

## **LA COTIZACION DEL SUELO EN LOS ESPACIOS URBANOS DE LA REGION DE MURCIA**

*José Luis Andrés Sarasa*

El proceso de urbanización en España, entendido como una consecuencia del desarrollismo económico que propugna la política liberal impulsada en la década de los sesenta, encierra una auténtica contradicción. Todo el mundo sabe que este fenómeno desencadena un apetito consumista, una desmesurada demanda de bienes de todo tipo con los que satisfacer múltiples necesidades, reales o ficticias, propaladas por soterrados intereses. Entre estas necesidades aparece en lugar destacado la de tener en propiedad una vivienda nueva y dotada con las comodidades que el momento ofrece.

Sin embargo, el suelo, elemento básico en este proceso, entra en el juego brutal de la oferta y la demanda de la mano de singulares agentes financieros. Agentes que no sólo lo cambian de uso a su antojo, sino que lo convierten en un bien inelástico y limitado en un espacio concreto, pero además la desleal competencia por poseerlo hace que la demanda se sitúe por encima de la oferta hasta llevarlo a la categoría de bien escaso, confusa maniobra para añadir a las rentas de localización las de escasez. Probablemente es uno de los negocios más lucrativos de cuantos ha originado y potenciado la urbanización, hasta el punto de hacer prohibitivos determinados espacios para funciones concretas.

Las particularidades del mercado del suelo urbano, con sus múltiples deseconomías y desutilidades, con la consecuencia inmediata de una ideología urbanística demasiado encorsetada y preocupada por una excesiva planificación, por la naturaleza de los promotores de viviendas, a quienes se unen los propietarios del terreno reteniéndolo para generar plusvalías. Elementos que en conjunto dieron lugar a una política urbanística cuyo máximo expo-

nente dogmático es la Ley del Suelo de 1956, que tras estereotipar a estos agentes les creó el marco legal en el cual podían desenvolverse a su libre albedrío.

Estas particularidades, que han sido puestas de manifiesto por diversos investigadores preocupados por esta problemática, en el espacio urbano de la Región de Murcia pueden concretarse en las siguientes: los agentes de la propiedad inmobiliaria por su forma de actuar y su tipología potencian la especulación; la expansión de la ciudad se hace a costa de un suelo agrícola de indudable valor, pero que ante las perspectivas de ganar en una sola operación mercantil más que en varias campañas agrícolas, los propietarios de este suelo propician la formación del erial social en busca del promotor decidido a pagar pronto y bien; quienes poseen suelo con una favorable localización en función de las corrientes dominantes lo retienen al máximo en busca de las rentas de escasez; la evolución del valor de las plus-valías ponen de manifiesto que el mercado del suelo urbano en la Región de Murcia está orientado al alza; y finalmente constatar que en la práctica totalidad de las operaciones financieras del suelo se produce fraude fiscal, circunstancia que impide un correcto estudio de la cotización real que tiene el espacio urbano.

El objetivo básico de este trabajo es presentar el estado actual de la cotización del suelo urbano, pero viéndolo como causa y efecto de ese gran proceso que constituye la urbanización de las últimas décadas. Proceso que no sólo ha generado unos ensanches —las llamadas ciudades nuevas—, invadidas de bloques monocordes y por consiguientes carentes de toda personalidad, sino que además ha dejado caer su dañina «zarpa» sobre los casos tradicionales originando importantes vacíos demográficos. En concreto este estudio no va más allá de un intento de poner al descubierto una parte, tal vez la más significativa, de la realidad socioeconómica de una región que ha experimentado una profunda transformación socioeconómica donde la dominante es la población urbana - las tres ciudades seleccionadas aquí absorben el 53 por 100 de la población regional de las que algo más del 50 por 100 son urbanas, y en Murcia y Cartagena los periurbanos se aproximan a este porcentaje.

Puesto que los precios que rigen el mercado del suelo urbano dependen de múltiples factores y es preciso manejar fuentes confeccionadas con fines fiscales, que siempre exigen ciertas precauciones, creo necesario dedicar un primer punto a presentar y comentar el alcance y significado de los datos utilizados. En segundo lugar, este trabajo lo que en realidad se va a captar es los vínculos existentes entre el espacio y el conjunto de fenómenos que se dan en él, vínculo que a mi juicio viene expresado por el valor que adquiere el suelo. Pues bien, para ello, se recurre a un doble ejercicio puesto que se utilizan los datos del Anexo de coeficientes de valoración del suelo, establecidos por una comisión técnica a través de unos parámetros que hacían válidos para todas las ciudades españolas. En el segundo caso se hace una percepción subjetiva, ya que los datos son obtenidos de la experiencia y del conocimiento que tienen de la ciudad determinados residentes expertos en cuestiones urbanísticas.

En este caso se analizan tres planos de isovalas confeccionados para cada una de las ciudades que en la Región superan los cincuenta mil habitantes.

## **1. Fuentes y metodología.**

El intento de analizar la cotización del suelo urbano en un área concreta pasa por la superación de múltiples dificultades, derivadas sobre todo de la naturaleza del propio mercado, donde la declaración del coste real de la operación financiera casi nunca se produce, e incluso es frecuente que se desconozcan los cambios de propietario y de uso.

