

Conformación y evolución del mercado de tierras agrícolas en Venezuela en el siglo XX

Olivier Delahaye*

María E. Martín*

ABSTRACT

The study focuses on the evolution of the agricultural land market in Venezuela along the 20th Century. Data was taken from the Real Estate records of six districts, which represent 8.5% of the total surface of exploited lands, as well as the different agricultural situations in Venezuela. The development of a national land market is observed in the 1960s and it is considered as particularly active, according to observations made in other countries. Land price evolution from 1960 to 1997 can be correlated with the amount of agricultural credits, granted at a national level.

Key words: Agriculture, land market, Venezuela

COMPENDIO

El estudio considera la evolución del mercado de la tierra a lo largo del siglo XX. Los datos provienen del Registro de la Propiedad Inmobiliaria de seis distritos, que abarcan 8.5% de la superficie de las explotaciones agrícolas,

Recibido: mayo, 2001

Aceptado: abril, 2002

* Instituto de Economía Agrícola y Ciencias Sociales. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela. Apdo. 4579. Maracay, 2101. Aragua, Venezuela

y se consideran como representativos de las distintas situaciones agropecuarias del país. Se observa la conformación de un mercado de la tierra a nivel nacional a partir de 1960. El mercado de tierras es particularmente activo de acuerdo a lo observado en otros países. La evolución del precio de la tierra entre 1960 y 1997 se puede correlacionar con la del monto del crédito agrícola otorgado a nivel nacional.

Palabras clave: agricultura, mercado de tierras, Venezuela

INTRODUCCION

El mercado de la tierra tiene una creciente importancia en la regulación del uso, tenencia y propiedad de los terrenos (Carter, 1999). En particular, desde 1958 los terrenos que se intercambiaron en el mercado, corresponden a una superficie total de tres a cuatro veces más extensa que la de terrenos dotados o regularizados por la reforma agraria (Delahaye, 2000); sin embargo, son pocos los trabajos que enfocan sus características en Venezuela (Delahaye, 1995). El propósito de este artículo es exponer brevemente algunos aspectos referidos esencialmente a la conformación del mercado de la tierra en el país y su evolución a lo largo del siglo XX. Después de abordar los principales aspectos metodológicos del estudio, se examinan los siguientes rasgos del mercado de tierra: su actividad (observada a partir de la tasa de rotación anual de la tierra en el mercado), la evolución del precio de los terrenos y la conformación de un mercado de la tierra a nivel nacional.

Se presentan los resultados del Proyecto de Investigación "Formación y evolución del mercado de tierras agrícolas en Venezuela en el siglo XX: operaciones, agentes y arreglos institucionales a lo largo del siglo", financiado por el Consejo de Desarrollo Científico y Humanístico de la Universidad Central de Venezuela.

Algunos aspectos metodológicos

Se define el mercado de tierras como un proceso en el cual agentes sociales intercambian derechos de propiedad sobre determinados terrenos. La calificación de estos derechos puede ser muy compleja (Honoré, 1961) y su intercambio en el mercado puede corresponder a varios tipos de operaciones; se caracterizará empíricamente a partir de los datos obtenidos en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria (RPI). Estos datos son válidos en cuanto a las compraventas realizadas en el mercado formal de la tierra, a pesar de indicar un precio

generalmente subdeclarado. Este mercado formal concierne, esencialmente, a las transacciones efectuadas en tierras de propiedad privada, o con bienhechurías fomentadas en baldíos no transferidos al Instituto Agrario Nacional (IAN) (el mercado informal corresponde en su mayor parte a las transacciones realizadas con bienhechurías en tierras del IAN, las cuales están prohibidas por la Ley Orgánica de Reforma Agraria (LORA); éste no se enfocará en el presente trabajo).

Por razones de espacio, este estudio se limitará a las compraventas, a pesar de que otras operaciones forman parte del mercado de tierras (en particular las hipotecas y los arrendamientos). Se utilizarán principalmente datos provenientes de estudios realizados en seis distritos, con 8.5% de la superficie total de las explotaciones agrícolas de Venezuela, representativos de la problemática agropecuaria del país: el distrito Zamora (Edo. Aragua), corresponde a una región de evolución de la hacienda; el distrito Zaraza (Edo. Guárico), a una región de evolución del hato; los distritos: Colón (Edo. Zulia), Turén (Edo. Portuguesa) y Páez (Edo. Apure), a regiones de frontera agrícola (desde los años 1940 en Colón, desde 1950 en Turén, y actualmente en Páez); y el municipio Bailadores, a una región de pequeña y mediana tenencia. Las características de estas entidades se encuentran expuestas en Delahaye (1995) (a pesar de que se transformaron en municipios, se utiliza la denominación de distrito porque estuvo vigente durante esta investigación).

