

EL ACCESO AL SUELO DE LA CLASE TRABAJADORA CANARIA: LAS PARCELACIONES MARGINALES

Luz Marina García Herrera

A través del análisis de la compraventa de suelo en dos barrios de autoconstrucción situados en la periferia de Santa Cruz de Tenerife se discute la tesis de que la clase obrera sólo está interesada en el valor de uso del suelo y de la vivienda. Por el contrario se señala que su compraventa a pequeña escala es un medio individual muy importante para la movilidad social de la clase trabajadora. La importancia de este hecho radica en que se establecen relaciones secundarias de explotación articuladas en torno a la apropiación de la renta del suelo.

Ground availability and working class in the Canary islands: marginals development

The thesis that working class is only interested in the use-value of land and property is discussed through an analysis of the two self-help settlements located on the outskirts of Santa Cruz de Tenerife. On the other hand small-scale land trading is shown to be a major individualist way towards working class social mobility. Hence the significance of this fact lies in the secondary relations of exploitation which are articulated around land rent appropriation.

ENGELS fue el primero en aplicar la teoría de la renta desarrollada por Marx a un contexto urbano (Edel, 1975, 11) con motivo de su polémica con el proudhonista Emil Sax sobre el problema de la vivienda obrera. Para los proudhonistas los trabajadores deberían ser propietarios de sus viviendas; como es sabido, Engels se opuso argumentando que el acceso de los obreros a la propiedad de su vivienda produciría un descenso del nivel de los salarios (lo que beneficiaría a los empresarios), reduciría la movilidad de la fuerza de trabajo y les induciría a adoptar una postura políticamente conservadora.

Su posición ha sido aplicada mecánicamente por los marxistas a la cuestión de la vivienda, pero es conveniente recordar que Engels se definió en relación con unas circunstancias muy específicas: la Europa del siglo XIX y, concretamente, a las condiciones sociales de la Alemania rural. Engels

fue el primero en situar el problema de la vivienda y del suelo urbano como instrumentos de control en la lucha de clases. No obstante, su análisis debe ser situado en su justa perspectiva no sólo espacial y social, sino también temporal. Para el modelo marxista tradicional, la carencia de propiedad en general y de propiedad del suelo, más concretamente, constituye la esencia de la definición del proletariado; el lugar de trabajo es el centro básico para que aparezca la solidaridad de la clase obrera; la transformación de los obreros en propietarios y su fomento por parte del capital se debe a razones económicas (la renta aumenta los costes de reproducción de la fuerza de trabajo) y político-ideológicas (controlar y captar a la clase obrera) (Leontidou Emmanuel, 1985, 534-35).

El propio Marx consideró que, en determinadas circunstancias, la clase obrera podría beneficiarse de la reducción de rentas o de la disponibilidad del

suelo (Edel, 1975, 13). Marx pensaba que, en América, los colonos se beneficiaron del libre acceso a la tierra (*Capital*, I, cap. 33); asimismo, la expansión suburbana, que tuvo lugar en USA a finales del siglo XIX, se apoyó en un compromiso entre el capital y el trabajo, que permitió el acceso de la clase trabajadora a viviendas baratas (Edel, 1975, 14).

Ahora bien, como señala Leontidou Emmanuel (1981), los trabajadores constituyen una clase cuyas pautas de alojamiento presentan una gran diversidad.

Si bien en la temprana ciudad capitalista de principios del siglo XIX el grupo más importante de la clase obrera se alojaba en régimen de inquilinato, en la actualidad la clase obrera en las ciudades del capitalismo avanzado no es predominantemente una clase sin tierra. Por el contrario, el hecho de ser propietarios de su vivienda se ha convertido en una carga (Leontidou Emmanuel, 1981).

En las grandes ciudades latinoamericanas la forma de alojamiento más tradicional de las clases trabajadoras, el alquiler de un cuarto con servicios colectivos en una zona central, tiende a reducirse; en cambio se desarrollan otras formas como la autoconstrucción o el alquiler de cuartos pero en colonias populares periféricas (Núñez, Pradilla y Scheingart, 1982, 25-26). En Canarias esta forma tradicional de vivienda está representada por las *ciudadelas*, como ha señalado Pérez González (1982), que en la Península son similares a las *ciudadelas* gijonesas o a otras formas de viviendas obreras difundidas por el Estado (Quirós Linares, 1981).

El acceso a la propiedad del suelo por parte de las clases populares presenta modalidades diferentes entre las ciudades del capitalismo avanzado y las tercermundistas: «*los extensos suburbios populares de la ciudad del Tercer Mundo, donde la tierra es ocupada por invasión ("squatting") y la propiedad jurídicamente precaria es la regla, no existen en las ciudades occidentales*» (Leontidou Emmanuel, 1981).

La causa de tales diferencias reside en el distinto pasado precapitalista de ambas formaciones sociales que las ha llevado a desarrollar distintas formas de acceso al suelo. Mientras en Occidente los intentos de invasión de tierras fueron inmediatamente controlados, incluso desde los tiempos medievales, en América Latina las «poblaciones flotantes» construyeron chozas y barracas en la década de 1930 (Leontidou Emmanuel, 1981).

La controversia se centra en la naturaleza del squatting y de la autoconstrucción: ¿son una pervivencia precapitalista o se desarrollan bajo el capitalismo porque son funcionales a éste? Leontidou Emmanuel (1981) se muestra a favor de la segunda interpretación y concluye que a medida que se introdujo el transporte y comenzaron a aparecer las primeras industrias, las clases dominantes toleraron las invasiones populares de tierras abandonadas. Incluso como para una pequeña burguesía industrial en formación, estas invasiones represen-

taron una forma de encontrar fuerza de trabajo barata y ya alojada.

Portes (1981, 90), que reflexiona en la misma línea de interpretación, señala que en las economías periféricas los costes de reproducción de la fuerza de trabajo se reducen mediante mecanismos externos al mercado. Y que la importancia teórica de la vivienda autoconstruida no se reduce al hecho de que resuelve el problema de la vivienda para los pobres, sino más bien en que resuelve un problema crucial para el capital al proporcionarle una fuerza de trabajo urbana barata.