Las fuentes que se manejan en este trabajo cabe estructurarlas en dos grupos: una de carácter jurídico: el Anexo de coeficientes de valoración del suelo, publicado en la disposición final 3ª de la Ley del Suelo de 1956, al que todas las ciudades tuvieron que responder y cuyos resultados de valoración fueron publicados en el B.O.E. Al segundo grupo pertenecen toda una serie de valoraciones efectuadas con fines fiscales. Por ser estas las que constituyen el cuerpo principal del trabajo, y por ello las que sirven de base para la confección de los gráficos de la cotización actual aquí reciben un tratamiento más detenido.

Los datos utilizados para confeccionar los planos de isovalas proceden en su totalidad de las Secciones de Hacienda de los respectivos ayuntamientos, y se extraen de tres fuentes complementarias. Ello permite compararlos, y llegar a una más correcta interpretación de la situación socioeconómica de la Región de Murcia. Aquí con los índices de valoración que se elaboran, se representa la cotización de cada espacio y no el valor real, puesto que como ya se ha indicado, no es posible obtenerlos con fiabilidad.

La información de base que sirve para confeccionar los planos de isovalas proceden de los trabajos de campo que las secciones municipales de urbanismo efectuaron en 1983. Estos trabajos tasaron en pesetas/metro cuadrado todo el suelo municipal a efectos de que sirviera de pauta para adaptar los impuestos municipales de plus-valía a la cotización real. En segundo lugar, se recurre a comparar estos valores con la distribución de los impuestos de solares, impuestos establecidos en función de factores físicos y de localización.

La metodología seguida para la elaboración de este trabajo puede estructurarse en tres etapas, bien diferentes, tanto por su complejidad como por las técnicas exigidas. En primer lugar, la recogida de información ha sido particularmente lenta por las especiales características que inciden en el mercado que se trata de investigar y por el tamaño de las áreas urbanas que constituyen el ámbito del estudio. A la dispersión de las fuentes hay que añadir la dificultad de delimitación del área urbana, en aras de la simplicidad y para mayor comodidad en el manejo de los datos se recurre a la delimitación administrativa que cada Ayuntamiento da a su núcleo urbano. La segunda etapa, a mi juicio la más importante, la constituye la exposición y representación gráfica de la información obtenida mediante áreas isovalas. La confec-

ción de los tres gráficos se hace mediante la utilización del ordenador de los servicios del Centro de Proceso de Datos de la Universidad de Murcia. El primer paso ha consistido en introducir en un fichero los valores del suelo en su distribución espacial, mediante un complejo procedimiento matemático-geométrico, y a continuación con el uso del Plotter se han ajustado estos datos a dos variables: superficie de igual valor como base de los prismas y la altura que viene dada por el valor de cada punto concreto, con ello se obtiene la representación en volumen de cada una de las ciudades. El tercer paso ha sido la interpretación y explicación del gráfico obtenido. Con el fin de huir de la simple explicación del gráfico obtenido ha sido preciso el recorrido sistemático de la ciudad para descubrir cada uno de los factores físicos, económicos, técnicos y de comportamiento que justifican el precio de un lugar, en una palabra, se intenta conjugar dos valoraciones: la objetiva que queda cuantificada en los gráficos, con la cualificación subjetiva extraída de la percepción personal que de cada ciudad tiene el investigador. Esta ha sido, sin duda, la tarea más ardua y delicada.

## **2. Las ciudades de la Región de Murcia en el anexo de coeficientes de valoración del suelo.**

Probablemente el factor que más pesó a la hora de elaborar la Ley del Suelo de 1956 fue la de acabar con la especulación del suelo, y para ello se incluye en el Título II de la Ley el Capítulo IV, dedicado a dar las normas que han de regir para valorar el suelo urbano. El Art.º 101.1 dice textualmente «Los Ayuntamientos de Capitales de provincia, de Municipios de más de 50.000 habitantes y los designados por las comisiones provinciales de Urbanismo, formarán el índice municipal de Valoración del Suelo, establecido en el presente Capítulo». Aunque este artículo fue derogado por Ley de 2 de mayo de 1975, constituye, a través del Anexo de coeficientes, la primera valoración objetiva del suelo urbano en las ciudades españolas. Valoración, que referida a la Región de Murcia, estimo conveniente analizar para ver cuál es la percepción de unos técnicos atrapados por las fuerzas de una competencia imperfecta. Pero además esta valoración sirve como punto de referencia a la que de un modo subjetivo se presenta en el apartado siguiente:

El decreto de 21 de agosto de 1956 autoriza al Gobierno a promulgar un Anexo de Coeficientes a la Ley del Suelo. Este Anexo se desarrolla a través de nuevas normas, de entre las que destaca la 2.ª, que clasifica a las ciudades españolas en tres grupos, en atención a los diferentes grados de desarrollo urbanístico —aunque no especifica los parámetros que han de usarse para determinar el grado—. En el primer grupo quedan incluidas Madrid, Barcelona, Valencia y Bilbao; en el segundo, las ciudades con más de cien mil habitantes, entre las que figurarían dos de las que aquí se estudian Murcia y Cartagena; y en el tercer grupo van el resto de los núcleos urbanos seleccionados, y donde quedaría englobada Lorca, la tercera ciudad objeto de análisis.

De acuerdo con la norma tercera, y en el momento de la publicación del decreto, los terrenos de Murcia se distribuyen en las siguientes categorías y grados: Categoría C (grado 1, 2 y 3), Categoría B (grados 1, 2 y 3) y Categoría A (grado 1), probablemente en algunos puntos muy concretos podrían detectarse terrenos de categoría A (grado 2). Para Cartagena se reduce la catalogación, y sus suelos quedarían incluidos en Categoría C en todos sus grados y en la B (grados 2 y 3). Finalmente en Lorca todos los terrenos están en Categoría C en todos sus grados y B grado 1.

