

# Hacia una interpretación de la dinámica barrial en Maracaibo

ANDRÉS ECHEVERRÍA VILLALOBOS Y  
MEDIS GUSTAVO CHOURIO GONZÁLEZ\*

*Resumen: El desarrollo urbano nacional ha tendido en las últimas cuatro décadas a la conformación de ciudades profundamente desequilibradas y divididas en lo social y en lo económico, cuya representación espacial y física se expresa en dos segmentos urbanos: el formal y el informal, de relaciones ambivalentes que transitan entre el antagonismo y la complementariedad. El siguiente artículo tiene como objeto fundamental compartir algunas reflexiones sobre el estudio de uno de esos segmentos urbanos: el informal, a través del caso específico de la ciudad de Maracaibo, que por magnitud y complejidad revela, quizás como ninguna otra ciudad en Venezuela, la dimensión precaria que definen en la actualidad nuestras realidades urbanas, representada en las extensas zonas de barrios que dominan el panorama urbano nacional.*

*Abstract: During the past four decades, national urban development has tended to create profoundly unbalanced, socially and economically divided cities, whose spatial and physical representation is expressed in two urban sections; the formal and the informal, together with ambivalent relations that hover between antagonism and complementarity. The main aim of this article is to share some reflections on the study of one of these urban segments, the informal segment, through the specific case of the city of Maracaibo. Because of its scope and complexity, Maracaibo, perhaps more than any other city in Venezuela, reveals the precariousness of the country's current urban situation, reflected in the vast slum areas dominating the national urban scene.*

*Palabras clave:* ciudad, metrópoli, sector informal, urbanización, barrio, pobreza.  
*Key words:* city, metropolis, informal segment, urbanization, slum, poverty.

## INTRODUCCIÓN

**E**N LOS ESTUDIOS SOBRE LA “CUESTIÓN DE LOS BARRIOS” en Venezuela se ha privilegiado frecuentemente el fenómeno barrial capitalino, lo que se podía explicar, entre otras cosas y en cierto momento, por el valor de primacía urbana de Caracas sobre el resto del sistema urbano nacional.

En Venezuela la primacía urbana, entendida como la relación matemática que permite establecer el nivel de jerarquía entre la principal ciudad y las ciudades secundarias (Jaramillo y Cuervo, 1993), acusa una pérdida significativa de valor. Las ciudades del interior del país han incrementado su peso demográfico en el contexto urbano nacional, pero también han incrementado sus problemas, particularmente sus problemas con relación al hábitat popular urbano (con relación a esto es destacable que

\* Dirigir correspondencia al Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad del Zulia, Avenida 16 (Guajira) entre calles 67 y 69, Maracaibo, Estado Zulia, Venezuela, e-mail: aechever@luz.ve; gchourio@luz.ve; gustavoch@hotmail.com.

Caracas posea uno de los porcentajes de superficie de barrios más bajo entre las siete ciudades más importantes en Venezuela; véase el cuadro 1). Esta situación evidencia un cambio de tendencia en la estructura socioespacial nacional que requiere del interés científico a fin de comprender las causalidades de este cambio tendencial y de sus implicaciones en el interior de cada realidad urbana en particular.

CUADRO 1

POBLACIÓN, SUPERFICIE Y DENSIDAD DE LOS BARRIOS EN LAS PRINCIPALES CIUDADES DE VENEZUELA

<i>Ciudades</i>	<i>Población</i>	<i>Población en barrios</i>	<i>% de habitantes</i>	<i>Superficie en barrios (hectáreas)</i>	<i>Densidades en barrios (hab./hectárea)</i>
Caracas	2 685 901	1 085 543	40.42	4 053.22	267.82
Maracaibo	1 249 670	802 807	64.24	11 886.56	67.54
Valencia	903 621	465 643	51.53	5 130.50	90.76
Barquisimeto	743 414	378 227	50.88	4 507.34	83.91
Ciudad Guayana	465 738	225 485	48.41	7 784.75	28.96
Maracay	437 878	304 679	69.58	3 035.25	100.38
Barcelona	413 189	218 872	52.97	2 621.61	83.49

FUENTE: J. Baldó, Oficina Central de Estadística (OCEI), *Tercer Inventario Nacional de Barrios*, Fundacomún, 1993.

