

**HABILITACIÓN URBANÍSTICA DE TIERRAS EN VENEZUELA.
CONCEPTOS BÁSICOS, EVALUACIÓN DE CASOS Y UNA PROPUESTA
GERENCIAL**

Flórez, Josefina / Gómez, María / Fossi, Víctor / Rodríguez, Armando / Martínez, Roger / Camacho, Oscar

Instituto de Estudios Regionales y Urbanos, Universidad Simón Bolívar, Caracas, Venezuela.

jfl_orez@usb.ve

1. Introducción

El desarrollo de los procesos de habilitación de tierras urbanas en Venezuela enfrenta una serie de problemas de orden técnico, administrativo y normativo que dificultan el desarrollo ordenado de las ciudades y generalmente contribuyen a la producción de ámbitos residenciales de baja calidad urbana y ambiental. La concurrencia de estos problemas se hace presente en el marco de un sentir generalizado de desvalorización de la planificación urbana, desde donde se cuestiona la capacidad de sus instrumentos para impulsar operaciones en escala adecuada y ágiles de habilitación urbanística de tierras. La actualidad y relevancia de este problema, así como sus implicaciones en el desarrollo urbano del país, han sido las motivaciones fundamentales para la realización de una investigación que buscó estudiar a profundidad este tema, con el propósito de deslastrarlo de erróneas concepciones que han impedido la formulación de salidas viables para solventar los problemas a ella asociados.

A partir del problema planteado, el análisis está dirigido a revisar los procesos de habilitación de tierras en el sector formal y regulado de las ciudades. En tal sentido, el objetivo general de esta ponencia es presentar instrumentos y criterios de gestión y planificación urbana que permitan mejorar el diseño y la implementación de estrategias de los entes gubernamentales en los procesos de habilitación de tierras urbanas.

Dada la complejidad del problema y la inexistencia en el país de estudios previos, se consideró pertinente abordar la realización del trabajo desde el enfoque de las investigaciones cualitativas, estudiando el problema desde sí mismo, a partir de su propia

racionalidad, incorporando las diferentes posiciones y experiencias de los múltiples actores que participan en el mismo.

La estructura de la ponencia es la siguiente: en primer lugar, se expone la concepción de los procesos formales de habilitación de tierras urbanas, identificando sus componentes y etapas, los actores participantes y los resultados que se esperan alcanzar en cada una de ellas; seguidamente se describen y evalúan procesos de habilitación de tierras urbanas ocurridos en cuatro ciudades venezolanas. A partir de este análisis, se establece una tipología de casos y situaciones que han dificultado o facilitado la formación de suelo urbano adecuado; y se presenta una propuestas de fórmulas gerenciales para la habilitación de tierra urbana. Finalmente, el último punto recoge las conclusiones generales del estudio.

2. El proceso de habilitación urbanística de tierras. Definición y componentes

Se entiende por la habilitación urbanística de tierras el proceso mediante el cual los terrenos rústicos, situados dentro o circundantes a una ciudad, son incorporados mediante mecanismos de urbanización a su trama física y de servicios. La habilitación de tierras es un proceso continuo y complejo que responde a variables de distinta índole (económica, demográfica, social, geográfica, histórica, política, entre otras), y se enmarca dentro del fenómeno general del crecimiento y consolidación de las áreas urbanas.

El modelo del proceso ideal de habilitación de tierras que hemos construido distingue las formas de producción de la tierra urbana regularizada que han ocurrido en Venezuela durante los últimos sesenta años. En él podemos identificar cuáles son las etapas del proceso, qué actores llevan a cabo actividades específicas y qué evidencias permiten seguir la secuencia del proceso. Todo ello con el fin de identificar elementos o momentos claves que permitan optimizar el papel del Estado como ente protagónico, tanto regulador, como operativo de dicho proceso. El modelo distingue seis fases de desarrollo:

- **Fase 0:** Conformación de la demanda de suelo urbanizado.
- **Fase 1:** Concepción preliminar de la iniciativa de urbanización.
- **Fase 2:** Elaboración del proyecto de urbanización.

- **Fase 3:** Ejecución de las obras del proyecto de urbanización.
- **Fase 4:** Formalización documental y entrega de la urbanización
- **Fase 5:** Seguimiento y Evaluación

La figura N° 1 muestra las distintas fases, y para cada una de éstas son identificados los actores del proceso; en ella se resume el tipo de actividades que son realizadas en cada fase y son enumerados algunos indicadores que testimonian su ejecución. A continuación son descritas en términos generales las seis fases enunciadas de forma detallada.

2.1. Fase 0: Conformación de la demanda de suelo urbanizado

En esta fase se reconoce la existencia de unas "condiciones de entrada" previas a que el proceso formal de habilitación de tierras se inicie. En efecto, el crecimiento de la población y de las actividades económicas en una localidad determinada da lugar a la generación de una demanda para la localización de actividades urbanas que se traduce en la necesidad de habilitar tierras para satisfacer dichas demandas de localización espacial.

Se puede identificar como actores claves en esta etapa primigenia del proceso, a los potenciales consumidores del espacio urbanizado, quienes buscan nuevas localizaciones, y al Estado, como ente que debe obtener y difundir información acerca de la dinámica del crecimiento en las distintas localidades.

En esta etapa inicial es particularmente importante el rol del Estado como ente dinamizador del desarrollo urbano. En efecto, para que la demanda de suelo urbanizado pueda satisfacerse apropiadamente, es necesario la pre-existencia en la ciudad de unas condiciones urbanísticas de recepción que, como mínimo, se refieren a:

- Existencia de terrenos vacantes con condiciones ambientales aptas para la urbanización.
- Existencia de regulaciones urbanísticas que establezcan las condiciones de incorporación de estos terrenos (variables urbanas) a la ciudad; y que señalen las zonas susceptibles de ser objeto de procesos de renovación urbana.

- Existencia de macro-infraestructuras de servicios públicos.
- Claridad respecto a la propiedad de los terrenos.
- Voluntad política y proactividad de la administración urbanística competente.

Si alguna de estas condiciones previas no es cubierta, la habilitación de tierras tropezará con dificultades que perjudicarán la calidad de los espacios a incorporar en el futuro.

Algunos indicadores que permiten evidenciar el desarrollo de esta etapa en cualquier localidad pueden ser la existencia de estadísticas actualizadas acerca de:

- Crecimiento de la población.
- Tendencias de localización espacial de actividades.
- Incremento en los precios del suelo.

2.2. Fase 1: Concepción preliminar de la iniciativa de urbanización

Esta etapa se refiere al conjunto de actividades que el promotor (público o privado) realiza previamente al diseño del proyecto de urbanización. Ellas son:

- Estudio de la dinámica del mercado inmobiliario.
- Estudio de la oferta de suelo urbano de la localidad.
- Selección tentativa de una o varias opciones de localización del nuevo desarrollo.
- Diseño preliminar de la operación inmobiliaria por parte del promotor.
- Análisis preliminar con respecto a la factibilidad de la operación inmobiliaria por parte del promotor.
- Toma de decisión respecto a la ejecución del nuevo desarrollo.

