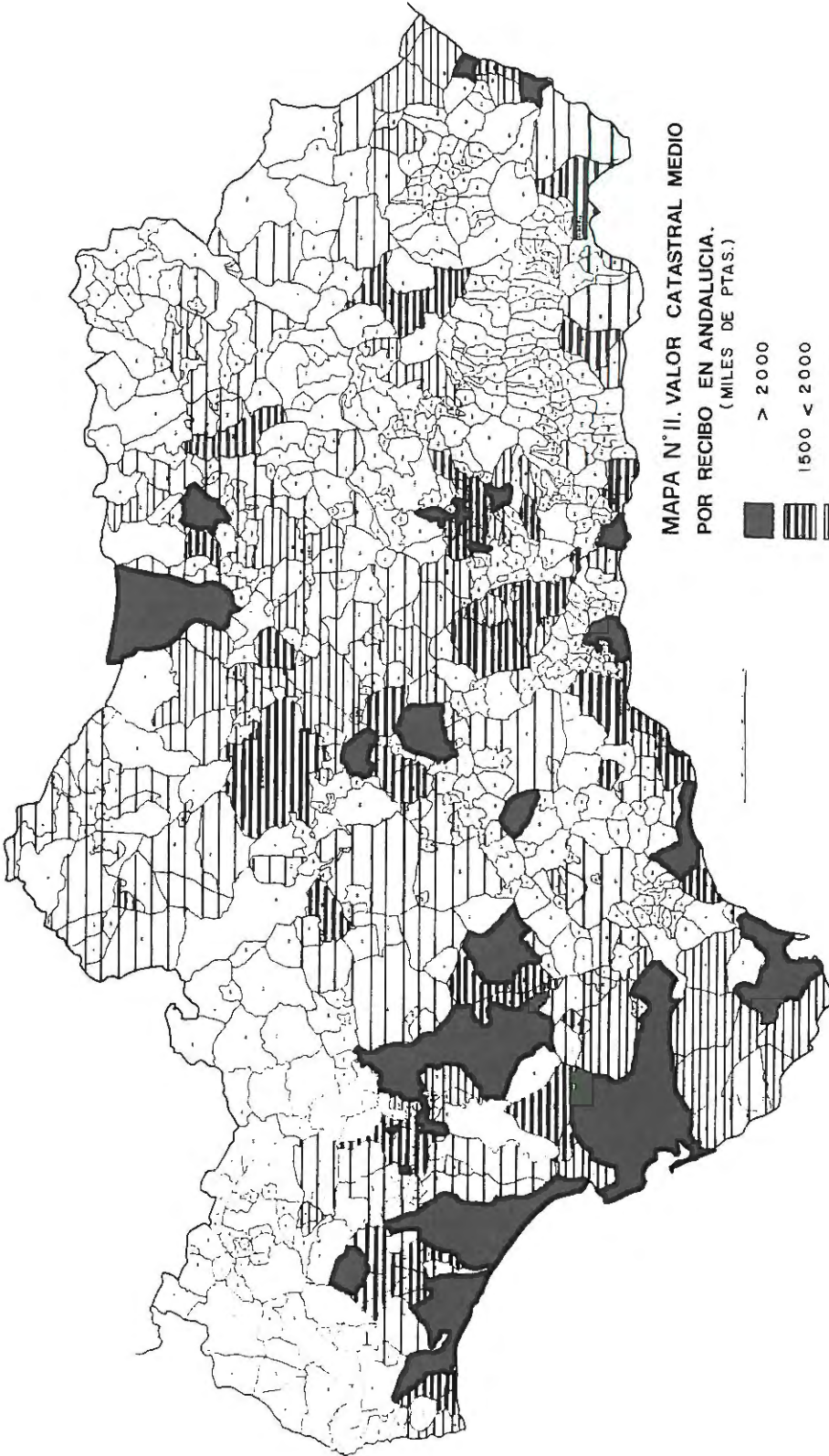
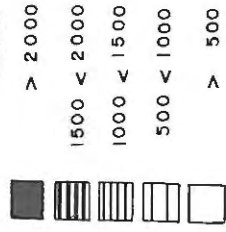
La capital sevillana ejerce su influencia en su ámbito territorial inmediato. En este sentido, los núcleos del Aljarafe presentan valores catastrales elevados; en ellos se compaginan las funciones agrícolas y residenciales. Hacia el este, sobresalen los municipios de Alcalá de Guadaíra, La Rinconada, Los Palacios y Coria del Río, y en la Campiña sur, Morón de la Frontera, Utrera, El Arahál y Lebrija, todos ellos de fuerte entidad poblacional y desarrollo agroindustrial.

Ya en la provincia de Cádiz destaca el entorno de la Bahía: espacio de tradición industrial y portuaria con impulso reciente del turismo litoral, añadiéndose la existencia de servicios públicos superiores. Resalta la estructura bipolar Cádiz-Jerez que ejerce su influencia a lo largo de la Costa y el Valle del Guadalete. Los valores máximos de Cádiz y Puerto Real se explican por la escasez de suelos y competencia entre el residencial y otros usos. También destacan los registros de Jerez, Rota, Chipiona y Trebujena.

b) Litoral mediterráneo, constituido por una estrecha franja que se extiende entre Gibraltar y la costa almeriense, sin apenas penetración en el interior. Partiendo de Oeste a Este tenemos:



MAPA N° II. VALOR CATASTRAL MEDIO
POR RECIBO EN ANDALUCIA.
(MILES DE PTAS.)