Tomando este aspecto como un elemento de central importancia para los venideros estudios que sobre lo urbano se realicen en el país, con el presente artículo se pretende una aproximación teórica de lo popular urbano a partir de un caso particular de estudio: Maracaibo, cuya realidad urbana definiremos como la de una metrópoli intermedia o metrópoli barrial. A la vez, y partiendo de este conjunto de planteamientos, se incorporarán a la discusión ciertas pistas que permitan reconocer las pautas fundamentales de funcionamiento de la dimensión urbanainformal de esta ciudad y su vector fundamental de crecimiento: la producción inmobiliaria informal.

A continuación se presentarán algunas reflexiones surgidas de la investigación sobre la producción y circulación de bienes inmobiliarios en asentamientos urbanos precarios en la ciudad de Maracaibo, que se está llevando a cabo.

## 1. EL DESARROLLO SOCIAL Y SUS IMPLICACIONES EN EL DESARROLLO URBANO

Al hablar de desarrollo urbano se alude a la proyección espacial de una estructura social y productiva, es decir, la base físico-material que sirve de marco, y a su vez de determinante, del complejo de relaciones que tienen lugar en un momento histórico dado

entre los más diversos agentes sociales en una formación social determinada. Este complejo mundo de relaciones implica, a su vez, consideraciones en lo social, lo cultural, lo económico y lo político; las cuales se manifiestan, de manera singular, en función del nivel de desarrollo de cada sociedad en particular: sus capacidades productivas, el sistema político imperante, el sistema económico que regula las relaciones de producción e intercambio, su patrimonio cultural, el nivel de formación del capital humano, etc. Esta noción genérica de lo urbano, y por ende de la ciudad, se particulariza al vincularla con un *locus urbano* reconocible; con la función de éste dentro del sistema de ciudades al que pertenece y a la posición que ocupa dentro de la estructura global de producción e intercambio.

En cuanto a la noción de desarrollo social, nos referiremos al grado medio de adelanto de un país, una región o un espacio ciudadano en concreto con relación a las capacidades humanas básicas (OCEI *et al.*, 1997:27) y a su forma y grado de inserción en la estructura global de producción, entre otros aspectos. Al respecto, diversos organismos internacionales han creado instrumentos metodológicos (NBI\*, Línea de Pobreza) que utilizan un conjunto de indicadores cuya finalidad es medir el denominado índice de desarrollo humano (IDH).

En Venezuela, hace algún tiempo ya,<sup>1</sup> estos indicadores han encendido la alarma en relación con el deterioro de las condiciones de vida de la población y muestran una tendencia hacia la depauperación generalizada de la sociedad en su conjunto<sup>2</sup> (Kliksberg, 1996).

Como es de esperar, los cambios en la dimensión económico-social han influido decididamente en el desarrollo de las ciudades venezolanas. En los últimos años, estos cambios se expresan en los diferentes planos del desarrollo:

- En el plano económico, ha habido una degradación en la “calidad” de la pobreza y, en particular, de la pobreza urbana, cuyo indicador más relevante es el deterioro del salario real, el cual ha experimentado una pérdida de más de 50% desde 1983 (Banco Central de Venezuela, 1998); esta situación ha obligado a cambios conductuales importantes, como por ejemplo, la incorporación de más miembros de la familia al mundo del trabajo y en particular de mujeres y niños. En 1994 se suscitó la crisis bancaria que ha supuesto un drenaje para el Estado de un capital aproximado de unos siete mil millones de dólares (García, 1999), con lo que el sistema financiero ha experimentado un desajuste importante en la capacidad de inversión y de expansión de la economía es su conjunto. En otras palabras, se ha sucedido una notable disminución en los niveles de inversión tanto pública como privada, lo que resulta en una menor oferta de empleo en los sectores productivos (formal) y, en consecuencia, un aumento creciente del desempleo y del sector informal de la economía, los cuales alcanzan 20% y 56% respectivamente para Maracaibo (estimaciones propias).

\* NBI=necesidades básicas insatisfechas.

<sup>1</sup> El inicio de la crisis socioeconómica (1982-1983) y agudización de la misma (1989).

<sup>2</sup> Las razones que explican este proceso no serán objeto de este trabajo; véase “Índice y entorno del desarrollo humano en Venezuela 1997”, OCEI, pp. 38-41.