Para este autor, las invasiones de tierras y la autoconstrucción son, pues, una componente intrínseca del proceso de acumulación capitalista tal como se produce en las economías periféricas. Su argumento es que estas formas de alojamiento permiten mantener una escala de salarios que no guarda relación con el nivel de las rentas en el mercado oficial de la vivienda. Por tanto, la existencia del «squatting» y de la autoconstrucción se debe a que su desarrollo presenta un subsidio a la reproducción de la clase trabajadora urbana al margen de las relaciones capitalistas formales. La vivienda autoconstruida es más barata que cualquier otra forma comparable, incluyendo los proyectos gubernamentales de bajo coste, porque hay un gran consumo de trabajo del mismo trabajador, de su familia y de sus amigos (Portes, 1981, 90).

Por otra parte, el estudio de Collier (1976) sobre los asentamientos autoconstruidos en Lima revela que las invasiones de tierras no sólo han sido toleradas por las clases dominantes sino también han representado un medio de manipulación con fines políticos.

La experiencia latinoamericana sugiere que no es sólo la clase dominante la interesada en el valor de cambio de la tierra. La forma tradicional de alojamiento que se ha señalado en las áreas centrales tiende a reducirse, siendo sustituida por el alquiler de cuartos en colonias populares periféricas, lo que lleva a desarrollar contradicciones en el interior de las mismas clases trabajadoras ya que el arrendador, muchas veces de la misma clase social que la del inquilino, extrae a éste una parte considerable de su fondo de subsistencia, a fin de incrementar el suyo propio (Núñez, Pradilla y Scheingart, 1982, 25-26).

Esta última modalidad nos introduce en otro tema de interés: la tesis generalmente aceptada de que la clase obrera sólo está interesada en el valor de uso del suelo y de la vivienda. Harvey (1982) rechaza tal interpretación, argumentando que el alquiler y la compraventa de suelo y de propiedades inmobiliarias a pequeña escala han sido un medio fundamental para la movilidad social de la clase trabajadora y la pequeña burguesía durante siglos.

El trabajo usa el medio construido como un medio de consumo y como un medio para su reproducción. La lucha del trabajo contra las elevadas rentas (precios del suelo, alquileres de las viviendas) es una lucha contra las formas secundarias de explotación, puesto que la forma primaria se produce en el lugar de trabajo.

El sistema de propiedad privada del suelo, que excluye al trabajo de la tierra como una condición de producción, también sirve para excluirlo de la tierra como una condición de subsistencia.

Las necesidades individuales de los trabajadores varían dependiendo de su situación familiar, edad, salud, gustos, etc. Y estas diferentes necesidades individuales dan lugar a una serie de transacciones monetarias entre la clase trabajadora.

Como señala Harvey (1982), cualquier agente que controle el suelo está en posición de usar ese suelo como un puro activo financiero, de especular con su precio y de apropiarse una renta. En consecuencia, si los trabajadores son propietarios del suelo y de la vivienda que se construye sobre él, pueden beneficiarse de esta situación como cualquier otra persona. Es decir, la consolidación de la propiedad y control del suelo permite crear nuevas relaciones de poder.

La importancia de este hecho radica en que se establecen *relaciones secundarias de explotación* (la primaria es el antagonismo capital-trabajo) articuladas en torno a la apropiación de la renta del suelo.

La propiedad de la vivienda posibilita que una fracción de la clase trabajadora libre su lucha sobre la apropiación de valor en la sociedad capitalista de un modo muy diferente. La sitúa a favor del principio de la propiedad privada y, frecuentemente, la induce a apropiarse valores a costa de otras fracciones de la clase trabajadora (Harvey, 1977, 273).

EL MODELO CANARIO

Para Leontidou Emmanuel (1985), en las sociedades periféricas, igual que en el capitalismo avanzado, el mercado es el modo dominante de asignación del suelo. Para esta autora la oposición se establece entre el mercado u ocupación y la construcción ilegal, siendo ésta la forma característica de las periferias urbanas en el capitalismo periférico.

Sin embargo, en Canarias esta oposición hay que matizarla, ya que la alternativa se sitúa entre el acceso a una vivienda de mercado o la compra de suelo «en condiciones especiales» y la construcción ilegal. El acceso a la propiedad del suelo por parte de la clase trabajadora canaria no tiene lugar mediante el «squatting» sino, en una proporción muy importante, a través de la compra de un solar en un barrio de urbanización marginal.

Son muy escasos los barrios donde han tenido lugar procesos de invasión de suelo. La autoconstrucción de la vivienda en un barrio de urbanización marginal ha sido el más importante medio de acceso de la clase trabajadora canaria a la propiedad del suelo y de la vivienda desde las primeras décadas de este siglo. En el área Santa Cruz-La Laguna la autoconstrucción ha producido casi el 50 por 100 de las nuevas viviendas (Busquets Grau, 1976) y casi tres cuartas partes del consumo

de nuevo suelo ha sido ocupado por esta forma de crecimiento urbano (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983). De igual forma, el consumo de suelo por parcelaciones incontroladas entre 1960-70 para el área que se extiende desde Telde hasta San Bartolomé de Tirajana supuso una superficie de suelo equivalente a la totalidad de la ciudad de Las Palmas en 1970 (Casariego Ramírez, 1987).

En Canarias la puesta en el mercado del suelo marginal, no planeado, presenta dos modalidades: o bien se produce la división paulatina de la finca en parcelas que se irán vendiendo de manera gradual a medida que las necesidades financieras del propietario lo requieran, o bien tiene lugar una parcelación completa y de una sola vez de la finca y todas las parcelas entran simultáneamente en el mercado de suelo. Es decir, en el primer caso, la intención del propietario es vender una o varias parcelas cada año para ir complementando sus ingresos. Por tanto, es un rentista que utiliza las rentas del suelo para vivir o para complementar sus ingresos.

La estructura de la propiedad agraria en estos sectores periurbanos se caracteriza por el peso de la pequeña propiedad debida, entre otras causas, al proceso de fragmentación de las fincas producido por herencia. El hecho de ser un pequeño propietario (de menos de una Ha.) y por el tipo de promoción de suelo que realiza y el mercado al que se dirige, el volumen de dinero que mueven estos promotores no es considerable y rara vez sobrepasa uno o dos millones de pesetas al año. Cuando tales promotores venden el suelo (una forma de riqueza) lo transforman en dinero (otra forma de riqueza). Con ello el suelo no circula como capital y, en consecuencia, no hay expansión de valor, puesto que lo ponen en el mercado según sus necesidades de liquidez (1).