Una vez que existe interés de parte del promotor en una localidad determinada, *el estudio de la oferta de suelo urbano* comprende la búsqueda de información respecto a los sitios disponibles para realizar nuevos desarrollos, referente a:

- Condiciones medioambientales.
- Variables urbanas de los sitios (usos del suelo, densidades y equipamientos previstos).
- Disponibilidad de vialidad de acceso y servicios básicos (macro infraestructuras).
- Propiedad y valor de los terrenos.
- Opinión de las autoridades urbanísticas locales respecto a la urbanización de cada sitio.

La comparación entre las distintas opciones de localización permitirá *la selección tentativa de una o varias opciones de localización*, para las cuales el promotor puede solicitar a la autoridad urbanística municipal competente mayores detalles respecto a las condiciones de urbanización (Consulta Preliminar de Variables Urbanas Fundamentales, LOOU, artículos 81, 82 y 125).

Con una selección tentativa de localización, el promotor hace un diseño *preliminar de la operación inmobiliaria*, que posteriormente es analizada para determinar su factibilidad física, económica y financiera. Se trata de la elaboración de pre- anteproyectos de urbanismo que permiten visualizar el proyecto y evaluarlo técnica y económicamente, antes de emprenderlo. En este momento, la participación de los profesionales de la ingeniería, la arquitectura y el urbanismo es fundamental.

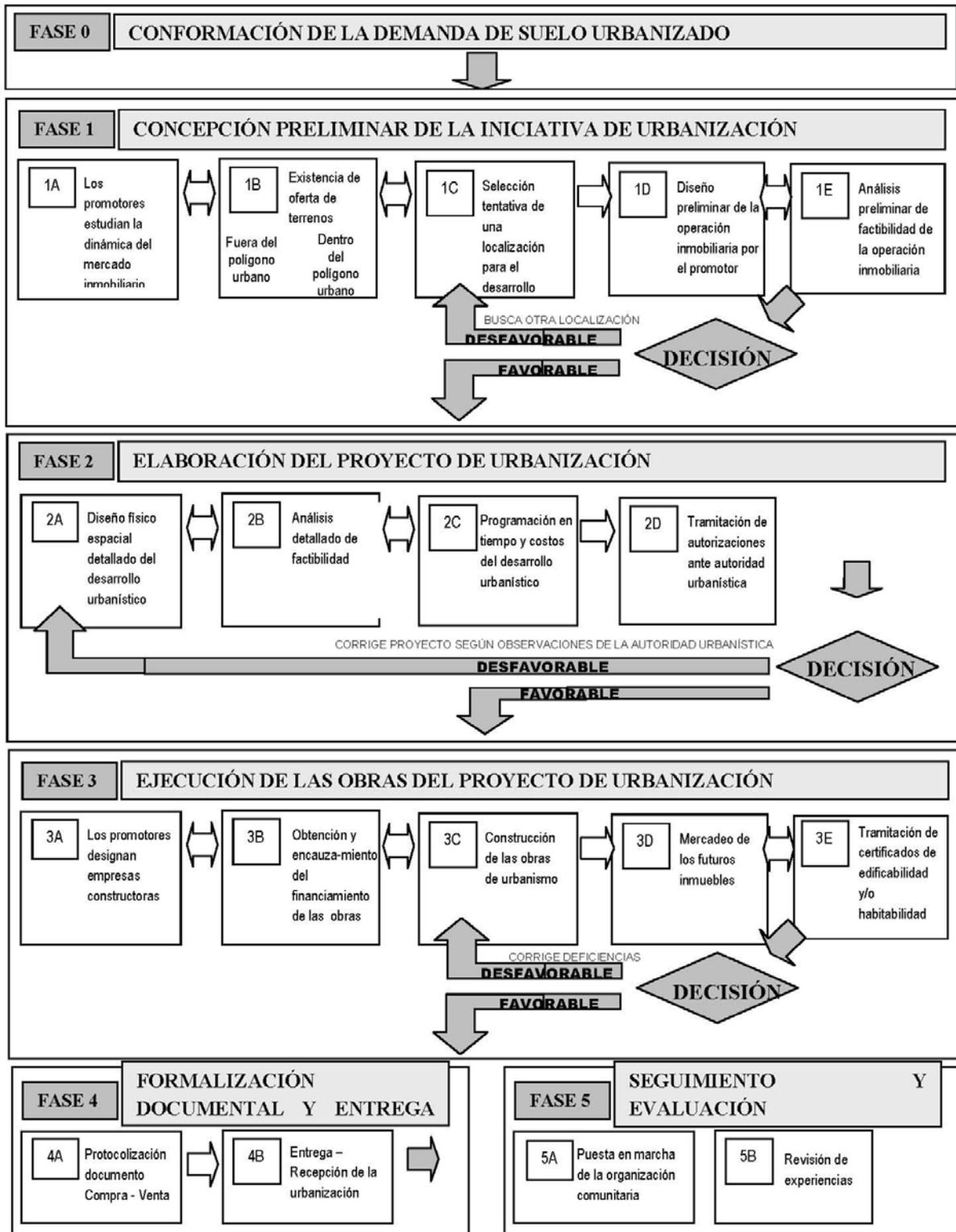
Con base en este diseño preliminar y a los subsiguientes análisis de factibilidad, el promotor considera la iniciativa y *toma una decisión*, pudiendo descartarla (lo cual reinicia el proceso de selección tentativa) o adoptarla, en cuyo caso se prosigue a la siguiente fase del proceso.

Algunos de los indicadores que permiten verificar que esta etapa se lleva a cabo son los siguientes:

- La existencia de planes y programas urbanísticos públicos.

- La publicación de información sistematizada y descentralizada sobre catastro y mercado inmobiliario.
- La existencia de publicaciones de oferta de inmuebles a la venta para ser desarrollados.
- La existencia de pre-anteproyectos urbanísticos.
- Los expedientes de consultas preliminares ante las respectivas ingenierías municipales con relación al eventual desarrollo de lotes de terreno.

Figura N° 1 Caracterización del proceso de habilitación de tierras urbanas



En esta fase la participación del Estado es muy importante, porque es él quien puede crear las condiciones favorables para animar a los inversionistas a ejecutar los desarrollos en la localidad o, al contrario, desestimular iniciativas que no sean cónsonas con la política de ordenación urbanística y de protección ambiental. En tal sentido, es deseable contar en esta etapa con mecanismos que puedan facilitar acuerdos y medidas administrativas dirigidas propiciar los procesos de desarrollo de manera adecuada.

2.3. Fase 2: Elaboración del proyecto de urbanización.

Esta fase se refiere a las actividades relativas al diseño del urbanismo, el análisis detallado de factibilidad técnico - económica - financiera del proyecto y la programación en el tiempo de la ejecución física y de la aplicación de recursos económicos.