• En lo social, la merma de los ingresos petroleros —de los cuales una parte ha sido históricamente utilizada como elemento de compensación de los desequilibrios sociales— y el desmontaje del Estado benefactor y asistencialista como consecuencia, en parte, de la aplicación de “medidas” ajustadas a las “recomendaciones” de organismos multilaterales, han reducido significativamente la inversión social. El proceso de empobrecimiento ha traído consecuencias negativas en lo social que se manifiestan en un deterioro de la educación y de la salud; un incremento de los niveles de violencia y, en particular, de violencia familiar; un significativo aumento del número de madres jefas de hogar;<sup>3</sup> el debilitamiento de la unidad familiar, etcétera.

• En lo político, los cambios no han sido menos relevantes; si bien la crisis en lo económico manifiesta ya su gravedad a principios de los años ochenta, su profundización a finales de la década se señala como elemento detonante de los hechos de violencia civil más significativos de los últimos cuarenta años en el país: el “Caracazo” del 27 de febrero (27 F) de 1989 y las “intentonas golpistas” del 4 de febrero (4 F) de 1992 y del 27 de noviembre (27 N) de 1992. Dicha situación ha devenido en profundos cambios en la estructura política nacional, al igual que en la forma de hacer política en Venezuela, que tiene un primer reflejo en las elecciones de diciembre de 1993 y su confirmación definitiva en las recientes elecciones nacionales del 8 de diciembre de 1998, fecha a partir de la cual se rompe con el tradicional esquema bipartidista Acción Democrática-Comité Organizado por el Electorado Independiente (AD-COPEI) que había ocupado hegemónicamente el escenario político nacional. Para llegar, finalmente, a la elección de una asamblea nacional el 25 de abril de 1999 (25 A) encargada de la redacción de una nueva Constitución. A la par, es remarcable el hecho de que los procesos de descentralización, iniciados en la década de los ochenta, y la elección directa de gobernadores y alcaldes hayan significado un importante cambio, todavía en gestación, en la estructura del poder político y en especial de los poderes locales.

• En el plano cultural, se asiste a una transformación de la identidad cultural, en parte producto de la consolidación de la *marginalidad* urbana como rasgo esencial y definitorio en el comportamiento social de los individuos y de su condición ciudadana, acentuada por una creciente exclusión social que se expresa, a su vez, en una sensible segregación ecológica. Se instala así una cultura de la urgencia (Pedrazzini y Sánchez, 1994), una lógica de la precariedad que alienta una nueva conducta de los individuos. En el caso particular de Maracaibo, además de lo expresado, se afirma un multiculturalismo conflictivo nacido de los aportes que han hecho al sistema de ideas y representaciones sociales el colombiano, el guajiro y los venezolanos provenientes de todas las regiones del país.

La ciudades venezolanas son así el reflejo de las condiciones de desarrollo de la sociedad misma. El empobrecimiento de la sociedad ha traído como consecuencia un incremento de la pobreza urbana como característica dominante de las ciudades, trans-

<sup>3</sup> “El aumento de la incorporación de la mujer al mercado de trabajo, aunado al aumento de deserción escolar a todos los niveles, sugiere un incremento de la actividad de la familia, sacrificando para ello posibilidades de estudio y mejor preparación” (España, 1997).

fomándolas, en la mayoría de los casos, en espacios infraurbanizados, informalizados, violentos, buhonerizados, autoproducidos, con un patrón de desarrollo urbano precario y marginador; baste recordar que la dimensión barrial, desde hace un buen tiempo, domina el panorama urbano nacional y en el caso particular de Maracaibo, alberga más de 65% de su población (Echeverría, 1995).

Se asiste entonces a un verdadero proceso encabezado por el desarrollo urbano informal que no sólo está autoproduciendo alojamiento, está autoproduciendo ciudad con una fuerza mayor que el sector formal: centros urbanos de intercambios, centros urbanos de transbordo, una densa red de puntos de distribución de mercancías, unidades locales de producción, nuevos servicios, locales de culto, en fin, la estructura física de la nueva realidad urbana.

## 2. DE LO RURAL A LO BARRIAL

La palabra *barrio* en Venezuela se utiliza para denominar los asentamientos urbanos no controlados, aquellas aglomeraciones humanas que se constituyen de modo irregular. Dichos espacios se caracterizan por poseer un acondicionamiento precario del suelo, ya que es autoproducido por los individuos que lo ocupan. Además es de destacar que estos asentamientos no cumplen con las normas establecidas por la ley para la construcción de áreas con establecimientos humanos.