Pero lo verdaderamente interesante es conocer los criterios que establece el legislador para catalogar a las ciudades, criterios, totalmente objetivos porque son elaborados pensando en las condiciones óptimas que debe poseer un medio urbano. En la medida en que un terreno no reúne algunas de las circunstancias que permiten su catalogación óptima va retrocediendo en el listado de clasificación. Por su interés se transcribe las circunstancias que han de darse en un terreno para obtener una determinada categoría.

1.º Se considerarán terrenos de categoría C aquellos que reúnan circunstancias urbanísticas desfavorables. Serán terrenos de categoría C, grado tres, los de inferior condición urbanística y, en especial, lo que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias: a) La carencia de agua, entendiéndose por tal toda dotación inferior a cincuenta litros por vivienda y día sin posibilidad de abastecimiento inmediato fácil. b) La carencia de acceso rodado pavimentado a una distancia inferior a trescientos metros. c) La falta de consistencia del terreno que impida la cimentación de un edificio a menos de emplear sistemas especiales económicamente muy onerosos. d) La topografía accidentada que dificulte gravemente la edificación. Serán terrenos de categoría C, grado dos, los de malas condiciones urbanísticas y, en especial los que se hallen en alguna de las siguientes circunstancias: a) La dotación de agua que no alcance a cien litros por vivienda y día. b) La carencia de acceso rodado pavimentado a una distancia inferior a cien metros. c) La carencia de electricidad a distancia inferior a trescientos metros. d) La consistencia del terreno que exija el empleo de sistemas de cimentación onerosos. e) La necesidad de realizar muy costosos movimientos de tierras previos a la edificación. f) La insalubridad que requiera obras previas de saneamiento. g) El desagüe que requiera obras previas de conjunto. Serán terrenos de categoría C, grado uno, aquellos que no reúnan condiciones urbanísticas normales por faltarles alguna o algunas de las circunstancias que caracterizan los terrenos de categoría B.

2.º Se considerarán terrenos de categoría B aquellos que reúnan circunstancias urbanísticas normales, entendiéndose por tales las buenas condiciones de salubridad, calidad de planeamiento y demás circunstancias dentro de los grados que a continuación se especifican. Serán terrenos de categoría B, grado tres, los que además de reunir las condiciones generales antes enumeradas tengan también las especiales siguientes: a) Consistencia del terreno que permita el empleo de cimentación somera ordinaria con carga admisible de un kilogramo por centímetro cuadrado. b) Situación que haga prever su

utilización en los treinta años siguientes al momento de su valoración. c) Abastecimiento de agua con caudal comprendido entre los cuatrocientos y ochocientos litros por vivienda y día. Serán terrenos de categoría B, grado dos, los que reuniendo las condiciones generales antes enumeradas con carácter favorable, tengan también las especiales siguientes: a) Consistencia del terreno que permite el empleo de cimentación somera ordinaria con carga admisible de dos kilogramos por centímetro cuadrado. b) Situación que haga prever su utilización en los diez años siguientes al momento de su valoración. c) Abastecimiento de agua con caudal comprendido entre ochocientos y mil doscientos litros por vivienda y día. Serán terrenos de categoría B, grado uno, los que reuniendo las condiciones generales antes enumeradas, con carácter muy favorable, tengan las especiales siguientes: a) Consistencia del terreno que permite el empleo de cimentación somera ordinaria con carga admisible de tres kilogramos por centímetro cuadrado. b) Situación que haga prever su utilización inmediata. c) Abastecimiento de agua con caudal comprendido entre mil doscientos y mil seiscientos litros por vivienda y día.

3.º Se considerarán terrenos de categoría A aquellos que reúnan las mejores circunstancias urbanísticas normales junto con algunas de las condiciones que se enumeran seguidamente: Serán terrenos de categoría A, grado tres, los que reúnan al menos dos de las condiciones siguientes: a) Paisaje de interés destacado entre los terrenos de condiciones semejantes. b) Vegetación rica por el número y calidad de las plantaciones cuando se trata de tipos de edificación en los que se prevé su acompañamiento. c) Situación privilegiada de la que gozan menos de un 10% de los terrenos del perímetro de análogas condiciones. d) Planeamiento de calidad excepcional reconocida por los Organos urbanísticos. e) Transportes públicos inmediatos de intensa frecuencia. f) Abastecimiento de agua con caudal superior a mil seiscientos litros por vivienda y día. g) El conjunto de los servicios sociales disponibles en forma inmediata y completa. Serán terrenos de categoría A, grado dos, los que reúnan al menos, cuatro de las condiciones enumeradas en el último apartado. Serán terrenos de categoría A, grado uno, los que reúnan al menos, seis de las condiciones enumeradas en el penúltimo apartado.

De acuerdo con estas normas y en base a los cuatro criterios de valoración que establece la Ley del Suelo de 1956, en las tres ciudades se distinguen cuatro tipos de suelo: comercial, urbanístico, expectante e inicial. Se consideran terrenos de valoración comercial todos los que abarca el casco urbano en su limitación administrativa. Como áreas de valoración urbanística aparecen todos aquellos sectores que poseen Plan Parcial y los terrenos edificados sin urbanizar o con urbanización incompleta. Los terrenos de valoración expectante abarcan todos los del perímetro urbano una vez deducidos los de los apartados anteriores. Los terrenos de valoración inicial incluyen el resto del término municipal.