Una vez que el promotor diseña el proyecto conforme a las normas técnicas el mismo se somete a la autorización administrativa del órgano municipal competente, según los pasos administrativos previstos en la regulación urbanística vigente. Así mismo, este proyecto se somete a la consideración de los organismos encargados de servicios públicos, para obtener una certificación de capacidad e idoneidad de los servicios públicos requeridos. Esta es una etapa clave del proceso de habilitación de tierras, por cuanto ofrece la oportunidad a la autoridad urbanística de establecer controles acerca de las características de urbanización propuestas.

Algunos indicadores que evidencian el cumplimiento de esta etapa son:

- Existencia de proyectos detallados para su construcción.
- Respuestas oficiales por parte de organismos públicos respecto a la aprobación o negación del proyecto de urbanización.

Una vez aprobado el proyecto, lo cual significa la obtención de la Constancia de Cumplimiento de Variables Urbanas Fundamentales para urbanizar, se considera que éste es apto para la construcción, por lo cual se inicia la siguiente fase.

2.4. Fase 3: Ejecución de las obras del proyecto de urbanización.

Una vez obtenida una autorización para urbanizar, el promotor:

- Selecciona empresas constructoras.
- Solicita, obtiene y encauza el financiamiento de las obras.
- Construye las obras de urbanismo.
- Mercadea el producto final.
- Tramita y obtiene las certificaciones de edificabilidad y habitabilidad.

En esta fase se realizan las obras previstas en el proyecto de urbanización. Nuestra legislación urbanística contiene un conjunto de normas de construcción que establecen procedimientos específicos para la ejecución de todas las actividades involucradas. El sector financiero, que aparece como un actor importante del proceso en esta fase, generalmente juega un rol de intermediación entre los promotores privados, el público (compradores) y los organismos públicos, y además, establece condiciones específicas para la provisión de los recursos económicos y fiscaliza la aplicación de los recursos conforme a un plan o programa de trabajo proporcionado por el promotor.

En esta Fase la administración urbanística puede:

- Crear condiciones favorables para la movilización de recursos financieros hacia la construcción de urbanizaciones
- Aplicar recursos públicos para la habilitación de tierras.
- Establecer condiciones y supervisar la forma de aplicación de los fondos privados dirigidos a la habilitación de tierras (controles y supervisión a la Banca).
- Controlar desde un punto de vista urbano la ejecución de las obras de conformidad con los proyectos aprobados.

- Establecer las normas y parámetros de calidad aplicables a las obras civiles de urbanización.
- Supervisar el mercadeo de la tierra urbanizada, con especial cuidado cuando se trata de urbanizaciones construidas con sus fondos.

Se entiende que esta fase culmina cuando el promotor obtiene una certificación de edificabilidad ante el órgano municipal competente. El cumplimiento de esta etapa se puede evidenciar a través de los siguientes indicadores:

- Existencia de presupuestos para la ejecución de obras de urbanización.
- Preparación de recaudos exigidos por las entidades financieras para créditos al constructor.
- Existencia de fideicomiso para la construcción de obras
- Elaboración y protocolización de documentos de hipoteca.
- Realización de consultas a los organismos acerca de las condiciones urbanísticas del sitio de interés.
- Campaña publicitaria durante la pre-venta.
- Firma de documentos de opción de compra y reserva de inmuebles por parte de los compradores.
- Solicitud de certificaciones ante los organismos competentes.

2.5. Fase 2. 4: Formalización documental y entrega de la urbanización.

La habilitación de tierras debe formalizarse en un plano de parcelamiento registrado ante la Oficina Subalterna de Registro Público correspondiente a la localidad a la cual pertenece el parcelamiento. Además, la venta de las parcelas implica un traspaso de la propiedad y de las obligaciones del promotor con la entidad financiera hacia el comprador, lo cual también implica una formalización documental. Por último, el manejo de las áreas que no pueden ser

vendidas a particulares porque forman parte de las cesiones obligatorias de parcelas y servicios exige una formalización documentada y un cambio o traspaso de responsabilidades en cuanto a su cuidado y mantenimiento, que debe ser respaldada por garantías adecuadas.

Algunos indicadores del cumplimiento de esta fase son los siguientes:

- Solicitudes de créditos en las instituciones financieras por parte de los compradores.
- Registro público de documentos de compra – venta.
- Solicitud del desglose y catastro de los nuevos inmuebles y registro de las áreas públicas en el catastro municipal.
- Documentos de entrega de las áreas de equipamientos a la municipalidad.
- Constitución de fianzas de garantía de buen estado de las obras.
- Elaboración y registro de documentos de condominio, cuando sea pertinente.

2.6. Fase 2.5: Seguimiento y evaluación.

Esta última fase del proceso de habilitación corresponde al Estado como garante del bienestar colectivo y se refiere a la necesaria revisión de la evolución de los procesos de habilitación de tierras. También es de interés de los promotores particulares mantener el seguimiento y realizar evaluaciones de los procesos, a objeto de perfeccionar la gerencia de futuras intervenciones.

El cumplimiento de esta fase se evidencia a través de los siguientes indicadores:

- La realización de estudios para proponer fórmulas gerenciales para la habilitación de tierras urbanas.
- La evaluación de experiencias foráneas para su aplicación en el país.
- La evaluación de la situación financiera de la banca.

- La evaluación de los éxitos y fracasos de las urbanizaciones.

3. Evaluación de los casos de estudio

Una vez definido el proceso de habilitación de tierras en términos conceptuales e ideales, se plantea estudiar cómo ocurre este proceso en nuestro país. Se busca hacer una comparación entre diferentes situaciones concretas, con el fin de identificar los efectos que ha tenido la aplicación de políticas y programas de habilitación de tierras, reconocer los éxitos y los fracasos que ellos han presentado y mostrar cuales fueron las circunstancias que los propiciaron, en momentos y lugares determinados. Todo ello con el propósito de extraer elementos de juicio que permitan detectar conflictos, y mostrar los resultados de la aplicación de políticas y planes, para finalmente proponer las actuaciones que permitan mejorar dichos procesos.

3.1. Metodología de la evaluación.

El análisis de los casos de estudio se realizó en dos escalas: centros poblados y urbanizaciones localizadas en centros urbanos. La primera escala o selección de los centros poblados se sustentó en la aplicación de dos condiciones previas (la existencia de una dinámica urbana tal que haya producido iniciativas en materia de producción de tierras y la existencia de información urbanística disponible para la realización de la investigación.) y tres criterios técnicos (la localización geográfica de los centros poblados, las relaciones funcionales en el sistema nacional de ciudades y la diversidad de fuentes de financiamiento que apoyan la ejecución de los programas de habilitación de tierras). La segunda escala de la selección de los casos de estudio, está referida a la escogencia de urbanizaciones que hayan sido construidas o estén en proceso de construcción en los centros poblados seleccionados; en general, fueron considerados cuatro criterios que permiten reconocer la variación de las condiciones urbanas. Estos criterios son: la ubicación de la urbanización con respecto a la poligonal urbana, el tamaño de los lotes urbanizados, el tipo de promotor inmobiliario y los mecanismos gerenciales que implementan las autoridades urbanísticas locales para orientar los procesos de habilitación de tierras en su territorio. Sobre la base de estos criterios fueron seleccionadas veinte urbanizaciones que muestran las características más relevantes de la

dinámica de la habilitación de tierras urbanas específica de cada centro poblado.