En cuanto a la definición de *rancho*, en Venezuela esta palabra es utilizada para hacer referencia a las viviendas que se construyen en los barrios y que se caracterizan por el predominio de materiales naturales y provisionales para su fabricación (éstos pueden ser de desecho o de segunda mano).

De la unión de estos vocablos surge la frase *barrios de ranchos* que según la profesora Teolinda Bolívar es utilizada para calificar a los asentamientos humanos que, aun poseyendo niveles de consolidación diversos, se iniciaron mediante un pasado común: el crecimiento físico no planificado y el estado precario que en sus etapas iniciales muestran muchas de las viviendas construidas en estos espacios.

En cuanto al concepto de *dinámica barrial*, hace referencia al conjunto de procesos que impulsan la producción-reproducción social y material de la dimensión urbana informal. Así que cuando se esté hablando de dinámica barrial se estará haciendo referencia a la invasión de terrenos, la economía informal, el sector inmobiliario informal y lo cultural barrial, entre otros de los mecanismos que hacen posible que en una ciudad como Maracaibo impere la informalidad como forma principal de construcción de la vida urbana.

En la actualidad, la población urbana en Venezuela representa más de 90% de su población global; y en este universo ciudadano, más de 60% vive en asentamientos humanos precarios, de manera que podríamos afirmar que hablar de desarrollo social en Venezuela es hablar de lo urbano y hablar de lo urbano es hablar, en gran medida, de lo urbano popular.

A partir de los años cincuenta, las ciudades venezolanas comienzan a tener un peso importante en la organización de la sociedad nacional; en esa década se inicia el paso definitivo de la Venezuela rural a la Venezuela urbana (en 1950, Venezuela alcanza una población urbana de 2 412 000 habitantes que representan un total de 47.9% de la población nacional, y apenas una década después, 1961, la población urbana había pasado a 4 702 000 habitantes que suponían un 62.5% de la población nacional (véase el cuadro 2). Sin embargo, hay que reconocer que este proceso en los últimos años ha dado muestra de un agotamiento que se refleja en una caída en la tasa anual de crecimiento de la población urbana de 4.4% durante la década de los setenta a 2.7% para principios de los noventa (CEPAL, 1995).

CUADRO 2

## CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN EN VENEZUELA

Año	Población total	Población urbana		Población rural	
		Núm. de habitantes	% de total	Núm. de habitantes	% de total
1936			28.00		72.00
1941	3 851 000	1 205 000	31.30	2 646 000	68.70
1950	5 034 838	2 412 000	47.90	2 623 000	52.10
1961	7 523 999	4 702 000	62.50	2 817 000	37.50
1971	10 721 552	7 837 000	73.10	2 884 000	26.90
1981	14 516 735	11 607 063	79.95	2 909 672	20.05
1990	19 325 222	17 489 326	90.50	1 835 896	9.50

FUENTE: Andrés Echeverría, "Análisis del desarrollo de las áreas residenciales de la ciudad de Maracaibo", 1993.

La violencia con que irrumpe la urbanización en el país, alimentada fundamentalmente por fuertes corrientes migratorias provenientes del mundo rural y estimuladas, además, por elevadas tasas de crecimiento demográfico, desborda la capacidad del Estado para dotar a las ciudades de condiciones que respondan al crecimiento urbano, con lo que se producen grandes desequilibrios internos que provocan la inserción imperfecta, desventajosa y precaria, en el tejido y en la estructura social, de grandes masas de recién llegados. Se pasa rápidamente de una consolidación serena de los centros de enclave de la antigua organización "urbana colonial" a una segunda etapa representada por la expansión de los centros urbanos; aparece así la urbanización marginal al lado de la controlada (Palacios, 1988). Esta etapa, según Palacios, da paso a la suburbanización marginadora (tercera etapa) donde continúa sin declinar el crecimiento metropolitano y el estilo de urbanización marginal se hace dominante.

En la tercera etapa, que se profundiza en esta década como consecuencia del proceso de empobrecimiento de la sociedad venezolana en su conjunto, ha habido cambios significativos en el proceso de urbanización en el país; la población que se incorpora a la vida urbana ya no es el producto de olas migratorias compuestas, esencialmente, por trabajadores del campo depauperados o por extranjeros que huyen de la pobreza y la violencia política de sus países de origen.

Los movimientos migratorios son cada vez menos importantes en la explicación de la dinámica de crecimiento de las grandes ciudades en el país. El alto porcentaje de población urbana que acusa Venezuela implica que su crecimiento se funda básicamente en un incremento natural propio o cuando mucho en el traspaso de población de una ciudad a otra.