Expresar aquí los resultados concretos de las tres ciudades de la Región sería largo y árido para la lectura. Sin embargo, y a modo de ejemplo se expone un apretado resumen de lo ocurrido en Cartagena Ciudad con una

compleja problemática urbanística y socioeconómica como consecuencia del desarrollo de la industria portuaria y de la función militar que ejerce. El máximo valor lo alcanza el uso comercial en la Calle Mayor y en razón de la centralidad y la accesibilidad y la aptitud para la función que se le adjudica, sin embargo, cuando estas variables pierden intensidad la valoración desciende bruscamente, como ocurre en la Calle San Crispín que tiene una valoración equivalente a la sexta parte. Los valores urbanísticos se fijan de acuerdo al volumen y a la superficie de edificabilidad, parámetros que cubren un amplio espectro y en los que juega el emplazamiento. Para el suelo expectante distingue dos clases: residencial e industrial y dentro de ellos y en función de la accesibilidad, localización y aptitud se da un amplio abanico de valores, pero favoreciendo al uso industrial. El valor mínimo corresponde a los suelos de valoración inicial que fijan 9 pts. si son tierras de huerta y frutales en producción y 0'50 pts. para monte.

Por último, cabe insistir que en Murcia y Lorca se han seguido similares procedimientos, en ambas priva la función comercial.

### **3. Análisis espacial de la actual cotización del suelo.**

Con este intento de analizar la estructura financiero-espacial de las ciudades de Murcia, Cartagena y Lorca, se pretende tan solo presentar bajo una óptica subjetiva la complejidad de este fenómeno, ver qué factores y cómo inciden en la variación de los precios del suelo dentro de una misma ciudad, y por último comprobar que en ningún caso la cotización de un terreno se debe a la acción de un sólo factor. Las teorías a seguir son las expuestas por GRANELLE (1970) y DERYCKE (1979), por esta razón se suscribe con ellos la tremenda dificultad que pone un análisis de este tipo: «si se conoce el papel desempeñado por un factor, se ignora frecuentemente su modo de acción. Además, la mayor parte de los factores están relacionados, lo que hace difícil cualquier análisis de determinación de precios».

El examen espacial de la cotización que alcanza hoy el suelo urbano en la Región de Murcia se aborda en tres etapas, en la primera, con los datos y la metodología señalados en otro punto de este trabajo, se confeccionan los gráficos números 1, 2 y 3, que cuantifican la realidad del mercado del suelo en las tres ciudades. Cuantificación que tiene como punto de partida el principio de que el valor del suelo es una función del tipo:  $V = f(A, U, T, F, H, C)$ . Donde el valor (V) de un terreno concreto es función de su accesibilidad (A) a los usos apetecidos; aptitudes (U) para el uso; la topografía (T); la forma (F) de las parcelas; factores de tipo histórico (H) y factores coyunturales (C). La imposibilidad objetiva de cuantificar algunas de estas variables y el hecho de que no todas tienen la misma influencia ha hecho que se opte por explicar a través de ellas el valor previamente fijado en vez de calcularlo por métodos de correlación.

La segunda etapa, de verificación de los resultados obtenidos, se realiza sobre el propio terreno y constituye el punto de partida para la tercera, la de

explicar y justificar la distribución espacial de los índices del gráfico. Esta verificación pasa por tener que averiguar de una forma subjetiva el juego complejo de unos factores que DERYCKE (1979) apoyado en los trabajos de GRANELLE (1970) denomina de microlocalización, macrolocalización y generales.

La primera impresión que se adquiere al observar los tres gráficos es la existencia de fuertes descensos en la cotización, consecuencia de las discordancias que hay entre los diversos sectores de las ciudades. Asimismo se advierte que las inflexiones no se producen con el mismo ritmo en todas las direcciones o con la misma brusquedad. Estos aspectos que resaltan con mayor claridad se deben a los factores de macrolocalización y generales, pero también revelan que una misma área —en espacios referidos a una manzana— se registran ligeras variaciones que son originadas por los llamados factores de microlocalización. Estos son más difíciles de detectar y surgen de las apetencias subjetivas de los agentes que entran en la producción y consumo del suelo.

Derycke (1979) distingue tres categorías dentro de los factores de microlocalización: físicos y técnicos; accesibilidad local; y entorno económico y social. Son factores cuya incidencia es muy localizada y que en cierta medida aparecen encubiertos en los gráficos que se adjuntan en este trabajo. Sin embargo, una vez detectados mediante el recorrido por el propio terreno sirven para comprender las inflexiones que registran los cálculos cuantitativos.

De entre los distintos factores físicos y técnicos que pueden ser enumerados aquí la mayor fuerza le corresponde a un factor que GRANELLE (1970) señala en primer lugar: la superficie y forma de la parcela. Asimismo se advierte que este factor, que es el más generalizado, actúa en combinación con la accesibilidad a la propia parcela, además de con la accesibilidad local. Conjugando forma y superficie del terreno con las diversas valoraciones adjudicadas, cabe distinguir tres categorías de terrenos: de fondo normal; de fondo excesivo; y especiales.

