

# El mercado de tierras urbanas (1944-1959)

ELENA PLAZA DE PALACIOS

Presentamos a nuestros lectores la segunda y tercera parte del estudio *Estructura económica y poder político en Venezuela (1944-1959)*. Quiere ser una contribución a la clarificación de las relaciones entre el Estado y los grupos económicos que operan en el sector de la construcción, del mercado de las tierras urbanas y de la banca, de manera que se muestren los mecanismos mediante los cuales el Estado contribuye a su fortalecimiento.

El estudio consta de cuatro capítulos y sus conclusiones. El primero presenta la ubicación histórica, el segundo se adentra en el análisis del sector de la construcción, el tercero en el mercado de tierras y el cuarto en el sector bancario. Este trabajo ha sido realizado por la Oficina de Estudios Socioeconómicos (O.E.S.E.) por un equipo dirigido por Clemy Machado de Acedo, quien investigó la parte referente a la industria de la construcción y que publicamos en SIC No. 421, Enero 1980, Elena Plaza de Palacios cuyo aporte se refiere al mercado de tierras urbanas y Emilio Pacheco que trabajó el sector bancario.

Como se recuerda esta investigación mereció una Mención Especial del premio Enrique Bernardo Núñez 1979, en el área de Historia Económica de Venezuela. (N. de la R.).

## LA ESPECULACION CON TIERRAS URBANAS Y EL PAPEL DEL ESTADO

La concentración urbana que tiene lugar en el período estudiado en el Área Metropolitana de Caracas y la consecuente escasez de tierras y creciente necesidad habitacional es aprovechada por el sector privado para urbanizar zonas hasta ese momento fuera del mercado de tierras, apareciendo el fenómeno conocido como especulación de tierras urbanas.

Dado que es precisamente durante el período que estudiamos cuando se inicia y se desarrolla el proceso de urbanización en la región central del país, se ha querido centrar el análisis en el Área Metropolitana de Caracas, en la medida en que la mayor concentración espacial y económica de todo el país se da allí, y, por lo tanto, las repercusiones de todo ello en los precios de la tierra y su significativa importancia frente al resto de la nación son de tal magnitud que es en el Área Metropolitana en donde se cumple cabalmente durante ese período este proceso.

Se ha intentado en primer lugar un resumen del proceso de urbanización en el Área Metropolitana. Posteriormente se hará un análisis del papel de otros aspectos de la acción del Estado en la valorización de la tierra. Para ello se tratará de analizar qué tipo de relación hay entre el aumento de los precios de los terrenos del Área Metropolitana y algunos indicadores de la acción del Estado en este campo, a saber: zonificaciones y cambios de zonificación, instalación de servicios, realización de vías importantes, etc.

## EL PROCESO DE URBANIZACION

El proceso de urbanización en el Área Metropolitana de Caracas ha estado signado por dos hechos determinantes: una gran concentración de la población, producto de migraciones internas y externas, y un fuerte crecimiento demográfico en la zona. La población inmigrante estaba constituida por individuos de estratos sociales bajos, que de alguna manera no se encontraban satisfechos con su habitat original—tanto en el interior como en el exterior—bien fuera por el bajo nivel de vida, por el tipo de trabajo o por las posibilidades de ascenso social y económico. El proceso se inició, con mayor fuerza, a partir de 1950, sin embargo, ya para mediados de la década de los años 40 se fundaron algunas de las urbanizaciones en el Este de la ciudad.

Al quedar incorporadas las tierras cercanas al casco central de Caracas como consecuencia de la expansión metropolitana, el uso de las mismas fue transformada de agrícola y/o recreacional a residencial y/o comercial.

Este proceso se dió durante el período que estudiamos en algunas zonas del Este y el Suroeste de Caracas.