Para saber si ese dinero funciona como capital habría que saber qué hacen con él. Pero por la información oral obtenida en entrevistas con arquitectos y aparejadores concedores de los fenómenos de autoconstrucción parece ser que el producto de la venta de parcelas se utiliza como fondo de subsistencia o como complemento de éste.

En el segundo caso, que se da en fincas de mayor tamaño, de seis o siete hectáreas, el suelo entra de una sola vez en el mercado, aunque la compra de las parcelas, mucho más numerosas que en las parcelaciones anteriores, se realiza de forma gradual.

En esta modalidad, hay que distinguir entre los propietarios de fincas que parcelan y venden, sin que continúen luego con actividades de compraventa de suelo, y el propietario-promotor que se dedica a la compra de tierras y venta de parcelas.

Así pues, y como conclusión, en los dos casos la tierra es un valor de cambio pero, mientras que para el segundo el suelo es el conducto de circulación de capital, para el primero la tierra no está integrada en la circulación de capital.

(1) Para la conceptualización de la tierra como riqueza o como conducto para la circulación de capital, véase García Herrera, L. M. (1987): *Santa Cruz de Tenerife: las relaciones de*

propiedad del suelo urbano. Tesis doctoral en microficha. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.

Sea que la finca se parcele de una vez o de manera paulatina, el hecho es que la promoción de pequeñas y medias fincas al margen del planeamiento ha sido el origen de las amplias periferias autoconstruidas del área Santa Cruz-La Laguna (La Cuesta-Taco-Sobradillo).

Las características de ser viviendas autoconstruidas conlleva un especial sistema de financiación: la peculiaridad de que el terreno se pague a plazos y de que el usuario construya según sus posibilidades económicas, reduce la importancia del sistema de crédito (bancos, hipotecas, etc.) puesto que el desembolso inicial, aunque importante, es inferior al de una vivienda de mercado y no se somete a calendarios de pagos prefijados en tiempo (fecha fija) y cantidad, ahorrándose además el coste del proyecto, visado, honorarios, etc. Esto parece implicar que *una parte importante del fondo de consumo (vivienda autoconstruida) no se integra en la circulación del capital portador de interés.*

Pero otro hecho esencial del sistema de pago a plazos es que facilita la circulación rápida de los ingresos, evita el atesoramiento y, por tanto, a

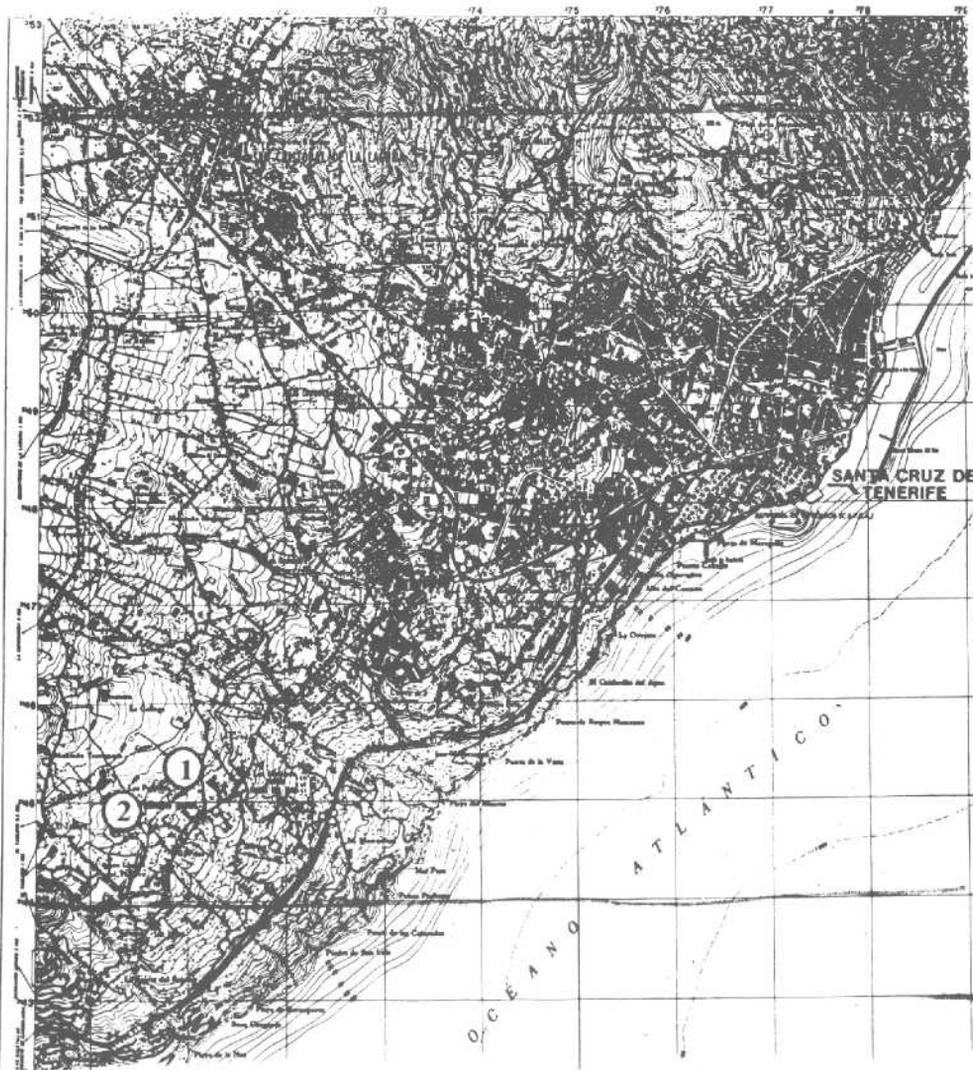
nivel general, facilita la acumulación de capital ya que el tiempo que tarda el dinero en regresar a la circulación del capital se reduce.