Las cuatro ciudades seleccionadas para la realización de esta fase del estudio fueron el Área Metropolitana de Caracas, Ciudad Guayana, Guarenas-Guatire (Ciudad Fajardo) y Punto Fijo. La Tabla N°1 muestra los casos de estudio seleccionados en cada una de estas ciudades.

Tabla N° 1: Casos de estudio

CASOS DE ESTUDIO	SUP. (HA)	PROMOTOR
CARACAS		
1.- Manzanares, Mun. Baruta	75	Privado
2.- Lomas de La Alameda, Mun. Baruta	16	Privado
3.- Lomas del Halcón, Altos del Halcón y Los Robles, Mun. El Hatillo		Privado
4.- Loma Linda, Mun. El Hatillo	100	Privado
GUARENAS – GUATIRE		
5.- Menca de Leoni, Guarenas	100	Público
6.- La Rosa, Guatire	193	Privado
7.- Nueva Casarapa, Guarenas	200	Privado
CIUDAD GUAYANA		
8.- Parcelamiento Industrial Río Claro, San Félix	205	Público
9.- UD-140 Sector Inés Romero, San Félix	14	Público
10.- Sector Oeste Unare, Puerto Ordaz, UD-327, 330, 331, 337, 338 y 339	665	Público
11.- UD-327 Riberas del Caroní, Puerto Ordaz	40	Público
12.- UD-324 Villa Betania, Puerto Ordaz	117	Público – Privado
13.- UD-129 Urb. Inés Romero, San Félix		Público
14.- Prog. Experimental de Gestión Habitacional: Las Curiaras, San Félix	12	Público
PUNTO FIJO		
15.- Sector Las Adjuntas, Punto Fijo	191	Público – Privado
16.- Pedro Manuel Arcaya, Puerta Maraven		Privado
17.- Las Virtudes, Cardón		Privado
18.- Maraquiva y Maracardón, Puerta Maraven	1.200	Privado
19.- El Oasis, vía Jadacaquiva	6	Público
20.- Judibana, Amuay	208	Privado

3.2 Resultados de la evaluación

Tomando como punto de partida el proceso ideal de habilitación de tierras antes descrito, fue realizada una evaluación de las veinte urbanizaciones seleccionadas. En esta evaluación fueron detectados los problemas y los aciertos que se presentaron con mayor frecuencia. (Tablas N° 2 y N° 3)

3.2.1.- Dificultades y problemas detectados en el análisis de los casos de estudio:

Los problemas que con mayor frecuencia fueron observados en el estudio se refieren a los siguientes aspectos:

- **Problemas de localización.** En esta categoría se observa el predominio de desarrollos localizados en los extremos o fuera de las poligonales urbanas, lejos de las áreas urbanas consolidadas y de las redes matrices de infraestructura.
- **Problemas de diseño y previsión de servicios puntuales y de red.** En esta categoría se incluyen urbanizaciones que no han tenido un diseño integral de desarrollo o una previsión adecuada de áreas destinadas a los servicios; urbanizaciones que presentan problemas de dotación de servicios; urbanizaciones con baja calidad de los servicios de redes por déficit en los sistemas de macro-infraestructura de la ciudad; y urbanizaciones que adolecen de un adecuado acondicionamiento y mantenimiento de sus áreas públicas, debido a la escasa o nula participación de los entes municipales.
- ◆ **Problemas de aplicación de controles urbanísticos.** Son considerados problemas de esta naturaleza la tramitación de los permisos una vez que han sido culminados parte o la totalidad de las obras de urbanismo; la ausencia de permisos de urbanización y/o de construcción; la intervención tardía de las autoridades urbanísticas ante procesos de invasión; el desarrollo sin ningún tipo de control urbanístico, o construcción sin urbanización y la existencia de procesos mayores de tres años para la aprobación de las Variables Urbanas Fundamentales y los permisos de construcción.

Al establecer una relación entre el número de casos estudiados y los problemas en ellos detectados se observa que la ciudad con mayor variedad y frecuencia de problemas es Ciudad Guayana, seguida por Punto Fijo; mientras que las ciudades que presentan un menor número de problemas en el desarrollo de las urbanizaciones son Guarenas-Guatire, seguida por el Área Metropolitana de Caracas (ver Tabla N° 2).

Tabla N° 2: Problemas detectados en el análisis de los casos de estudio

Problemas		CASOS DE ESTUDIO																			
		CARACAS				GUA.-GUAT.			CIUDAD GUAYANA							PUNTO FIJO					
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	a			■															■		
	b				■				■		■	■	■			■				■	
	c	■		■	■				■		■	■	■			■			■	■	
B	a			■					■		■	■				■			■	■	
	b									■	■	■			■						
	c			■					■										■		
	d			■					■		■	■	■			■			■	■	
C	a			■					■		■	■	■					■	■		
	b		■		■										■	■	■				
	c							■	■	■	■	■	■		■	■	■				
	d						■	■	■		■	■	■		■	■	■			■	
D	a								■		■	■							■		
	b			■		■			■				■	■					■		
	c							■	■					■					■		
	d			■											■				■		
	e	■	■		■			■													

Tipos de problemas

A	a	Desarrollos localizados fuera de la poligonal urbana lejos de las redes matrices de infraestructura
	b	Desarrollos localizados en los extremos de la poligonal urbana, en áreas sin cobertura de servicios (lejos del área urbana consolidada), rodeados de áreas vacantes y con dispersión urbana.
	c	Desarrollos con deficiente accesibilidad y transporte público precario. Desarticulado del resto del área urbana
B	a	No hubo diseño integral del desarrollo
	b	Previsión deficitaria de áreas destinadas a los equipamientos
	c	Ausencia de áreas destinadas a los equipamientos
	d	Previsión deficitaria de redes de infraestructura
C	a	Deficiente dotación de servicios de infraestructura. Problemas de capacidad y calidad
	b	Baja calidad de los servicios de redes por déficits en los sistemas de macro-infraestructura de la ciudad o incapacidad de las mismas para abastecer a los nuevos desarrollos
	c	Áreas reservadas para los equipamientos no han sido acondicionadas ni han sido puestas en funcionamiento
	d	Escasa o nula participación de los entes municipales en la dotación de los equipamientos y el mantenimiento de las áreas públicas
D	a	Tramitación de los permisos una vez que ha sido culminado el desarrollo o etapas del mismo
	b	Ausencia de permisos de urbanización y/o de construcción
	c	Intervención tardía de las autoridades urbanísticas ante procesos de invasión
	d	Desarrollo sin ningún tipo de control urbanístico. Construcción sin urbanización
	e	Proceso mayor de tres años para aprobación de Variables Urbanas Fundamentales y permisos de construcción