Hubo una dualidad en el proceso. Por una parte, inversionistas que como vía segura y rentable para la colocación de sus capitales habían adquirido lotes de terrenos, pasaron a urbanizarlos. Por otra parte existían propietarios de tierras que constituían pequeñas haciendas aledañas a la vieja ciudad y que se utilizaban, bien para cultivos agrícolas, o bien para "temperar" en las vacaciones o ambas cosas. En algunos casos los propietarios fueron también urbanizadores, y obtuvieron ganancias cuantiosas para

la época, con el negocio de la urbanización. Generalizando, tenemos que las características más importantes del proceso serían:

a) Un crecimiento urbano íntimamente vinculado a las grandes inversiones en infraestructura y servicios llevados a cabo por el Estado como una forma de traslación del ingreso generado por la renta petrolera al sistema económico y al desarrollo de la industria de la construcción.

b) Un proceso espontáneo y explosivo, al margen de toda planificación y organización del espacio lo que genera que en 1951 se formule un Plano Regulador que establece el patrón de uso de la tierra para el período considerado;

c) Un proceso que desató el alza de los precios de los terrenos urbanizables y la ausencia de controles efectivos en los movimientos de los precios;

y

d) Un proceso que muestra un alto índice de concentración de la tierra.

Habida cuenta de esta caracterización, se elaboró un listado de las urbanizaciones fundadas en el período, de sus propietarios y de sus organizadores, listado que permitió extraer algunas apreciaciones de singular importancia respecto a nuestro proceso de urbanización.

Así, de las 44 urbanizaciones que se fundan en el período (hasta 1944 existían urbanizaciones en el Área Metropolitana, sin contar las parroquias del casco central de la ciudad), 14 forman parte del Distrito Federal y 30 pertenecen al Distrito Sucre del Estado Miranda. Esto indica, obviamente, un fuerte crecimiento de la ciudad hacia el este, que es la zona que geográficamente permitía una mayor extensión de la ca-

**VALOR PROMEDIO EN BOLIVARES (Bs.) DEL M2 DE LA TIERRA EN  
EL AREA METROPOLITANA DE CARACAS DURANTE EL PERIODO 1951-1959  
ESPECIFICADO POR PARROQUIAS Y MUNICIPIOS (1)**

ENTIDADES	1951	1953	1955	1957	1959
Dpto. Libertador,	162,47	159,87	245,58	299,04	291,33
* Altagracia	592,67	653,14	439,50	678,49	768,21
* Antímano	52,67	44,30	67,56	68,60	61,73
* Candelaria	340,82	304,72	477,16	457,55	687,39
* Catedral	1.234,92	1.300,01	1.250,65	1.351,16	1.601,05
* El Recreo	161,28	139,13	273,19	318,23	248,15
* El Valle	54,26	21,94	92,18	61,04	133,21
* La Pastora	97,65	98,80	138,57	345,76	229,92
* La Vega	81,96	80,59	114,27	168,16	234,85
* San Agustín	305,59	690,05	414,38	228,60	518,37
* San José	57,94	116,53	201,45	370,95	369,24
* San Juan	178,69	251,97	382,19	337,45	339,46
* Santa Rosalía	105,73	148,22	214,89	283,06	366,16
* Santa Teresa	471,39	698,79	917,40	506,10	699,65
* Sucre	96,52	87,60	127,92	339,27	343,17
Dtto. Sucre	45,22	54,74	95,04	154,15	158,12
* Baruta	27,85	69,33	50,63	97,48	121,26
* Chacao	59,82	56,41	152,89	279,84	328,37
* El Hatillo(2)	---	---	---	---	163,47
* Leoncio Martínez	38,49	62,79	139,73	126,65	131,33
* Petare	28,94	6,78	111,21	195,77	171,95
<b>TOTAL</b>	<b>98,61</b>	<b>98,60</b>	<b>145,90</b>	<b>207,78</b>	<b>203,32</b>

NOTA: Del cuadro de la pág. 264 del estudio sólo se han tomado las columnas de los años impares.

pital. Del mismo total (44), en el 61,36 por ciento coinciden propietarios y urbanizador lo que arroja un alto índice de concentración de la tierra en manos de un pequeño grupo de personas o familias lo que además de atraerles ganancias cuantiosas incide en la evolución de los precios durante el período. Igualmente: de las urbanizaciones ubicadas en las parroquias y municipios cuyos precios tuvieron un crecimiento mayor, un poco más de 50 por ciento tienen el mismo propietario y urbanizador. Pocos grupos acaparan varias urbanizaciones y es significativo el hecho de que una compañía acapara el 30,4 por ciento de las urbanizaciones siendo todos los miembros de su Directiva personas con fuertes vínculos con el régimen de Pérez Jiménez.