El análisis de dos parcelaciones marginales en el área Santa Cruz-La Laguna («La Gallega» y «El Pilarito») permitirá arrojar alguna luz sobre el acceso a la propiedad del suelo por parte de la clase trabajadora y su interés por éste como valor de uso únicamente o también como valor de cambio.

1. LA PARCELACION «LA GALLEGA»

La finca original tenía una extensión aproximada de 21 Ha. A mediados de los años sesenta la finca se cultivaba en régimen de medianería dedicada, en parte, a cultivos de secano (trigo y cebada) y, en parte, a cultivos de regadío (tomates y papas). A pesar de estar en una zona muy expuesta a los vientos de componente norte, los rendimientos de la finca eran altos.

En 1945 las propietarias procedieron a la división material de la finca en dos partes. En 1963 la propietaria de la mitad inferior (88.619 m²) la vendió a un promotor quien procedió casi inmediatamente a su parcelación y venta.



Localización de las parcelaciones estudiadas en el área Santa Cruz-La Laguna. 1: La Gallega. 2: El Pilarito

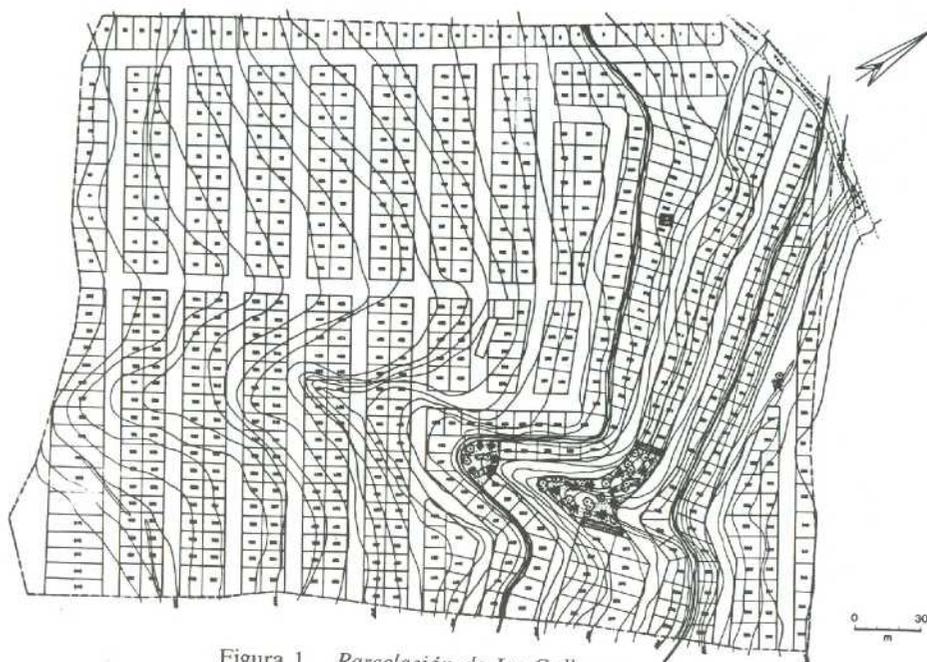


Figura 1. Parcelación de La Gallega

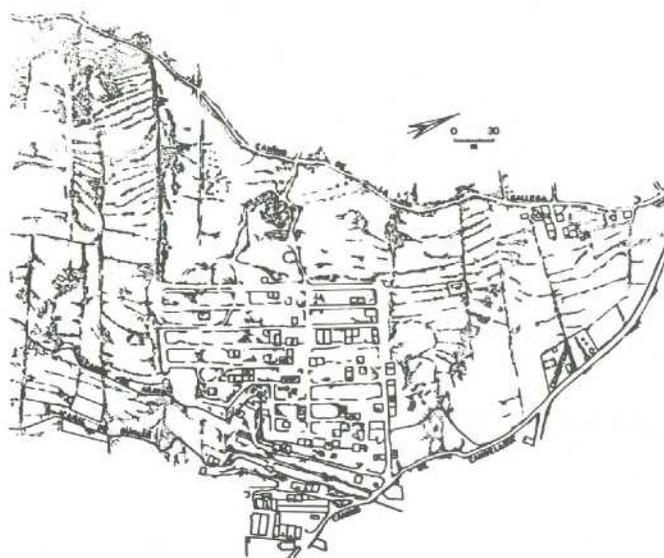


Figura 2. La Gallega. Estado de la edificación. 1985



Fotografía 1. Panorámica de La Gallega
(Foto: J. L. Sánchez Megia)



Fotografía 2. Vista de La Gallega. En primer plano naves del polígono industrial El Rosario
(Foto: J. L. Sánchez Megia)

1.1 La parcelación

La evolución del área Santa Cruz-La Laguna en el período 1966-70 se caracterizó por la ocupación de nuevo suelo al Sur de Barranco Grande, a la vez que se configuró un nuevo tipo de crecimiento marginal caracterizado por el alto grado de dispersión de las edificaciones (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983, 133-36). Las parcelaciones situadas más allá de El Sobradillo y Barranco Grande constituyen la segunda periferia marginal.

«La Gallega» es una parcelación de unas 6 Ha. situada en la segunda periferia marginal de Santa Cruz. Es una promoción de suelo importante dado el predominio de la pequeña propiedad en la zona y que, además, pone en el mercado del suelo, de manera simultánea, un gran número de parcelas.

Como el resto de los espacios ocupados por las clases populares en el área Santa Cruz-La Laguna, «La Gallega» se localiza próxima a una vía de comunicación, en este caso a la carretera de El Rosario. Asimismo la parcelación está situada entre dos caminos: el de La Gallega al NW y el de Candelaria al NE; el primero conduce a El Tablero mientras el segundo enlaza la carretera de El Rosario con la carretera de El Sobradillo.

La topografía forma una rampa con una pendiente del 11 por 100, existiendo un pequeño barranco hacia el lindero occidental.

La parcelación se ajusta a los linderos de la finca matriz. El parcelario tiene una disposición geométrica con manzanas rectangulares y consta de 13 calles en sentido longitudinal, cortadas por tres ejes perpendiculares. Es la típica trama de aprovechamiento máximo del suelo, de modo que las dos zonas verdes proyectadas se localizan en el barranco.