En el RPI de cada distrito, se acopiaron los datos referidos a las compraventas; se fichó la información indicada en cada acta de venta, relativa a superficie vendida, precio correspondiente, y características de los vendedores y compradores. Para asegurar que los terrenos considerados son agrícolas, se descartaron las operaciones sobre tierras evidentemente urbanas (por ejemplo, indicadas con una dirección en una calle), y/o con una superficie inferior a 5000 m². Se hizo una excepción en cuanto a la superficie de los terrenos en Bailadores, ya que es un municipio donde la propiedad agrícola puede ser muy fragmentada; tomando en cuenta las parcelas rurales de 1000 m² y más. Los datos corresponden a los años: 1900-1997 (Zamora y Zaraza), 1936-1995 (Colón), 1900-1990 (Páez), 1958-1997 (Bailadores) y 1958-1990 (Turén), y fueron incluidos en bases informáticas, para su procesamiento.

El estudio considera los períodos siguientes: 1900-1935, pertenecientes al fin del período agroexportador; de 1936 hasta 1957, transición entre la economía agroexportadora y la modernización, en la cual se distinguen los lapsos: 1936-45, 1946-48 y 1949-57; y a partir de 1958, período en que se inicia la modernización, dividido en cuatro lapsos: 1958-73, 1974-82,

1983-89 y 1990-97, correspondientes a sucesivas etapas de las políticas de tierras pertinentes a la evolución del marco económico; la primera corresponde al inicio de la sustitución de importación orientada al ensanchamiento del mercado interno; los últimos años se enmarcan en un proceso de globalización apuntando a la mercantilización de la tierra y su subsecuente privatización (Delahaye, 1995).

RESULTADOS

La actividad del mercado

Como indicador de actividad, se utilizó la rotación de la tierra en el mercado, que trata del porcentaje de la superficie de las explotaciones agrícolas vendidas anualmente. Un valor "normal" para los países industrializados es de 2% (Varela, 1988). El Cuadro 1 indica valores en general mucho más altos para los distritos estudiados; es decir, que el mercado de la tierra es particularmente activo en Venezuela.

Cuadro 1. Rotación de la tierra en el mercado por período, en los distritos indicados

Distrito	1936-45	1946-48	1949-57	1958-73	1974-82	1983-90	1990-97
Zamora	7.7	3.4	5.8	6.4	3.7	3.4	4.0
Zaraza	9.5	4.2	2.0	5.2	7.6	5.8	5.5
Bailadores*	nd	nd	nd	0.6	3.7	9.8	4.1
Colón	nd		3.9	15.0	18.1	5.4	6.6
Páez	8.4		4.3	12.2	18.4	5.4	nd
Turén	nd	nd	nd	12.9	2.6	1.4	nd

* Municipio

Fuentes: Delahaye, 1995; Matheus, 1991; Cañas, 1995; González, 1998; Armada, 1999; Chirino y Ramos, 1999; Rodríguez, 1999

La evolución del precio de la tierra

La investigación se realizó a partir de la estimación del precio ponderado de la tierra a nivel nacional. En un primer tiempo se calculó para cada uno de los distritos representativos, y para cada año, la suma del monto (M) y la de superficie (S) indicados en las actas de compraventas (en general, se menciona el precio; la superficie, no está referida en una proporción de actas que varía según el distrito). Se convirtió la suma anual de los precios en bolívares de 1984 [M_{84}], a partir del índice de precios al consumidor (base 100, en 1984) propuesto en Baptista (1997). Para suavizar las evoluciones bruscas que pueden aparecer debido a operaciones atípicas, se calculó un promedio móvil tanto del monto M_{84} como de la superficie S, sobre cinco años. El precio ponderado a nivel nacional se calcula de la siguiente manera:

$$\text{Precio a nivel nacional} = \frac{\text{promedio móvil del precio} \times \text{superficie de las explotaciones del distrito}}{\text{suma de la superficie de las explotaciones de los distritos}}$$

Se excluyó del cálculo el distrito Bailadores, debido a que presenta un número muy reducido de operaciones con indicación de superficie y precio para poder realizar los correspondientes cálculos.