A: Problemas de localización

B: Problemas de diseño y previsión de servicios puntuales y de red

C.- Problemas de dotación de servicios puntuales y de red

D.- Problemas de aplicación de controles urbanísticos

Casos de estudio

1.- Manzanares, Mun. Baruta	11.- UD-327 Riberas del Caroní, Puerto Ordaz
2.- Lomas de La Alameda, Mun. Baruta	12.- UD-324 Villa Betania, Puerto Ordaz
3.- Lomas del Halcón, Altos del Halcón y Los Robles, Mun. El Hatillo	13.- UD-129 Urb. Inés Romero, San Félix
4.- Loma Linda, Mun. El Hatillo	14.- PEGHAL (Programa Experimental de Gestión Habitacional): Las Curiaras, San Félix
5.- Menca de Leoni, Guarenas	15.- Sector Las Adjuntas, Punto Fijo
6.- La Rosa, Guarenas	16.- Pedro Manuel Arcaya, Puerta Maraven
7.- Nueva Casarapa, Guarenas	17.- Las Virtudes, Cardón
8.- Parcelamiento Industrial Río Claro, San Félix	18.- Maraquiva y Maracardón, Puerta Maraven
9.- UD-140 Sector Inés Romero, San Félix	19.- El Oasis, vía Jadacaquiva
10.- Sector Oeste Unare, Puerto Ordaz, UD-327, 330, 331, 337, 338 y 339	20.- Judibana, Amuay

En Ciudad Guayana se pudieron observar doce de los dieciséis problemas detectados, presentándose con mayor frecuencia la deficiente dotación de servicios de infraestructura, unido a problemas de calidad y capacidad de los servicios. Además se presentan con alta frecuencia la inadecuada localización, la carencia de un diseño integral, la ausencia de previsión de servicios puntuales y de red, o la presencia deficitaria de los mismos, y la escasa o nula participación de los entes municipales en la dotación de los equipamientos urbanos y en el mantenimiento de las áreas públicas. Por otra parte, sólo un caso (Programa Experimental de Gestión Habitacional PEGHAL en las Curiaras, San Félix) presentó sólo un problema, relacionado con la intervención tardía de las autoridades urbanísticas ante procesos de invasión.

En Punto Fijo se detectaron catorce de los dieciséis problemas estudiados; el más frecuente de ellos es la escasa o nula participación de los entes municipales en la dotación de los equipamientos y en el mantenimiento de las áreas públicas. Además se encuentran muy frecuentemente los siguientes problemas: deficiente accesibilidad, transporte público precario y desarticulación del resto del área urbana; ausencia de un diseño integral del desarrollo; previsión deficitaria de las redes de infraestructura y baja calidad de los servicios de redes por déficit en los sistemas de macro-infraestructura de la ciudad. Al igual que en Ciudad Guayana sólo una urbanización presentó un único problema en su proceso de habilitación, ésta fue la urbanización de Judibana, localizada en Amuay.

En el Sureste del Área Metropolitana de Caracas se estudiaron cuatro urbanizaciones de las cuales en una de ellas se observaron ocho de los dieciséis problemas estudiados. No obstante, es importante destacar que la mayoría de éstos se presentaron en un desarrollo, identificado con el nombre de lotificación, y conformado por las áreas denominadas Lomas del Halcón, Altos del Halcón y Los Robles, localizados en el Municipio El Hatillo. Las otras tres urbanizaciones han seguido, con ciertas variantes, un proceso regular de habilitación urbana; en dos de ellas fueron detectados dos problemas asociados a la localización excéntrica, con su consecuente dificultad para el servicios de transporte público, y a la tardanza por más de tres años para la aprobación de las Variables Urbanas Fundamentales y los permisos de construcción por parte de la autoridad urbanística municipal.

De los centros poblados estudiados, Guarenas-Guatire fue el que presentó menor tipo y frecuencia de problemas en sus desarrollos residenciales. En los tres casos estudiados se observaron uno o dos problemas relacionados con la escasa o nula participación de los entes municipales en la dotación de los equipamientos y el mantenimiento de las áreas públicas y un proceso mayor de tres años para la aprobación de las Variables Urbanas Fundamentales. Así mismo, en la urbanización Menca de Leoni, construida por el sector público se observó ausencia de los permisos de urbanización y construcción.

3.2.2.- Aciertos detectados en el análisis de los casos de estudio

Por otra parte, con relación a los aspectos de localización, diseño y previsión de los servicios, la dotación de los servicios y la aplicación de los mecanismos de control, fueron detectados una serie de aciertos que favorecieron el desarrollo de los procesos de habilitación de tierras urbanas en los diferentes casos de estudio; éstos son los siguientes:

- **Acertos relativos a la localización de las urbanizaciones.** Se consideran dentro de esta categoría desarrollos localizados dentro de la poligonal urbana o adyacente a un área consolidada y desarrollos con buena accesibilidad y buen servicio de transporte público.
- **Acertos relativos al diseño y previsión de servicios puntuales y de red.** Ocurren cuando existe un diseño integral de la urbanización, con previsiones de áreas de equipamiento y servicios de infraestructura adecuados a los estándares normativos; o un

superávit de áreas destinadas a los equipamientos.

- **Acieros relativos a la dotación de servicios puntuales y de red.** Hay una adecuada dotación y cobertura de servicios de infraestructura en la totalidad de la urbanización; existen áreas reservadas para los equipamientos y ellas han sido acondicionadas y puestas en funcionamiento; así mismo puede ser que algunos equipamientos hayan sido acondicionados por las comunidades, encontrándose bajo situación de concesión o comodato.
- **Acieros relativos a la aplicación de controles urbanísticos.** Se considera que esta categoría de acieros existe cuando la urbanización posee todos los permisos de acuerdo a la LOOU antes del inicio de la urbanización.

En correspondencia con lo anteriormente estudiado se observa que al hacer una relación entre el número de casos estudiados y los acieros en ellos detectados, la ciudad que presenta una mayor variedad de acieros y en mayor frecuencia es Guarenas-Guatire, seguida de cerca por el Sureste del Área Metropolitana de Caracas y, con un puntaje menor, la ciudad de Punto Fijo; mientras que Ciudad Guayana presenta un número significativamente menor de acieros en relación al número de casos estudiados (ver Tabla N° 3).