—Terrenos de fondo normal son aquellos en los que la perpendicular a la fachada no supera los treinta metros. Su valoración difiere sustancialmente con la accesibilidad de la propia parcela, así se descubre de todos los terrenos con fachada a una misma calle tienen idéntico precio unitario; en cambio, a igual forma y superficie si tiene fachada a más de una calle —mayor accesibilidad— incrementa el valor del metro cuadrado entre un 20 y un 50 por 100.

—Los terrenos de fondo excesivo son aquellos cuya perpendicular a la fachada exceda en treinta metros. Respecto del grupo anterior, por esta sola razón, registran un incremento del precio unitario en torno a un 25 por 100. De nuevo pesa la accesibilidad, que introduce unas variaciones en proporción similar a la observada en los terrenos de fondo normal.

—Los terrenos interiores constituyen los casos especiales más frecuentes. Se trata de construcciones dentro de manzana, con servidumbre de paso a través de otros predios. Estos terrenos experimentan una depreciación su-



perior al 20 por 100, respecto de aquellos por los que tienen acceso.

Siguiendo con los factores físicos y técnicos cabe resaltar dos cuya acción se detecta en los gráficos, aunque con ellos se alían todos aquellos que aparecen incluidos en el tercer grupo: el entorno económico y social. Da la impresión de que unos son inherentes a los otros y la valoración final depende de la interacción de ambos grupos. En primer lugar se sitúan los terrenos en los que para su utilización normal es preciso realizar explanaciones, desmontes o terraplenados, construcción de muros de contención, etc., es decir, son terrenos que exigen trabajos de adaptación. Este problema es particularmente intenso en Cartagena, por un doble motivo: de un lado está la presencia de cinco cerros incrustados en el interior del Casco Urbano, y de otro, el Almarjal, gran laguna interior desecada por colmatación y sin los adecuados drenajes, hecho que crea arduos problemas a la edificación, hasta el extremo de que no se inicia su maxiva ocupación hasta muy avanzada la segunda mitad del presente siglo mediante el sistema de pilotaje. En Lorca, ciudad que ha descendido lentamente de la colina en que fue fundada, hoy se ve liberada en mayor grado de esta servidumbre por ocupar el fondo del valle, pero soporta el riesgo de las violentas inundaciones del Guadalentín. La ciudad de Murcia tiene que vencer las dificultades de un manto freático muy próximo a la superficie que exige fuertes gastos en la cimentación mediante pilotes de madera. Además, en torno a los cerros o colinas interiores y a los barrios en contacto con el pueblo rústico, más expuesto a diversos riesgos, se localizan, por regla general, los espacios más degradados socialmente, son las casas habitadas por gentes de escasas rentas. Por ello, los terrenos afectados por esta serie de circunstancias ven despreciarse su valoración en índices, comparativamente a terrenos más o menos próximos, que superan el 70 por 100.

En segundo lugar, se detecta una fuerte depreciación para los terrenos enclavados en vías públicas sin alineación o rasante, que esté oficialmente aprobada, sin asfaltado, y sobre todo, si carece de las conducciones de agua potable y desagües, en una palabra, si esta sin urbanizar. Este tipo de suelo aparece en las tres ciudades y está en contacto con el calificado como rústico, es por ello que es más apetecido por constructores de polígonos de viviendas de escasa categoría y por cooperativas. Su cotización está muy próxima a la inicial, en algunos casos por el deterioro del entorno está por debajo.

En resumen, superficie y forma de la parcela, la accesibilidad a la parcela y desde la parcela a diversos servicios, junto a un entorno que responde a la estructuración de la ciudad según las rentas de los ciudadanos, son factores que rompen la progresión marcada por los grandes factores: macrolocalización y generales.

Los factores de macrolocalización y generales aparecen muy claros en los tres gráficos, aunque con ciertas variaciones que responden a peculiaridades específicas de cada una de las ciudades. Peculiaridades que pueden derivarse del modo a como se ha producido el crecimiento urbano, del proceso económico seguido; y de las funciones que ejerce la ciudad en concreto.

El primer fenómeno propio de estos factores, y que se advierte con nitidez en los tres gráficos, consiste en que la accesibilidad y la distancia al cen-

tro son variables que originan un descenso progresivo de la valoración del suelo. Así puede comprobarse en las tres ciudades que a medida que la distancia al centro y a ejes de comunicación aumenta, la altura de los prismas representativos de la cotización descende. Descenso que se acentúa si aparece algún accidente físico, cerro, río, rambla, etc., el salto de una barrera natural se hace con la caída de los precios. Circunstancia que se repite cuando aparece una barrera artificial: ferrocarril, carretera, canal, etc. Obsérvese en Murcia como los precios del Barrio del Carmen, al sur del río, están muy por debajo de los del norte de la ciudad, diferencia que se hace más intensa si se atraviesa el ferrocarril. El valor del suelo periurbano al sur de la ciudad es dos y tres veces inferior al del norte, en el sur se acentúan los problemas de inundación. Asimismo, es manifiesta la influencia negativa para el suelo situado al oeste puesto que su accesibilidad se ve frenada por la presencia de la autopista y sus áreas de servicio. En el gráfico relativo a la ciudad de Cartagena se vuelven a destacar las variables ya comentadas, sólo que el menor tamaño de la ciudad hace que el descenso sea más brusco y una vez alcanzada su cota mínima mantiene el valor, pero aquí se deja sentir la configuración de la ciudad, todas las barriadas que rodean al núcleo central están aisladas de él por barreras artificiales: carreteras a Murcia y Mar Menor, y ferrocarril a Madrid; y la barrera natural de la rambla de Benipila, por ello todo el suelo delimitado dentro de un mismo barrio tiene una tasación muy similar, únicamente destaca la línea de contacto con el núcleo central.