Las superficies son estimadas en base a las indicaciones de los censos agropecuarios. Este precio, estimado a partir de los datos del RPI, es un dato convencional; generalmente, los vendedores y compradores no indican el precio real de la transacción en el acta protocolizada, sino un precio subestimado, para disminuir el pago de impuestos al momento de la protocolización en el RPI (Delahaye, 1995); sin embargo, se puede considerar que las evoluciones que presenta corresponden a la realidad. En cuanto al precio real, habría que multiplicar el precio calculado por un coeficiente de 1.5 a 2, según los casos.

La Figura 1 expone la evolución del precio ponderado de la tierra a nivel nacional, entre los años 1960 y 1996. Se observan tres picos principales, que son: 1975-1980, 1984-1988, y, en menor proporción, 1992-94; pudiéndose relacionar con las medidas tomadas a favor de la agricultura (la obligación de prestar un determinado porcentaje de su cartera crediticia al sector agropecuario, impuesta a los bancos privados, en 1974; el “milagro agrícola”, de 1984-88; y las medidas puntuales de fomento de los años 1992-1994).

Ahora bien, se puede considerar que varios factores influyen sobre la evolución del precio de la tierra sin que exista acuerdo y las tentativas de modelización no son concluyentes (Cavailhès, 1987). En este estudio se ha calculado la correlación entre el precio ponderado de la tierra y los siguientes aspectos: el valor de la producción agropecuaria indicado en los Anuarios Estadísticos del Ministerio de Agricultura y Cría (MAC) (entre 1964 y 1996), calculado en bolívares constantes de 1984; la superficie cosechada (ha) obtenida en los mismos anuarios (de 1966 a 1996); y el monto anual del crédito agropecuario (estimado en bolívares constantes de 1984) a partir de los datos de los Anuarios Estadísticos y de las Memorias Anuales del MAC, entre los años 1962 y 1996. Las cifras obtenidas son de 0.306 para el valor de la producción y 0.491 para la superficie cosechada, correlaciones muy débiles.

Se observa una fuerte correlación de 0.821 entre la evolución del precio de la tierra agrícola y la del monto anual del crédito agropecuario otorgado, lo que confirma la interpretación expuesta anteriormente en relación con los picos de la curva del precio. Las cifras correlacionadas se encuentran en el Cuadro 2.

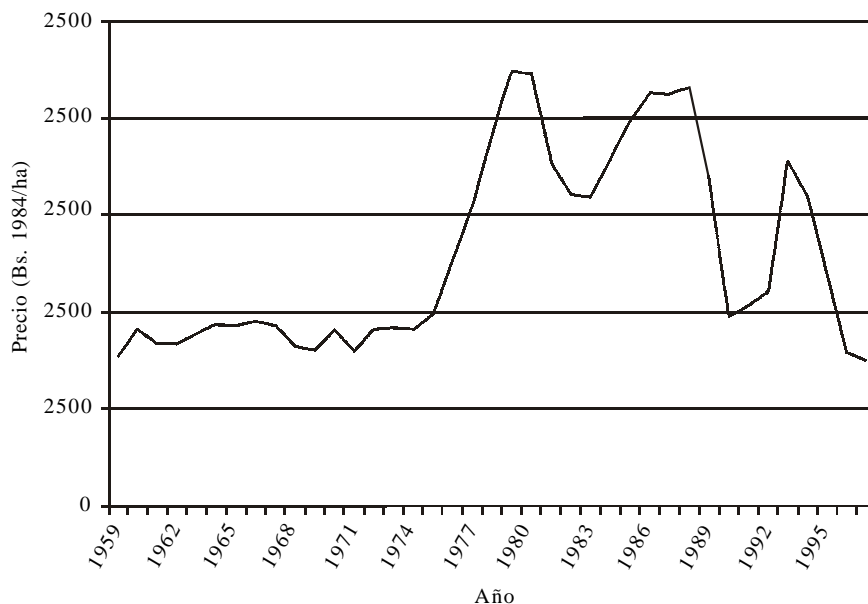


Figura 1. Venezuela: precio ponderado de la tierra 1959-1998 (bolívares constantes de 1984/ha).