Tabla N° 3: Aciertos detectados en el análisis de los casos de estudio

Aciertos	CASOS DE ESTUDIO																			
	A-M. CARACAS				GUAR.- GUATTIRE			CIUDAD GUAYANA							PUNTO FIJO					
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	A																			
	B																			
B	A																			
	B																			
C	A																			
	B																			
	C																			
D	A																			

Tipos de aciertos

A	a	Desarrollos localizados dentro de la poligonal urbana, adyacente a un área consolidada
	b	Desarrollos con buena accesibilidad y buen servicio de transporte público
B	a	Diseño integral de la urbanización, con previsiones de áreas de equipamiento y servicios de infraestructura adecuados a los estándares normativos
	b	Superávit de áreas destinadas a los equipamientos
C	a	Dotación y cobertura de servicios de infraestructura en la totalidad de la urbanización
	b	Áreas reservadas para los equipamientos han sido acondicionadas y puestas en funcionamiento
	c	Algunos equipamientos acondicionados por las comunidades bajo concesión o comodato
D	a	Posee todos los permisos de acuerdo a la LOOU antes del inicio de la urbanización

A.- Aciertos relativos a la localización de las urbanizaciones

B.- Aciertos relativos al diseño y previsión de servicios puntuales y de red

C.- Aciertos relativos a la dotación de servicios puntuales y de red

D.- Aciertos relativos a la aplicación de controles urbanísticos

De acuerdo a los parámetros establecidos en nuestra investigación, los desarrollos urbanísticos seleccionados en Guarenas- Guatire han sido los más exitosos, en la medida que presentan, en conjunto, todos los aciertos mencionados. En el Sureste del Área Metropolitana de Caracas los aciertos se concentran en aquellos desarrollos que han seguido un proceso regular de urbanización. En Punto Fijo dos de los seis casos estudiados presentaron una mayoría de los aciertos detectados en la investigación. En Ciudad Guayana sólo la urbanización Las Curiaras, desarrolladas a través del PEGHAL presentó cinco de los ocho aciertos estudiado. El resto de los proceso de urbanización estudiados en Ciudad Guayana presentan muy pocos aciertos. Así mismo, tres de las siete urbanizaciones seleccionadas en esta ciudad no presentaron ninguno de los aciertos detectados y una sólo presentó uno de ellos.

4. Una propuesta de fórmula gerencial para la habilitación urbanística de tierras

A partir de los resultados del estudio fueron identificados los seis tipos de urbanizaciones o situaciones que se indican a continuación:

- Urbanizaciones convencionales controladas, con umbrales suficientes para la aparición de equipamientos urbanos.
- Urbanizaciones convencionales controladas, sin suficientes umbrales para exigir la reserva de áreas para los equipamientos urbanos.
- Venta de lotes parciales dentro de uno de mayor extensión.
- Predios ocupados antes del proceso de urbanización.
- Falta de dotación efectiva de los equipamientos.
- Inadecuada localización del predio con relación al perímetro urbano.

Dentro de las prácticas que se aplican tradicionalmente en la planificación urbana, así como en nuestra legislación vigente, existen numerosas fórmulas gerenciales que permitirían evitar o corregir estas situaciones si se aplicaran en forma oportuna. Estas son básicamente de dos tipos: preventivas y correctivas.

La mayoría de las medidas, por su misma condición de instrumento gerencial, son aplicables a diferentes tipos de urbanización. En los puntos siguientes se exponen las medidas o fórmulas preventivas y correctivas que han sido propuestas.

4.1.- Fórmulas Preventivas

Con la aplicación de estas medidas el Estado puede garantizar que los procesos de habilitación de tierras ocurran de acuerdo a planes urbanos y normativas vigentes y que, así mismo, sea prevista, en cada urbanización, la reserva de espacios necesario para el emplazamiento de los equipamientos urbanos.

Dentro de las fórmulas preventivas hay algunas comunes y básicas que caracterizan a una buena gerencia pública en el desarrollo urbano; éstas son las siguientes:

- *La formulación oportuna de planes urbanos que se adecuen a la naturaleza y escala de los problemas reales.*
- *La ampliación y el fortalecimiento de la capacidad de negociación de los gerentes públicos, en sus diferentes escalas.*
- *La implementación rigurosa de los mecanismos de control urbanístico que están previstos en las normativas vigentes.*
- *La construcción y actualización del catastro municipal.*

Además de estas acciones básicas, las situaciones típicas antes mencionadas pueden ser prevenidas a través de la aplicación de fórmulas específicas que son posibles dentro de nuestro marco normativo vigente, las cuales se exponen a continuación para cada uno de los tipos de urbanizaciones identificados. El primer tipo de urbanizaciones identificada como

“urbanizaciones convencionales con umbrales suficientes para exigir la dotación de los equipamientos urbanos”, representa un tipo de desarrollo adecuado, por tanto no hay que tomar medidas particulares para prevenir algún tipo de problema, por este motivo no son expuestas.

4.1.1 Urbanizaciones convencionales sin umbrales suficientes para exigir la dotación de los equipamientos urbanos

Además de la aplicación de las fórmulas gerenciales preventivas antes mencionadas, se recomiendan las siguientes.

- *Propiciar las asociaciones entre propietarios*, con el objeto de obtener una unidad de urbanización mínima que permita la aplicación de los estándares urbanísticos previstos en la normativa vigente.
- *Prever en los Planes de Desarrollo Urbano Local o en alguna otra norma de rango municipal la definición de áreas mínimas de urbanización.*
- Establecer en una norma de rango municipal la *obligatoriedad de cumplir con los estándares urbanísticos.*
- Implementar soluciones de diseño que permitan alcanzar el estándar de equipamiento requerido.

4.1.2.- Venta de lotes parciales dentro de uno de mayor extensión

Además de la aplicación de las fórmulas gerenciales preventivas antes mencionadas, se recomienda las siguientes.

- *Ampliar y fortalecer la formación profesional de los funcionarios de alto y medio nivel* en organismos nacionales y municipales relacionados con la habilitación urbanística de tierras, a fin de generar una capacidad gerencial que les permita utilizar su discrecionalidad técnica en la solución de problemas urbanos en su ámbito de competencia.

- Fortalecer los equipos técnicos de inspección de obras en los municipios, con el fin de que puedan hacer más rigurosa la supervisión y control del diseño y construcción de urbanizaciones.
- Sancionar a los funcionarios que incumplan con la normativa urbanística, y establecer penas a los particulares que promuevan este tipo de desarrollos.
- *Estimular los procesos formales de urbanización.*

4.1.3.- Predios ocupados antes del proceso de urbanización

Además de la aplicación de las fórmulas gerenciales preventivas antes mencionadas, se recomienda fundamentalmente *la oferta oportuna de suelo urbanizado*. Para ello es indispensable, no sólo que el Estado constituya una oferta de suelo urbanizable dentro de los perímetros urbanos, sino también que recobre su capacidad de crear obras de infraestructura básica en aquellas áreas urbanas que tienen una dinámica de crecimiento poblacional y hacia donde se pretende dirigir el desarrollo urbano.