En Lorca las líneas de ruptura están determinadas, en primer lugar, por el ferrocarril, aunque una vez atravesado aparece un área residencial de la burguesía adinerada que ha colmatado con villas de cierta categoría una antigua huerta, y que la convierte en un espacio de alta cotización real, no así oficial que le permite mantener un valor medio en razón a la ausencia de transacciones, circunstancia que resulta beneficiosa desde el punto de vista fiscal. En segundo lugar se sitúa el Guadalentín, que con sus violentas inundaciones produce un brusco descenso en la valoración de los terrenos que baña. Por último se sitúan las laderas de la colina y a las que ya se ha hecho mención. Sin embargo, la carretera de Andalucía, que atraviesa la ciudad, constituye el centro de máxima cotización, tanto en su actual trazado como en el antiguo y en la serie de calles que unen ambas travesías. En realidad se trata de un largo corredor comercial que ejerce fuerte atracción como centro de negocios y residencial, pese a las molestias que el intenso tráfico pueda ocasionar.

El caso de Cartagena resulta significativo por la presencia de una topografía interior al recinto urbano y que rompe todo intento de trazar la línea que describa el progresivo descenso. Cada cerro produce una ruptura, una mayor caída del precio, pero esta fuerte interrupción supone la aparición de centros secundarios que dan lugar a que suba la valoración, de forma que una línea que uniera el centro con los barrios extramuros, poseería unos dientes de sierra en razón a los accidentes topográficos por los que atraviesa. Asimismo influye en la cotización la función militar con la serie de servidum-

bres que imponen a los terrenos colindantes. Sin embargo, es la función administrativa la que determina la mayor cotización, como se pone de manifiesto al ser la Plaza Héroes de Cavite —en su entorno esta el Ayuntamiento, la Junta del Puerto, las Instalaciones portuarias, etc.,— y la comercial cuya concentración se produce en la Calle Mayor y una serie de calles perpendiculares a ella.

En Murcia las funciones propias de ser capital regional junto al tamaño y al hecho de que su expansión se ha producido a base de polígonos de protección oficial, hace que en buena medida pueda distinguirse un centro comercial principal y otro secundario, y un centro administrativo, en parte recientemente dispersado, flanqueados por amplias áreas con función exclusivamente residencial. Sin embargo, la coincidencia de parte de las tres funciones en torno a la Gran Vía, —convertida en centro neurálgico de la ciudad, pues en ella confluyen las carreteras Madrid-Andalucía y Levante-Andalucía— origina que la máxima valoración se concentre en este distrito. Aunque con ella rivalizan centros de reciente aparición, como consecuencia de la dispersión ya indicada de ciertas instituciones, y por la aparición de nuevos centros comerciales incrustados en la malla de los polígonos residenciales.

Por otra parte hay que señalar que en las tres ciudades aparecen factores coyunturales que desequilibran con elevaciones y descensos la línea normal de cotización. Por ejemplo, la creación de un ensanche, de un área residencial ubicada en el área periurbana despierta la demanda por parte de los exurbanos y la oferta de los rurales, fenómeno que se traduce en el lanzamiento de los precios, y en un breve tiempo se pasa de una valoración inicial a cotas altas en la escala del conjunto de cotización de la ciudad. Esta circunstancia aparece clara en el caso de Murcia, donde aparecen prismas de bastante altura alejados de los centros donde esa cotización es generalizada. En el lado opuesto de estos desequilibrios surgen determinados sectores de los cascos antiguos cuyo abandono demográfico ha llevado a la degradación ambiental y al consiguiente descenso de la cotización, además este fenómeno origina una tendencia que en cierto modo puede parecer contradictoria: la oferta se sitúa por encima de la demanda. Hecho que, unido a las medidas municipales sobre solares y casas en estado ruinoso, fuerza al propietario a vender por debajo del precio que sus cálculos de plus-valías le había hecho fijar.

El caso de Lorca, menor tamaño demográfico y unas funciones urbanas concretadas a un ámbito comarcal, aunque amplio y extraprovincial, da lugar a la aparición de un sólo centro comercial. En cambio su centro histórico es el que acusa, de las tres ciudades, en mayor grado el vaciado demográfico y serios problemas de reconstrucción.

Respecto de la cotización de los cascos históricos es el de Cartagena el que se encuentra con mayores problemas de cotización, hoy existe cierta corriente depreciadora debido a los enormes obstáculos que para la construcción impone el Patrimonio Histórico-Artístico.

## Conclusiones

El mercado del suelo en la Región de Murcia, al igual que en otros ámbitos geográficos, está cargado de imperfecciones originadas por intereses soterrados de agentes con pocos escrúpulos y amparados por una legislación ambigua.

Los precios del suelo de las tres ciudades analizadas tienden a descender a medida que nos alejamos de los núcleos centrales. Sin embargo, en la línea dibujada por este progresivo descenso aparecen dientes de sierra debidos a factores de microlocalización.

Las diferencias de uso del suelo crean, aún en áreas contiguas espacialmente, fuertes oscilaciones en la cotización, y en las tres ciudades se comprueba a través de las fuentes usadas, que la función comercial es la variable con mayor incidencia en la valoración final.