Cuadro 2. Venezuela: superficie cosechada, monto del crédito agropecuario, valor de la producción agropecuaria y precio ponderado de la tierra (1966-1996)

Año	Valor de la producción agropecuaria (Bs. de 1984 por ha)	Monto del crédito agropecuario (Bs. de 1984 por ha)	Superficie cosechada (ha)	Precio ponderado de la tierra (Bs. de 1984 por ha)
1966	7933.58	1314.71	1570242	953.38
1967	8577.21	1319.47	1676775	934.90
1968	9120.22	1264.97	1797792	827.58
1969	9764.25	1369.66	1845059	804.94
1970	10594.87	1514.76	1798642	914.27
1971	10781.80	1754.76	1798007	802.30
1972	12804.87	2416.69	1554803	913.37
1973	13007.31	3661.11	1566100	923.34
1974	12222.17	4142.99	1702808	912.22
1975	12654.12	7406.50	1733210	987.14
1976	15403.74	9276.04	1491838	1272.32
1977	13001.86	10726.66	1835256	1549.81
1978	13934.32	12321.08	1774124	1927.47
1979	14786.42	9361.40	1748513	2243.94
1980	15341.13	11433.21	1729880	2233.21
1981	16752.27	14556.20	1615238	1770.46
1982	16357.07	12501.36	1685072	1607.96
1983	17697.56	11933.78	1594163	1595.31
1984	18399.03	13738.78	1584171	1790.14
1985	16186.20	12099.92	1857611	1991.57
1986	14624.91	12411.93	2151081	2135.52
1987	13976.55	12899.70	2292216	2128.37
1988	13785.63	11990.54	2337199	2162.39
1989	15730.49	8271.65	2064010	1697.26
1990	16659.20	6723.38	1965277	980.48
1991	16091.84	6387.80	2019783	1037.45
1992	18657.69	7558.10	1798627	1109.63
1993	20835.96	6797.37	1676860	1784.70
1994	20938.62	2630.40	1725141	1603.56
1995	21472.12	3741.73	1704840	1195.13
1996	22891.61	2793.94	1645610	795.43

Fuentes: Anuarios Estadísticos del MAC y Censos Agrícolas. Cálculos propios

Conformación de un mercado de la tierra a nivel nacional

Son pocas las respuestas que se encuentran en la literatura con relación a la siguiente pregunta: ¿cuándo se puede considerar que existe un mercado de la tierra a nivel nacional?; se tratará de resolver esta interrogante tomando en cuenta dos criterios expuestos por Delahaye (1995):

El primero sigue a Braudel (1979), para quien “históricamente tenemos que hablar (...) de economía de mercado desde que existe fluctuación y unísono de los precios entre los mercados de una zona determinada”. Es decir, cuando se observan “fluctuaciones” de las variables de mercado que concuerdan entre diferentes regiones, se puede hablar de un mercado de tierra presente en estas regiones. La variable utilizada con este propósito es el promedio móvil (sobre 5 años) del precio convencional de la tierra obtenido en cada distrito. Si se calcula el coeficiente de correlación entre los precios convencionales de la tierra en los 5 distritos correspondientes a los datos de la Figura 1, se obtienen los valores señalados en el Cuadro 3.

Las fluctuaciones del precio entre los 5 distritos presentan entre sí una correlación generalmente alta. El distrito Colón es el único que presenta valores menores a 0.5. Esto apunta a la existencia de un mercado de la tierra a nivel nacional para el período observado.

El segundo se refiere a la existencia misma de transacciones sobre la tierra en una región determinada. Por debajo de una frecuencia de operaciones, no se puede, en nuestra opinión, hablar de un mercado (Delahaye, 1995). En este sentido, llaman la atención ciertos municipios dentro de los distritos estudiados, en los cuales, para ciertos períodos, se observa menos de una operación anual (Magdaleno en Zamora, 1949-57; San José de Unare en Zaraza, 1900-35 y 1949-57; El Amparo y Urdaneta en Páez, 1958-73; incluso, en cada uno de estos dos últimos municipios, el número promedio anual de compraventas es de 0.1 en 1958-65, y aumenta a más de 1 a partir de 1966 (Delahaye, 1995)). Es decir que si bien varias regiones demuestran la existencia de un activo mercado de la tierra desde los años 1930 (Cuadro 1), se podría considerar la formación de un mercado a nivel nacional sólo a partir de 1965, lo que confirma la propuesta del informe CENDES-CIDA (1967-70) que alude al desarrollo incipiente de un mercado de la tierra en Venezuela, a partir de 1960.