4.1.4.- Inadecuada localización del predio con relación al perímetro urbano

Con frecuencia son habilitados predios que se localizan alejados del continuum urbano, quedando grandes superficies de terrenos vacantes en localizaciones más apropiada para el desarrollo urbano. En consecuencia se forma un patrón discontinuo y disperso de desarrollo.

Además de la aplicación de las fórmulas gerenciales preventivas antes mencionadas, se recomiendan las siguientes:

- *La adquisición anticipada de suelo urbano por parte de los organismos públicos en localizaciones adecuadas.*
- *Focalizar la acción pública de urbanización en terrenos que estén dentro de las poligonales urbanas.*
- *En concordancia con los planes urbanos, el Estado debe retomar su responsabilidad de construir las redes básicas de infraestructura, de tal manera que pueda dirigir*

intencionalmente y con base estrictamente en los planes de ordenamiento urbano el crecimiento espacial de las ciudades.

4.2.-Fórmulas Correctivas

Una vez que procesos inadecuados de habilitación de tierras han sido llevados a cabo, sin que las instancias de gobierno competentes hayan intervenido para evitar que ellos ocurrieran, es posible aplicar una serie de medidas correctivas que mitiguen los efectos negativos que estas malas prácticas tienen sobre la calidad de la vida urbana. En términos generales, la corrección de los problemas asociados a las situaciones típicas señaladas anteriormente puede ser enfrentada con las siguientes fórmulas.

4.2.1.- Urbanizaciones convencionales sin umbrales suficientes para exigir la dotación de los equipamientos urbanos

En estos casos *las autoridades municipales deben considerar en su conjunto el balance de servicios existente* en el territorio municipal y estudiar la posibilidad de suplir eventuales déficits en puntos localizados adecuadamente con relación a las redes de vialidad y transporte existentes en el municipio; incluso estableciendo acuerdos con municipios contiguos.

4.2.2.- Venta de lotes parciales dentro de uno de mayor extensión

En estos casos, la autoridad urbanística debe *exigir a los promotores la dotación de los servicios de infraestructura y equipamientos* establecidos en los estándares vigentes antes de que el proceso de lotificación haya concluido. También sería pertinente la aplicación de medidas excepcionales de expropiación de lotes sin pago de justiprecio a fin de utilizar parcelas vacantes para la dotación de equipamientos.

4.2.3.- Predios ocupados antes del proceso de urbanización

Los procesos de invasión u ocupación informal de terrenos urbanos involucran a un importante sector de la población de más bajos ingresos, quienes buscan satisfacer por sus propios medios sus necesidades de vivienda; ello ocurre con mayor intensidad en los centros

poblados donde existen mayores posibilidades de empleo y servicios.

En estos casos es necesario *diseñar procesos de ordenación integral de las áreas ocupadas* que permitan alcanzar niveles adecuados de servicios de infraestructura y de equipamientos urbanos, de acuerdo a las condiciones particulares de dichos asentamientos.

4.2.4.- Falta de dotación efectiva para el funcionamiento de los equipamientos en las áreas reservadas para este fin

En algunos casos, aun cuando han sido previstas áreas suficientes para emplazar los equipamientos requeridos, éstos no son construidos por diferentes causas. Para garantizar la edificación y operación de ellos, además de las medidas correctivas comunes ya mencionadas, se propone lo siguiente:

- Los municipios y las demás autoridades responsables de cada equipamiento deben *realizar oportunamente las previsiones financieras pertinentes*, a fin de garantizar los recursos necesarios para edificar y operar estos equipamientos.
- No es suficiente contar con los recursos económicos para edificar y operar los equipamientos, también es necesario que los *responsables de reservar el suelo, edificar y operar se pongan de acuerdo a fin de que el proceso se realice de una forma eficaz* y que garantice el buen funcionamiento del servicio.

4.2.5.- Inadecuada localización del predio con relación al perímetro urbano

En términos generales las localizaciones inadecuadas de urbanizaciones residenciales tienden a reforzar la dispersión urbana y a incrementar los costos de mantenimiento y operación de los servicios públicos así como los costos de transporte. Como paliativo cuando estas situaciones han ocurrido, *las autoridades urbanísticas deberán procurar soluciones que reduzcan la incidencia de altos costos de operación de los servicios en la calidad de vida de los habitantes de las urbanizaciones.*

5. Conclusiones

En la caracterización del proceso de habilitación de tierras urbanas que se ha realizado se observa que el Estado está presente de forma predominante, influyendo en las decisiones que tome el promotor inmobiliario, sea éste del sector privado o del sector público. Considerando el papel protagónico que cumple el Estado en este proceso, se concluye que *la racionalización y optimización de sus intervenciones se traducirán en más eficientes procesos de habilitación de tierras y mejores asentamientos humanos.*

El "proceso ideal" de habilitación de tierras urbanas sufre alteraciones o desviaciones en sus resultados cuando entra en juego una serie de factores influyentes que se generan a partir de la dinámica socio-política del país; estos factores interactúan entre sí, modelando la forma como se produce la habilitación de tierras en un lugar y tiempo determinados. Se destacan entre los factores observados elementos ideológicos distorsionadores de los procesos, en la medida en que algunas ideas preconcebidas y antivalores han producido débiles y confusas nociones de lo que debe ser la ciudad y el papel que deben cumplir los diferentes actores que inciden en su construcción, en especial las autoridades urbanísticas. Todo esto lleva a concluir en la necesidad y conveniencia *de fortalecer nuestra cultura urbana; revisando, debatiendo y confrontando los antivalores asociados a la ciudad y a la vida urbana*, porque ellos condicionan en forma negativa la formulación de políticas y programas y su concreción en actuaciones urbanísticas.

La comparación del proceso ideal de habilitación de tierras urbanas con los procesos que en la realidad ocurrieron en los casos estudiados ha permitido constatar que la fase del proceso de habilitación de tierras urbanas que menos ha ocurrido en los casos estudiados es la de "seguimiento y evaluación", lo cual pone de relieve una *deficiencia importante, ya que el proceso no se retroalimenta de la reflexión sobre sus éxitos y fracasos.* El incumplimiento de fases o subfases del proceso muestra la existencia de procesos incompletos en los que ni los promotores, ni las autoridades urbanísticas locales responden cabalmente a los roles que les toca cumplir. Otras ausencias reflejan una *pérdida de los objetivos por parte de estas autoridades*, en la medida en que no están ejerciendo adecuadamente sus funciones de

control. Por otra parte, son los entes públicos los que menos cumplen con el proceso de tramitación de permisos, previos o posteriores a la construcción de la urbanización y con el cumplimiento de las disposiciones de los planes urbanos.