**LA ACCION DEL ESTADO Y LA VALORIZACION DE LA TIERRA**

El mercado de tierras presenta características muy peculiares que contribuyen a encarecer los precios de la tierra. Como las principales cabe citar la de ser un mercado de competencia imperfecta, de especulación y con una estrecha vinculación al mercado de la construcción, determinando todas un cuadro definido por una tendencia al alza de los precios de manera sostenida y constante. Teniendo en cuenta esta caracterización, se llevó a cabo el análisis de los factores determinantes en la formación de los precios del suelo y su influencia en su evolución durante el período, en

tre los que se destacan: la población y la densidad de población, el uso de la tierra y las políticas estatales de instalación de servicios y construcción de más importantes.

En relación a la población y la densidad de población, se destaca el hecho de que el crecimiento más significativo se produce entre 1951 y 1961 y que el Distrito Sucre experimenta un mayor dinamismo en el crecimiento de la población que el Distrito Federal. La población, casi saturada en el centro, comienza, a partir de 1950, a trasladarse hacia el este de la ciudad. Además, tenemos que la zona de mayor densidad durante todo el período es el Distrito Federal y la menos densa es el Distrito Sucre a pesar de ser la zona que más creció.

De acuerdo a los coeficientes obtenidos del análisis de la relación de la población y la densidad de población con el crecimiento de los precios, podemos señalar que el tamaño, crecimiento y concentración de la población tuvieron influencia significativa en el crecimiento de los precios de la tierra en el Area Metropolitana de Caracas durante el período que estudiamos, siendo esto particularmente alto en lo que respecta a densidad en el Distrito Federal (coeficiente de correlación Spearman 0,81). En relación a la incidencia del crecimiento sobre los precios podemos decir que el Distrito Sucre siendo la zona que más creció y aunque no llega a igualar ni en población ni en precios al Distrito

Federal, registra sin embargo las ganancias mayores ya que la diferencia de valor fue mayor.

Nos interesa particularmente la relación entre el uso de la tierra, la construcción de vías y la instalación de servicios sobre los precios porque esta relación es indicador de la incidencia de la acción estatal en la valorización de las tierras. A través del estudio del plano regulador de Caracas de 1951 se pone de manifiesto que durante el período de estudio se construye una importante red vial que comienza desde 1950 y se instala una gran cantidad de servicios entre 1952 y 1959 a la vez que se delimitan con mucho énfasis los usos de las áreas destinadas a comercio, industria y vivienda.

La relación precios-uso de la tierra muestra que los precios más altos se registran cuando el uso de la tierra está destinado preferentemente al comercio, en tanto que son más bajos cuando el uso de la tierra se destina preferentemente a vivienda de baja densidad. Las áreas que experimentan un mayor crecimiento son aquellas destinadas a vivienda y a comercio lo que hace pensar, teniendo en cuenta el aumento de la población, que ha debido existir una fuerte demanda de vivienda de todo tipo, lo que encareció en forma sostenida las tierras destinadas a este uso.

Igualmente la construcción de vías de comunicación constituyó un factor que influyó significativamente los precios de la tierra durante el período y en especial en el Distrito Sucre. Las obras más importantes de vialidad en el período sirvieron para acortar distancias y comunicar el casco central con las tierras periféricas, mayormente del Este.

También encontramos relación positiva entre las instalaciones de servicios y los precios de las tierras; en este caso sin embargo, con el anterior, da la naturaleza de los datos no pudimos medir la relación entre ambas variables.

Dentro de este proceso, los grupos que acaparan más urbanizaciones y, por ende más beneficios, son: los hermanos Eraso (3), Lorenzo Mendoza (3), Sosa Rodríguez (2), Carlos Emilio Fernández (2), Pedro Emilio Herrera (2): 12 urbanizaciones de 37, es decir, el 30,4 por ciento. Todos ellos vinculados al régimen de Pérez Jiménez.