La presencia de importantes áreas periurbanas en torno a Murcia, Cartagena y Lorca, debido a un intenso crecimiento económico y urbano, ha originado abundantes cambios de uso, convirtiéndose éste en un factor coyuntural con serias repercusiones en el mercado del suelo.

Es indudable que la forma como se llevan a cabo las transacciones financieras, constituye el mayor obstáculo para realizar un trabajo más ajustado a la realidad. Sin embargo, la metodología seguida parece adecuada por cuanto permite detectar la cotización derivada de las estructuras socioeconómicas de las ciudades.

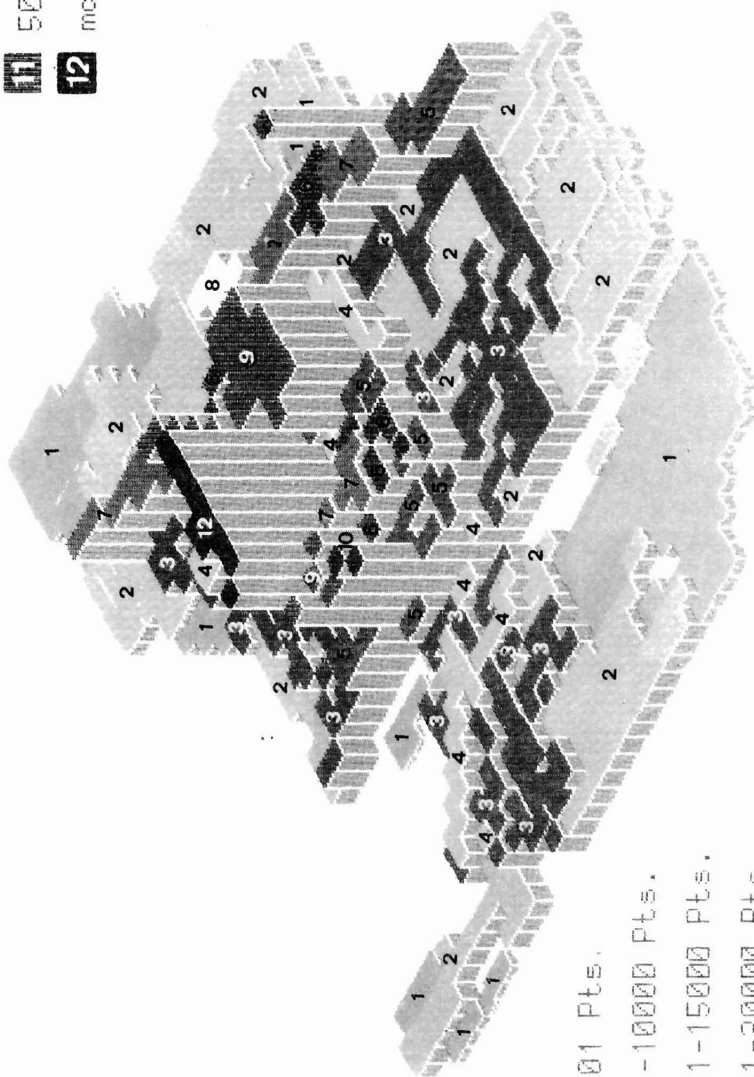
Por último decir, que en las tres ciudades el centro, en sus diversas acepciones, alcanza valores que resultan prohibitivos para ciertas funciones. Así, por citar un ejemplo, los locales comerciales han sido sustituidos por entidades bancarias, únicas capacitadas para los fuertes desembolsos que suponen ocupar un local de varios metros cuadrados. A su vez el uso residencial se convierte, en este espacio, en indicador de distinción social.

## BIBLIOGRAFIA

- BAILLY, A.S. (1975): *L'organisation urbaine. Les concepts, les méthodes d'étude, leur utilisation dans la recherche urbanistique*. CRU. Paris.
- DERYCKE, P.H. (1979): *Economie et planification urbaines*. PUF. Paris. (Trad. cas. IEAL).
- GRANELLE, J.J. (1975): *Espace urbain et prix du sol*. Sirey-Recherches Economiques. Paris.

INDICES DE VALORACION DEL SUELO URBANO EN MURCIA (1985)