- El Campo de Gibraltar posee un importante dinamismo poblacional en base a la expansión industrial, siendo un área de preferente locación industrial, agraria y turística. Destacan por su valor catastral Algeciras, San Roque, La Línea y Los Barrios.
- La potenciación del sector turístico ha permitido que la provincia de Málaga alcance las mayores tasas de crecimiento demográfico, urbanístico y de niveles de vida de Andalucía, pero favoreciendo sólo al borde litoral con el consiguiente desequilibrio territorial frente al interior. La fuerte competencia por la propiedad del suelo y la construcción de numerosas viviendas de alto «standing» hacen que aumenten mucho los valores catastrales medios. Destacan en este corredor urbanos los núcleos de Marbella, Fuengirola, Benalmadena, Estepona y Mijas. La costa oriental malagueña tiene un desarrollo turístico más reciente por lo que no se alcanza los valores de la occidental.
- El litoral granadino es el menos dinámico del mediterráneo andaluz, con un menor crecimiento urbano, en parte frenado por la expansión de la agricultura tropical; desarrollándose la actividad turística e inmobiliaria fundamentalmente en tres municipios: Almuñécar, Salobreña y Motril.
- La provincia de Almería ofrece también la dicotomía costa-interior. La agricultura bajo plástico ha favorecido el desarrollo de los municipios del Campo de Dalías (Adra, El Ejido, Dalías). El Levante almeriense, área tradicionalmente marginal, registra en la actualidad un importante crecimiento de su sector turístico, que tiene su correspondencia en altos valores catastrales (Mojácar, Garrucha, Carboneras y Vera).

c) La campiña cordobesa. Los municipios del sur de la provincia conforman un área de significativo desarrollo en base a industrias de carácter difuso que se une a una potente agricultura cerealística y olivarera. En ella se localiza las localidades de mayor entidad poblacional, con claro paralelismo con los de mayor valor catastral urbano (Lucena, Priego, Baena, Caba, Puente Genil, Montilla y Rute).

d) Jaén no se ajusta a un modelo de crecimiento centralizado sino que posee una estructura multinuclear, articulada a través de los principales ejes de comunicación. Los municipios con valores superiores siguen los dos ejes económicos de la provincia: Bailén-Jaén y Andújar-Lianres-Ubeda.

e) La vega de Granada ofrece una ocupación intensiva del territorio en base a pequeños asentamientos que compaginan las actividades agropecuarias e industriales. En general todos los municipios del entorno de la capital presentan valores catastrales elevados, debido en gran medida al hecho de haber sido revisado el catastro.

Los términos municipales con niveles de renta catastrales inferiores a la media regional constituyen más de dos tercios del total. Son predominantes en amplias zonas de la comunidad andaluza:

- a) Comarcas de Sierra Morena: Se convierte en la gran periferia deprimida, suministradora de materias primas. Es un espacio con un régimen demográfico muy regresivo, de economía ganadera y agricultura extensiva y forestal, con puntuales actividades mineras (Río Tinto-Nerva y Peñarroya), añadiéndose una baja accesibilidad y nivel de renta. De este esquema general escapan escasos núcleos del sector jienense.
- b) Serranías subbéticas de Málaga, Cádiz y Sevilla: En este territorio destacan los centros de Ronda y Antequera en base a la agricultura y turismo interior.
- c) Áreas interiores del sureste andaluz: sólo dos núcleos con cierta centralidad poseen valores catastrales más elevados: Guadix y Baza. Se caracteriza este extenso espacio por tener una agricultura y ganadería marginal, escasez de industrias y baja accesibilidad. Engloba las comarcas naturales de la Alpujarra granadinas, el interior subdesértico de Almería y las sierras Subbéticas de Jaén.

En conclusión, los valores catastrales tienen un claro paralelismo con las condiciones económicas y sociales. Los valores máximos corresponde en general a las áreas más dinámicas de Andalucía, con crecimientos demográficos y económicos sostenidos. Por contra, los valores más bajos en las zonas interiores de agricultura extensiva (campiñas) y en áreas montañosas de Sierra Morena y Las Béticas, caracterizadas por su marginalidad, pérdida de población, baja accesibilidad y nivel de vida.

Una vez más es patente la diferenciación territorial de nuestra comunidad en cuanto a sus características socio-económicas.

JOSE MANUEL JURADO ALMONTE
JOSE MIRANDA BONILLA
Becarios de F.P.I. de Análisis Geográfico Regional

VARIABLES ECONOMICAS EN ANDALUCIA

Los economistas convencionales han contribuido en gran medida a generar y difundir una concepción del mundo en la que todo se traduce en términos monetarios. De manera que el papel de la economía responde hoy más bien a lo que Aristóteles denominó *crematística* —ciencia del enriquecimiento— para distinguirla del significado del propio término *economía* —abastecimiento material de la casa—, al que se daba un sentido muy alejado del que, sobre todo a partir de mediados del siglo XIX, ha predominado en el sistema.

En realidad fue en los albores del capitalismo cuando, con la llegada del Renacimiento, a la vez que se centraba la atención en el hombre como rey de la creación y dominador —muy pronto depredador— de la naturaleza, comienza a imponerse una visión mecanicista y parcelaria de la ciencia en correspondencia con una organización social en la que unos hombres compran a otros su fuerza de trabajo con objeto de acumular riqueza material.