La finca fue dividida en 619 parcelas, con una superficie de 80 y 100 m² indicativo del segmento concreto de demanda a la que iban dirigidas.

1.2 El proceso de venta

La finca parcelada está afectada parcialmente por el polígono mixto residencial-industrial El Rosario. El polígono residencial afecta a 222 parcelas, de las cuales 183 han sido propuestas para ser liberadas de la expropiación (2). La superficie afectada por el polígono comprende, aproximadamente, 40.896 metros cuadrados. La parte baja de la parcelación La Gallega quedó incluida en el polígono industrial, que nunca llegó a realizarse. Fuera de los límites de la parcelación y colindantes con ella se han establecido algunas industrias («Lejías Katuxa», «Caramelos Rosyten», «Financiera», etc.).

(2) El polígono mixto residencial-industrial El Rosario fue promovido por el Instituto Nacional de la Vivienda en 1969 y su objetivo inicial era la remodelación de un área de 574 hectáreas a través de un proceso expropiatorio que haría desaparecer los barrios de autoconstrucción y superponía en el polígono residencial una morfología distinta: la vivienda en bloque. En la actualidad se ha adoptado una consideración más realista por parte del órgano gestor (PROSA), reduciéndose notablemente la superficie a expropiar y dotando de infraestructura y equipamiento a los núcleos habitados, así como creando suelo residencial urbanizable para atender el déficit de viviendas.

(3) Para el análisis del proceso de venta he utilizado la documentación existente en la oficina de la sociedad anónima de gestión del polígono El Rosario (PROSA). Respecto a los precios

La finca comenzó a venderse en 1963 y el grueso de las parcelas se vendió entre 1964 y 1970; en sólo cuatro años (1967-70) se vendió el 58 por 100 de las parcelas (3).

Tal rapidez en las ventas tiene su explicación en el desplazamiento de la urbanización marginal que se produjo entre 1966 y 1970 más allá de Barranco Grande como consecuencia de la congelación de suelo que provocó el plan parcial La Cuesta-Taco desde 1963. Además, la apertura al tráfico de los primeros seis kilómetros de la autopista del Sur, hasta Santa María del Mar, produjo una mayor accesibilidad de los terrenos próximos a aquélla. En las cercanías al cruce con la vieja carretera de El Rosario comenzaron a instalarse por entonces diversas industrias y con ellas las viviendas (Ayuntamiento de Santa Cruz, 1983, 133). Pero las ventas disminuyeron de forma notable a partir de 1970, acentuándose la baja en los años siguientes debido a la amenaza de expropiación representada por la aprobación del polígono El Rosario, que paralizó el mercado.

La venta se efectuó utilizando un intermediario que firmaba los contratos privados de compra-

CUADRO 1

LOS PRECIOS DEL SUELO 1964-1981

Año	Pts/m ² (1)	Δ %	Pts/m ² (2)	Δ %
1964	5,9	-	250	-
1965	9,9	67,8	250	-
1966	10,6	7,1	300	20
1967	13,3	25,5	300	-
1968	16,6	24,8	275	-
1969	19,9	19,9	-	-
1970	35,9	80,4	500	66,6
1971	39,4	9,7	640	28
1972	40,3	2,3	640	-
1973	42,6	5,7	700	9,4
1974	60,3	41,5	900	28,6
1975	51,3	-14,9	900	-
1976	48,3	- 5,8	900	-
1977	300	521,1	900	-
1978	100	-66,6	900	-
1979	-	-	900	-
1980	-	-	-	-
1981	158,7	58,7	900	-

FUENTE: *Escrituras notariales y privadas de compraventa, PROSA.*

Los casos utilizados para elaborar este cuadro fueron 111. El precio (1) es el precio oficial declarado en las escrituras ante notario; el precio (2), que considero más fiable, es el precio registrado en la escritura privada entre el comprador y el intermediario del propietario.

del suelo, la fiabilidad de la información es variable, por lo que he distinguido el precio oficial declarado en las escrituras ante notario del precio registrado en la escritura privada entre el comprador y el intermediario del propietario y del precio obtenido directamente por entrevista con los vecinos de La Gallega y los extraídos de *Urbanismo Marginal en Tenerife*, que se obtuvieron mediante el mismo procedimiento en los barrios próximos de San Matías, El Sobradillo, Los Andenes y otros. He desechado los precios que figuran en las escrituras ante notario porque su fiabilidad es nula; son los que he denominado precio

1. Los procedentes de las otras dos fuentes los he denominado precio 2 y son los que he utilizado para calcular los ingresos obtenidos por el propietario por la venta de las parcelas.

venta. El sistema de pago de los solares establecía una entrega inicial y el abono del resto en pequeñas cantidades mensuales durante dos o tres años.

Teniendo en cuenta la superficie anualmente vendida y el precio del suelo, he realizado una aproximación a los ingresos anuales recibidos por el propietario del suelo. En total, por la venta de 2,2 hectáreas, que representan solamente una parte de la finca, obtuvo unos ingresos brutos de unos 11.270.000 pesetas en diecinueve años.

La movilidad del suelo en La Gallega es superior a la de la parcelación El Pilarito (36 casos de ventas secundarias, que representan el 11 por 100 del total de parcelas), predominando las transacciones entre miembros de la clase trabajadora sobre las operaciones entre familiares.

CUADRO 2

LA VENTA DE LAS PARCELAS

Año	Núm. parcelas	Porcentaje	m ²	Ptas/m ²	Ingreso total - Pesetas
1963	1	0,3	NC	250	-
1964	37	11,3	3.502	250	875.500
1965	20	6,1	1.791	250	447.750
1966	11	3,4	960	300*	288.000
1967	35	10,6	3.818	300	1.145.400
1968	67	20,4	6.193,6	275	1.703.240
1969	56	17	5.598,8	300**	1.679.640
1970	33	10	4.084,4	500**	2.042.200
1971	21	6,4	2.104	640*	1.346.560
1972	5	1,5	607,6	640*	388.864
1973	4	1,2	490	700**	343.000
1974	2	0,6	213	900*	192.060
1975	2	0,6	156	900*	140.400
1976	1	0,3	166	900*	149.400
1977	1	0,3	80	900*	72.000
1978	2	0,6	177,6	900*	159.840
1979	2	0,6	205	900*	184.500
1980	-	-	-	-	-
1981	1	0,3	126	900*	113.400
No consta	28	8,5	-	-	-
Total	329	100	22.172,3	-	11.271.754

FUENTE: Escrituras de compraventa, PROSA.