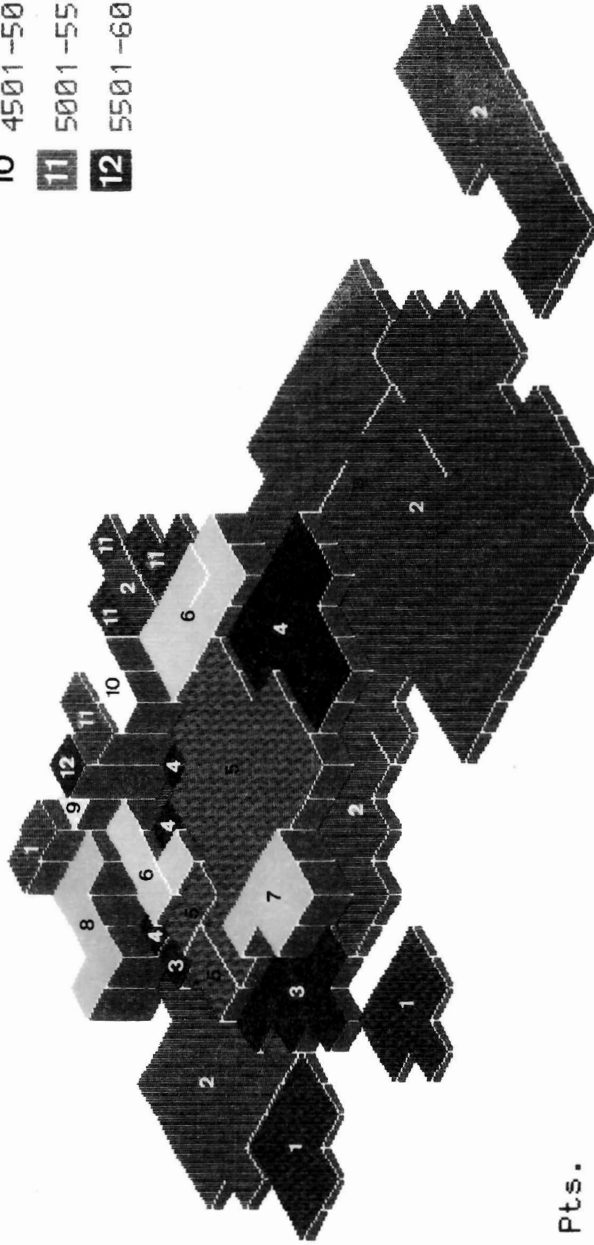
- 8** 35001-40000 Pts.
- 9** 40001-45000 Pts.
- 10** 45001-50000 Pts.
- 11** 50001-55000 Pts.
- 12** mas de 55000 Pts.



- 1** 0-5001 Pts.
- 2** 5001-10000 Pts.
- 3** 10001-15000 Pts.
- 4** 15001-20000 Pts.
- 5** 20001-25000 Pts.
- 6** 25001-30000 Pts.
- 7** 30001-35000 Pts.

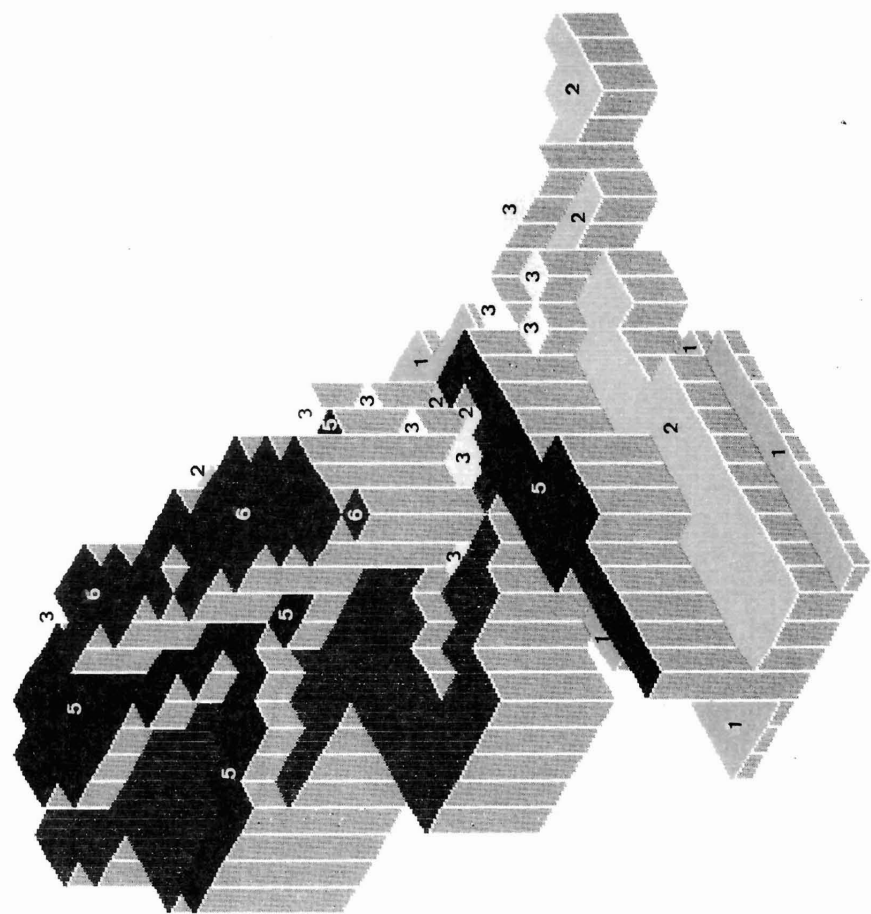
INDICES DE VALORACION DEL SUELO URBANO DE CARTAGENA (1985)

- 7** 3001-3500 Pts.
- 8** 3501-4000 Pts.
- 9** 4001-4500 Pts.
- 10** 4501-5000 Pts.
- 11** 5001-5500 Pts.
- 12** 5501-6000 Pts.



- 1** 0-500 Pts.
- 2** 501-1000 Pts
- 3** 1001-1500 Pts.
- 4** 1501-2000 Pts.
- 5** 2001-2500 Pts.
- 6** 2501-3000 Pts.

INDICES DE VALORACION DEL SUELO URBANO EN LORCA (1985)



- 1** 0-500 Pts./m<sup>2</sup>
- 2** 1001-1500 Pts./m<sup>2</sup>
- 3** 2001-2500 Pts./m<sup>2</sup>
- 4** 2501-3000 Pts./m<sup>2</sup>
- 5** 3001-3500 Pts./m<sup>2</sup>
- 6** mas de 5000 Pts./m<sup>2</sup>