Las subfases que se presentan con mayor frecuencia en los casos estudiados están asociadas a la concreción de los hechos o intervenciones (construir y vender), cumpliendo con los requisitos mínimos de protocolización de la venta, mientras que las subfases que ocurren con menos frecuencia están asociadas a los procesos de planificación y control de las intervenciones. Esta situación muestra una tendencia hacia la *informalización o irregularización de la urbanización, a partir del cual se producen urbanizaciones con muy pobre calidad urbana*, si se compara con las urbanizaciones que son producidas por procesos regulares de urbanización; lo cual se traduce en una desvalida estructuración espacial, con deficiente dotación de servicios públicos e inadecuada integración con la ciudad. Al mismo tiempo, se observa una creciente y significativa participación de la comunidad en los procesos de urbanización, con el fin de obtener mejores condiciones de vida o el acceso a suelo urbanizado.

Los problemas más comunes que han sido observados en los procesos de habilitación de tierras pueden ser prevenidos mediante un conjunto de fórmulas que buscan la orientación y el control del desarrollo urbano, entre las cuales se destacan la *formulación oportuna de planes urbanos que se adecuen a la naturaleza y escala de los problemas reales; la ampliación y el fortalecimiento de la capacidad de negociación de los gerentes públicos en sus diferentes escalas; la implementación rigurosa de los mecanismos de control urbanístico que están previstos en las normativas vigentes; y la construcción y actualización constante del catastro municipal a fin de mantener una supervisión constante del registro público de tierras urbanas.*

Una vez que los procesos inadecuados de habilitación de tierras han sido llevados a cabo, sin que las instancias de gobierno competentes hayan intervenido para evitar que ellos ocurrieran, es posible aplicar una serie de medidas correctivas que mitiguen los efectos negativos que estas malas prácticas tienen sobre la calidad urbana. Primordialmente estas fórmulas están orientadas hacia el *reordenamiento integral de las áreas ocupadas*, con

atención prioritaria a la reordenación de los servicios públicos. Así mismo, es necesario que los diferentes organismos prestadores de servicios públicos coordinen sus actuaciones de tal manera que se establezcan las provisiones financieras necesarias para solventar los problemas de insuficiente dotación de los servicios y arbitrar soluciones novedosas que permitan a la población satisfacer sus necesidades de los mismos. La normativa venezolana permite aplicar estas medidas correctivas o preventivas para solucionar los problemas de la habilitación de tierras, en particular, y del desarrollo urbano, en general. Básicamente se considera que *el problema no es legal, sino de gerencia técnica y política*.

El Estado venezolano, en sus diferentes ámbitos de atención, debe mantener y mejorar su rol de controlador del desarrollo urbano, haciendo respetar y respetando las normas que se generan en su seno; asimismo, debe rescatar la discrecionalidad técnica en sus actuaciones y responsabilizarse de promover la actuación gerencial en sus cuadros profesionales. *En síntesis, se considera que el Estado debe retomar su responsabilidad en los procesos de desarrollo urbano y habilitación de tierras; debe realizar las grandes inversiones en infraestructura a fin de dirigir el desarrollo urbano hacia las áreas más adecuadas y previstas en los planes urbanísticos, de forma tal que las inversiones de los particulares sean orientadas según las estrategias de desarrollo planteadas.*

Finalmente, el Estado debe reasumir y realzar el valor de la ciudad, a través de una gerencia técnica y política que permita valorar la ciudad, como máxima creación cultural, ya que sin cultura urbana el problema de la habilitación se hace más grave y más complejo. La ciudad no se reduce solamente a un problema de gerencia, es un hecho político y económico que se enmarca dentro de un contexto cultural que condiciona las diferentes formas de abordar sus problemas.

6. Referencias bibliográficas

Cilento S., Alfredo y Fossi B., Víctor (1998). "Políticas de vivienda y desarrollo urbano en Venezuela (1928–1997). Una cronología crítica". Urbana N° 23, julio-diciembre, pp 35-52. Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Universidad Central de Venezuela.

Cilento, A. (1996) "La visión estratégica del banco Obrero en el período 1959-1969". En: Lovera, A. (Compilador) Desarrollo urbano, vivienda y estado. Fondo Editorail Alemo, Caracas.

Coll Olalla, J.I., Guarnier Muñoz, Victoriano, Hosta Privat, Lluís (1992) La Práctica de la Gestión Urbanística. Generalitat de Catalunya, Departament de Política Territorial, Barcelona, España.

Fernández, Tomás Ramón (1980) Manual de Derecho Urbanístico, Madrid.

Fossi B., Víctor (1989) "Desarrollo Urbano y Vivienda: La desordenada evolución hacia un país de metrópolis". En: IESA. El caso Venezuela. Una ilusión de armonía. Ediciones IESA, Caracas.

García de Enterría, Eduardo y Parejo Alonso, Luciano (1981) Lecciones de Derecho Urbanístico, Madrid.

Instituto de Estudios Regionales y Urbanos (2001) Fórmulas Gerenciales para la Habilitación de Tierras Urbanas. Universidad Simón Bolívar.

Instituto Nacional de la Vivienda, INAVI (1988) 60 Años de Experiencias en Desarrollos Urbanísticos de Bajo Costo en Venezuela. Editorial Metrópolis, Caracas.

Listokin, David and Walker, Carole (1989) The Subdivision and Site Planning Handbook. Center for Urban Policy Research. New Jersey.

Morales, Alberto, Valery, Rafael y Vallmitjana Marta (1990) Estudio de Caracas. Evolución del patrón urbano desde la fundación de la ciudad hasta el período petrolero 1567/1936. Instituto de Urbanismo, Facultad de Arquitectura, Universidad Central de Venezuela.

Moya González, Luis (Editor) (1996) La Práctica del Planeamiento Urbanístico, Madrid.

Rodríguez G, Armando (1998) Comunidad Urbanismo y Construcción en Venezuela.

Sánchez de Madariaga, Inés (1998) La práctica urbanística emergente en los Estados Unidos. Un análisis desde la perspectiva europea. Instituto Pascual Madoz, Universidad Carlos III de Madrid, Boletín Oficial del Estado, Madrid.

Torrealba N., Luis (1970) Aspectos Jurídicos del Urbanismo en Venezuela. Fondo Editorial Común, Caracas.

Leyes, planes y documentos

Ley Orgánica de Ordenación Urbanística. Gaceta Oficial No. 33.868 de fecha 16 de diciembre de 1987.

Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones (Ley 6/1998, de 13 de abril). Boletín Oficial del Estado.

MINDUR (1985) Resolución 151. Normas de Equipamiento Urbano.

OCEI (1994) Nomenclador de Centros Poblados.

República de Venezuela. Oficina Central de Coordinación y Planificación de la Presidencia de la República (CORDIPLAN) (1976) V Plan de la Nación (1976-1981). Caracas.

República de Venezuela. Oficina Central de Coordinación y Planificación de la Presidencia de la República (CORDIPLAN) (1981) VI Plan de la Nación (1981-1985). Caracas.

República de Venezuela. Oficina Central de Coordinación y Planificación de la Presidencia de la República (CORDIPLAN) (1984) VII Plan de la Nación. (1984-1988). Caracas.