* Precio estimado por comparación con precios de áreas próximas (El Sobradillo). Si bien en los primeros años del periodo existe diferencia entre el precio de La Gallega y el de El Sobradillo, posteriormente los precios se nivelan en los años setenta. Desde 1974-81 he tomado como precio constante el de El Sobradillo por no disponer de una serie más fiable.

** Información oral obtenida por entrevistas con los vecinos.

Respecto a la concentración de la propiedad, la posesión de las parcelas está más repartida que en la parcelación El Pilarito. El 68 por 100 de los propietarios poseen un solar y son dueños del 45 por 100 de las parcelas; el 21 por 100 tienen uno o dos solares y posee el 28,4 por 100 de los mismos; los propietarios de tres o más parcelas representan el 10,7 por 100, concentrando el 26,6 por 100 de los solares.

Este resultado contrasta con las declaraciones de los vecinos que afirman que «la mayoría de los vecinos tienen tres o cuatro solares».

La compra de cuatro o más solares parece indicar que la razón para adquirir suelo es otra bien distinta de la de obtener alojamiento y está

relacionada con el deseo de obtener una ganancia en un futuro más o menos próximo, bien mediante su venta o bien arrendando la propiedad.

CUADRO 3

LA CONCENTRACION DE LA PROPIEDAD

Núm. de parcelas	Núm. de propietarios	Porcentaje	Núm. de parcelas	Porcentaje
1 parcela	147	68	147	45
1-2 parcelas	46	21,3	93	28,4
3 parcelas	9	4,2	27	8,3
4 parcelas	11	5,1	44	13,5
5 parcelas	2	0,9	10	3,0
6 parcelas	1	0,5	6	1,8
Total	216	100,0	327	100,0

FUENTE: Escrituras de compraventa, PROSA.

Los compradores de suelo, que ejercen actividades heterogéneas, pertenecen de forma mayoritaria a la clase trabajadora, siendo muy escasa la presencia de clases medias y medias-bajas, como muestran las profesiones declaradas, cuya ambigüedad e imprecisión no permite un agrupamiento en sectores de actividad.

2. LA PARCELACION «EL PILARITO»

La parcelación El Pilarito está situada en el extremo NW de la segunda periferia marginal de Santa Cruz, muy próxima a La Gallega y a unos 10 kilómetros del casco urbano.

El propietario-promotor compró, en septiembre de 1963, tres fincas a «Serrerías El Pilar, S. L.», con una superficie total de unos 38.055 m² por precio alzado de 248.000 pesetas. Por esas mismas fechas encargó un anteproyecto de parcelación. La idea original debió ser la de realizar la parcelación entre los diferentes propietarios. Al parecer, el proyecto fracasó y el promotor compró las fincas de los otros propietarios.

Así, en octubre de 1963 compró cuatro fincas, de las que una estaba gravada con un embargo. Pocos meses después, en enero de 1964, compró otra más, de 15.354 m². En total, agrupó unos 60.000 m² procedentes de dos fincas grandes, una de tamaño medio y un conjunto de cinco fincas pequeñas.

Una parte de las fincas estaba cultivada en secano de cereales y frutales, siendo erial la otra. Únicamente el predio mayor tenía una pequeña superficie dedicada a platanera (2.400 m²).

La Memoria del Proyecto de Urbanización justificaba la urbanización de este terreno, aduciendo su posición en uno de los sectores de ensanche de la población, considerándose de interés para núcleos satélites de residencia dirigidos a la clase media.

El coste de calle urbanizada dotada con todos los servicios urbanísticos se calculó en 350 pta/m², resultando un importe global de 5.450.287,50 pesetas y toda vez que el propietario-promotor no llevó a cabo ni siquiera la explanación de calles, sólo tuvo ingresos de esta promoción de suelo.

El Proyecto de Urbanización y Parcelación de la finca El Pilar fue aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de El Rosario el 15 de octubre de 1963.

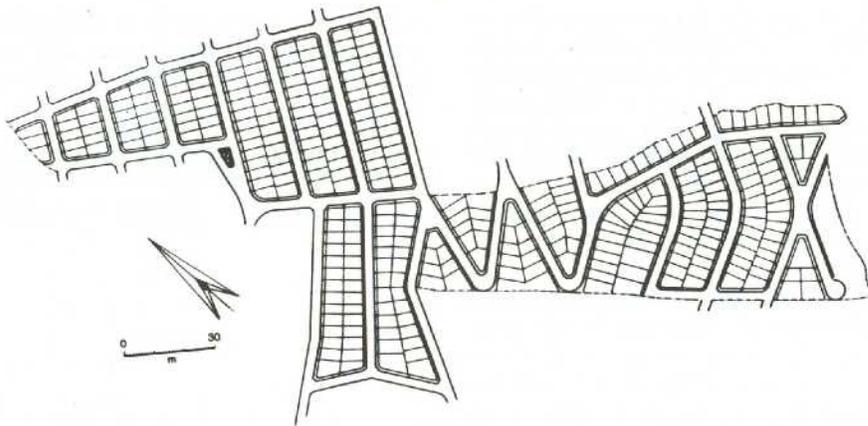


Figura 3. Parcelación El Pilarito



Figura 4. El Pilarito. Estado de la edificación. 1985



Fotografía 3. El Pilarito. El erial en la parte alta formaba parte del proyecto de urbanización. Colindante con el barrio, en la parte baja, se observan instalaciones industriales
(Foto: J. L. Sánchez Megia)



Fotografía 4. El Pilarito. El canal de Araya atraviesa el barrio, y como se ve, también las parcelas
(Foto: J. L. Sánchez Megia)

2.1 El proceso de venta

Las parcelas comenzaron a venderse en septiembre de 1963, antes de que el Proyecto fuese aprobado por el Ayuntamiento. El grueso de las ventas se realizó entre 1963 y 1968, siendo muy pocas las parcelas vendidas después.