Cuadro 3. Coeficiente de correlación (R) de las series de precio convencional de la tierra (1960-1989) en los cinco distritos indicados

Distritos	R
Zamora - Zaraza	0.72
Zamora - Turén	0.64
Zamora - Páez	0.83
Zamora - Colón	0.37
Zaraza Turén	0.68
Zaraza - Páez	0.92
Zaraza - Colón	0.79
Turén - Páez	0.75
Turén - Colón	0.40
Páez - Colón	0.63

Fuentes: actas correspondientes del RPI. Cálculos propios

CONCLUSIONES

El mercado formal de la tierra en Venezuela se constituye a nivel nacional a partir de los años 1960, es decir en el momento de la implementación de la LORA, de 1960. Es particularmente activo, con una tasa anual de rotación de la tierra de más de 2% en la mayoría de los casos; sin embargo, ha sido poco estudiado hasta ahora, a pesar de su importancia como regulador de la tenencia de la tierra. En cuanto a la evolución del precio de la tierra, se observa una fuerte correlación con la del crédito agropecuario otorgado en el período en el cual se ha podido estudiar (1960-1997). Esto apunta a la necesidad de modular la implementación del crédito para minimizar su impacto en el alza del precio de los terrenos agrícolas. Por otro lado, parece indispensable considerarlo como objeto de estudio por parte de los investigadores, para precisar el conocimiento existente. En fin, como proceso esencial para la regulación de la tenencia de la tierra en un país de economía de mercado como Venezuela, debe ser tomado en cuenta en la oportunidad de la formulación e implementación de las políticas de tierras en el país.

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

- Armada, Edgar. 1999. Caracterización de las operaciones y de los agentes sociales del mercado formal de tierras en el municipio Pedro Zaraza, Edo. Guárico (1993-1997). Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 71 p.
- Baptista, Asdrubal. 1997. Bases Cuantitativas de la Economía Venezolana 1830-1995. Caracas, Fundación Polar. 338 p.
- Braudel, Fernand. 1979. L'identité de la France. París, Arthaud-Flammarion. 3 tomos.
- Cañas, Rafael. 1995. Una aproximación al estudio de las principales operaciones del mercado de la tierra agrícola en el distrito Páez del estado Apure (1900-1957). Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 123 p.
- Carter, Michael R. 1999. Old Questions and New realities: Contemporary Land and Land Policy Research in Latin America. Congreso «Land in Latin America: New Context, New Claims, New Concepts». Amsterdam, 27 de mayo de 1999. 19 p.
- Cavailhès, Jean. 1987. Les déterminants des valeurs foncières et la théorie de la rente, en Boinon, Jean-Pierre, y Cavailhès, Jean: Comment expliquer l'évolution du prix des terres. París, INRA. p. 1-100.
- CENDES-CIDA. 1967-1970. Reforma agraria en Venezuela. Caracas, Universidad de Venezuela. 10 vol.
- Chirino, Alix y Ramos, Maury. 1999. Estimación de las distintas operaciones y de los agentes sociales que intervienen en el mercado de la tierra en el ex-distrito Colón del estado Zulia (1945-1957 y 1991-95). Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 74 p.
- Delahaye, Olivier. 1995. Mercado y políticas de tierras en Venezuela (1958-1990). Trabajo de ascenso. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 506 p.

- Delahaye, Olivier. 2000. Tenencia de la tierra: ¿regulación por vía administrativa, o vía mercado? Presentación en *Agronegocios 2000*, Caracas, IESA, 25 de febrero de 2000.
- González, Gretchen. 1998. Caracterización de las operaciones y de los agentes sociales del mercado formal de la tierra en el municipio Zamora del estado Aragua (1993-1997). Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 107 p.
- Honoré, H. M. 1961. *Ownership*, In: Guest A. G. (Ed.). *Oxford Essays in Jurisprudence*, Oxford University Press. p. 107-147.
- Matheus, Nolán. 1991. Evolución de la propiedad y tenencia a través del mercado de tierras agrícolas en el Distrito Zamora, Estado Aragua (1904-1957). Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 100 p.
- Rodríguez, Antonio. 1999. Caracterización de las operaciones de compra-venta del mercado formal de tierras del municipio Ribas Dávila del estado Mérida para el período 1989-1997. Trabajo presentado para optar al título de Ingeniero Agrónomo. Facultad de Agronomía, Universidad Central de Venezuela, Maracay. 99 p.
- Varela, Consuelo. 1988. Farm Real Estate Market, Land Prices and Data Banks en Boussard, Jean M. (Ed.). *Agriculture Socioeconomic Factors in Land Evaluation*, Luxemburgo, Comisión Económica Europea. p. 173-178.