La venta de parcelas tuvo lugar en los primeros seis años, alcanzando el máximo en 1965 y 1966. En 1968 se había vendido el 92 por 100 de las parcelas registradas. La caída de las ventas a partir de 1969 puede explicarse por la denegación de la aprobación definitiva de la parcelación, así como por la aprobación del Polígono El Rosario, que paralizó el mercado dada la amenaza de expropiación.

La venta de las parcelas se realizó mediante dos intermediarios, que actuaron como apoderados del propietario-promotor. Como se ve, se repite la cadena de intermediarios que obtienen ingresos de la apropiación de una parte de la renta del suelo.

El sistema de pago fraccionado en pequeñas cantidades mensuales, en la medida en que no obliga al comprador a ahorrar grandes cantidades de dinero, favorece la circulación de los ingresos, sistema que está prácticamente difundido en todas las parcelaciones marginales. Así, en El Pilarito, las parcelas se vendieron mediante el sistema de pago a plazos: se entregaba una cantidad inicial, que era entre el 20 por 100 y el 30 por 100 del total, y el resto en plazos mensuales durante uno o dos años. Esta flexibilidad en la adquisición de la parcela se ajusta a una demanda de escasos ingresos.

CUADRO 4
LOS PRECIOS DEL SUELO

Año	Precio (1) Pts/m ²	Precio (2) Pts/m ²
1963	16,36	100-125
1964	10,64	150
1965	11,41	-
1966	7,26	-
1967	13,62	150
1968	22,80	-
1969	18,5	-
1970	29,9	-
1971	38,41	-
1972	37,90	-
1974	9,22	-
1976	84,65	-

FUENTE: Escrituras de compraventa, PROSA. Los precios (1) y (2) se refieren a lo dicho en el cuadro 1.

Pero, además, esa circulación de ingresos se ve favorecida aún más por la importancia de las ventas secundarias. Aunque la movilidad del suelo no es muy elevada, he registrado doce operaciones de ventas secundarias que tienen lugar en buena medida entre familiares (padres e hijos, cuñados, etc.) o entre miembros de la clase trabajadora y que representan el 4,4 por 100 del total de parcelas.

Respecto a la concentración de la propiedad, el 65,3 por 100 de los propietarios posee una parcela y son dueños del 28,8 por 100 de las parcelas; el 19 por 100 tienen entre uno y dos solares y posee el 17 por 100 de los mismos; los propietarios de tres o más parcelas representan el 15,7 por 100, concentrando el 54,3 por 100 de los solares.

CUADRO 5
LA VENTA DE LAS PARCELAS

Año	Núm. parcelas	Porcentaje	m ²	Pts/m ²	Ingreso total
1963	43	15,7	5.319,42	100	531.942
1964	7	2,5	939,96	150	140.994
1965	82	30	9.858,33	150	1.478.749,5
1966	59,5*	21,9	8.803,34	150	1.320.501
1967	33	12	4.307,31	150	646.096,5
1968	28	10,2	3.736,74	150	560.511
1969	9	3,3	1.199	150	179.850
1970	2,5	1,1	239,7	200*	47.940
1971	1	0,4	104,12	300*	31.236
1972	1,5	0,4	105,54	300*	31.662
1974	5	1,8	541,87	400*	216.748
1976	2	0,7	273,62	400*	109.448
Total	274	100,0	35.428,95		5.295.678

FUENTE: Escrituras de compraventa, PROSA.

* Precios estimados por comparación con áreas próximas.

CUADRO 6
LA CONCENTRACION DE LA PROPIEDAD

Núm. de parcelas	Núm. de propietarios	Porcentaje	Núm. de parcelas	Porcentaje
1 parcela	79	65,3	79	28,8
1-2 parcelas	23	19	46	16,8
3 parcelas	7	5,8	21	7,7
4 parcelas	2	1,7	8	3
5 parcelas	2	1,7	10	3,6
6 parcelas	3	2,5	18	6,6
7 parcelas	1	0,8	7	2,5
8 parcelas	2	1,7	16	5,8
9 parcelas	-	-	-	-
10 parcelas	-	-	-	-
11-15 parcelas	1	0,8	11	4
20 y más	1	0,8	58	21,2
Total	121	100,0	274	100,0

FUENTE: Escrituras de compraventa, PROSA.

Así pues, más de la mitad de las parcelas es propiedad de solo la séptima parte de los propietarios. En los casos de compra de paquetes de suelo, deduzco, por el número de parcelas, que se invirtió en ellas con el fin de obtener una ganancia con su posterior venta.

La composición profesional de los compradores de parcelas revela que en su mayor parte son trabajadores, aunque destaca por su relativa importancia un grupo de comerciantes y otro de no activos, para los que la compra de suelo debe ser una inversión segura y valiosa de sus ahorros.

CONCLUSIONES

Tanto La Gallega como El Pilarito entran en la segunda modalidad de promoción de suelo. Sus propietarios-promotores utilizan el suelo como un conducto para la circulación del capital.

El propietario de La Gallega es un promotor que se dedica a la compraventa de suelo. Además de la parcelación de La Gallega, promovió el Plan Parcial La Hinojosa (en Valle Colín, La Cuesta) y la zona industrial de Cuevas Blancas próxima a La Gallega.

El propietario-promotor de la parcelación El Pilarito tiene un negocio de exportación de frutos, pero desconozco si ha promovido otras operaciones inmobiliarias.

El análisis de los compradores de suelo, según las profesiones declaradas, demuestra que pertenecen, en su mayor parte, a las clases populares. Es decir, se trata de trabajadores que invierten sus ingresos en obtener un alojamiento o en poseer un activo valioso que les proporcione seguridad y que puede convertirse en un complemento de su fondo de subsistencia.

Asimismo, es importante destacar la presencia de un número significativo de comerciantes e «industriales», expresivo de la tendencia de las clases medias a canalizar sus ahorros hacia la adquisición de suelo y/o vivienda.

En cambio, resulta sorprendente la escasa proporción de trabajadores de la construcción, por otro lado mayoritarios; o casi, en otros barrios de la misma zona.

La distribución de los compradores de parcelas por actividad económica apoya la tesis de que en los barrios de urbanización marginal la compra de suelo está relacionada, de forma principal, con la circulación de los ingresos.

Dicha interpretación se ve reforzada por los siguientes hechos:

a) Las empresas inmobiliarias y las compañías constructoras no intervienen inicialmente en los procesos de urbanización marginal. Sólo cuando el barrio se ha consolidado y compactado, tiene lugar una cierta inversión de capital. Por su valor ilustrativo, cabe citar las promociones privadas en Taco (El Cardonal, promovido por COBASA en 1966) y en La Cuesta (Urbanizaciones Atlántida y Vistamar, además de Princesa Yballa, entre 1966-70) o la reciente promoción de unas 200 viviendas de protección oficial próximas a El Cardonal y fuera del límite del Polígono El Rosario.

b) Aunque la vivienda autoconstruida es producida como valor de uso, entra de manera frecuente en los circuitos mercantiles, bien sea de forma parcial (cuando el propietario arrienda parte de la propiedad) o total. No obstante, dado el carácter de operaciones inmobiliarias a pequeña escala, considero que su significado social es dife-

rente al de las operaciones inmobiliarias entre una empresa y el comprador individual.

Cuando un trabajador alquila o vende una segunda planta a otro trabajador y obtiene por ello una renta, efectiva o atribuida, se produce un caso de *relación de explotación secundaria*. Esta renta complementa los ingresos mensuales o ayuda a comprar un terreno agrícola (destinado a la pequeña producción para consumo familiar) o hacerse una casa en el campo para los fines de semana.

No obstante, aunque los casos de arrendamiento de viviendas constituyen un porcentaje moderado, lo que predomina es la tenencia de la vivienda en propiedad. En 1973, en el área La Cuesta-Taco, un 53,5 por 100 de las viviendas ocupadas por sus propietarios y las viviendas en alquiler suponían un 28,3 por 100 (CETA, 1973, 68); en 1970, en Las Moraditas de Taco, el 86,5 por 100 de las viviendas eran propiedad de sus usuarios, mientras que el alquiler sólo representaba un 2,9 por 100 (García Herrera, 1981, 214).

La circulación del suelo en las áreas urbanas marginales es, pues, compleja. Para un número importante de usuarios-propietarios (autoconstrucción) la compra de una parcela se traduce de forma inmediata en un valor de uso (alojamiento en cuanto construye la vivienda); pero a la vez, a medio o largo plazo, puede utilizar su aspecto mercantil como un valor de cambio. En «La Gallega», el 68 por 100 de los propietarios tienen un solo solar; en «El Pilarito», el 65 por 100.

Para otro sector también numeroso, la propiedad de una parcela es una posesión valiosa, una forma de riqueza y una seguridad para el futuro debido a su naturaleza antiinflacionaria, que en un momento determinado puede enajenar y transformar en otra forma de riqueza.

Para un tercer grupo, la propiedad del suelo es una inversión rentable a corto o medio plazo, ya que quienes lo constituyen compran con la intención de venderlo. En «La Gallega», el 10 por 100 de los propietarios posee tres o más solares; en «El Pilarito», el 19 por 100 de los propietarios.

BIBLIOGRAFIA

- AYUNTAMIENTO DE SANTA CRUZ DE TENERIFE (1983): *Construir la ciudad*, Santa Cruz de Tenerife.
- BUSQUETS GRAU, J. (1976): «Políticas de vivienda versus Urbanización Marginal», en *Ciudad y Territorio*, núm. 1, 9-28.
- CASARIEGO RAMIREZ, J. (1987): *Las Palmas. Dependencia, marginalidad y autoconstrucción*, Madrid, IEAL.
- CETA (1973): *La Cuesta-Taco. Estudio socioeconómico*, vols. I-II, La Laguna.
- COLLIER, D. (1976): *Squatters and Oligarchs. Authoritarian Rule and Policy Change in Peru*, Baltimore, The Johns Hopkins University Press.
- DOMINGUEZ ANADON, J. A. et alii (1979): *Urbanismo Marginal en Tenerife*, Premio Nacional de Investigación Urbanística.
- EDEL, M. (1975): «Marx's Theory of Rent: Urban Applications», *Discussion Papers*, núm. 38, Department of Economics, Birbeck College, University of London.
- GARCIA HERRERA, L. M. (1981): *Santa Cruz de Tenerife: la formación de la ciudad marginal*, Santa Cruz de Tenerife, Aula de Cultura.
- GARCIA HERRERA, L. M. (1987): *Santa Cruz de Tenerife: las relaciones de propiedad del suelo urbano*. Tesis Doctoral en microficha. Secretariado de Publicaciones de la Universidad de La Laguna.
- HARVEY, D. (1977): «Labor, Capital and Class Struggle around the Built Environment in Advanced Capitalist Societies», en *Politics and Society*, núm. 7, 265-95.
- HARVEY, D. (1982): «Land Rent under Capitalism», *Antipode*, núm. 3.
- LEONTIDOU EMMANUEL, L. (1981): Working-Class and Land Allocation: the Urban History of Athens, 1880-1980. University of London, LSE, unpublished Ph. D. dissertation.
- LEONTIDOU EMMANUEL, L. (1985): «Urban Land Rights and Working-Class Consciousness in Peripheral Societies», *International Journal of Urban and Regional Research*, núm. 4, 533-56.
- MARX, K. (1979): *Capital*, vols. I y III. New York, International Publishers.
- NÚÑEZ, O.; PRADILLA, E., y SCHTEINGART, M. (1982): «Notas acerca del problema de la vivienda en América Latina» en PRADILLA, E. (ed.): *Ensayos sobre el problema de la vivienda en América Latina*. México, Universidad Autónoma Metropolitana.
- PÉREZ GONZÁLEZ, R. (1982): *Las ciudadelas de Santa Cruz de Tenerife*. Santa Cruz de Tenerife, Aula de Cultura.
- PORTES, A. (1981): *Labor, Class and the International System*. New York, Academic Press Inc.
- QUIROS LINARES, F. (1981): «Casas de corredor, patios, corrales y ciudadelas. (Notas sobre viviendas obreras españolas)». *Eria. Revista Geográfica*, núm. 2.