Este nuevo patrón de crecimiento urbano se identifica con un proceso de “transición demográfica” representado por un descenso en la tasa de mortalidad y una baja sostenida de la fecundidad, aunque se mantiene una estructura etárea joven que conserva pautas de fecundidad todavía altas, sobre todo en los estratos más bajos de la sociedad. Otro rasgo importante de este periodo de transición es el aumento del número de nuevos hogares, con lo que se agudizan las carencias en el plano habitacional y sus consabidas presiones (formales e informales) sobre el suelo urbano existente, y con esto el proceso especulativo en torno a los costos del suelo urbano y por supuesto de las viviendas.

A diferencia de la mayoría de los países de la región, en Venezuela la población se distribuye de “manera equilibrada” entre el conjunto de ciudades de gran tamaño. De hecho, el *índice de primacía<sup>4</sup> urbana* relativamente moderado ha descendido notablemente en la última década para convertirse, junto al de Colombia y Brasil, en el menor de toda América Latina: 0.9 en 1990, frente a 2.0 de México, 3.5 de Argentina y 4.2 de Perú para el mismo año (CEPAL, 1995) (véase el cuadro 3). Esta situación le otorga a las ciudades en proceso de metropolización una relevante importancia, no sólo en los ámbitos político y económico, dada su mayor capacidad de participación dentro de las decisiones gubernamentales, sino que las hace “candideables” para los estudios en torno a la realidad urbana nacional.

La tendencia descendente de la primacía y el avance en el proceso de transición demográfica ratifican definitivamente un cambio en el proceso de desarrollo urbano del país. Cambio que, según quienes escriben, debe ser estudiado a cabalidad, en primer término, para avanzar hacia un conocimiento cualitativo y cuantitativamente ajustado de la realidad imperante en la formación social venezolana, envuelta en un proceso de transfiguración de su “geografía” urbano-demográfica; y en segundo lugar, para establecer las orientaciones analíticas necesarias en cada región o ciudad de Venezuela o, lo que es lo mismo, para reconocer la diferencialidad en el desarrollo urbano nacional.

<sup>4</sup> Para el cálculo de la primacía en este cuadro, la misma se asumió como el coeficiente entre la población de la ciudad principal (numerador) entre la suma de la población de las tres ciudades que la siguen en tamaño (denominador).

CUADRO 3

PRIMACÍA URBANA EN CIUDADES DE AMÉRICA LATINA Y EL CARIBE,  
1970 Y 1990

<i>País</i>	<i>Ciudad</i>	<i>Alrededor de 1970</i>	<i>Alrededor de 1990</i>
Venezuela	Caracas	1.5	0.9
Colombia	Santafé de Bogotá	0.9	0.9
Brasil	São Paulo	0.8	0.9
Honduras	Tegucigalpa	1.8	1.1
Bolivia	La Paz	1.4	1.1
Ecuador	Guayaquil	1.2	1.1
México	México, D.F.	2.7	2.0
Jamaica	Kingston	4.4	2.2
Chile	Santiago	2.8	2.9
Cuba	La Habana	2.5	2.4
Paraguay	Asunción	6.0	3.5
Argentina	Buenos Aires	4.0	3.5
Perú	Lima	4.5	4.2
Costa Rica	San José	5.4	4.7
Haití	Puerto Príncipe	4.7	5.4
Uruguay	Montevideo	4.7	7.9

FUENTE: Naciones Unidas (CEPAL), "Alojar el desarrollo. Una tarea para los asentamientos humanos", 1995.

### 3. REDEFINIENDO NUESTROS ESPACIOS URBANOS CONTEMPORÁNEOS

Existe un cuestionamiento del análisis-explicación hecho frecuentemente sobre la urbanización regular y marginal de las ciudades latinoamericanas. Dicho análisis vincula el crecimiento de las áreas urbanas en América Latina con los procesos migratorios de población campesina que se asienta en las periferias urbanas, donde reproduce prácticas sociales y culturales (de subsistencia) que confieren una forma particular de organización a las ciudades de la subregión en los primeros momentos de su formación (periodos de urbanización y suburbanización). De esta manera, según este punto de vista, emerge y se continúa consolidando lo que es hoy día la compleja red de ciudades (metrópolis de porte medio y pequeñas ciudades o pequeños poblados de vocación esencialmente urbana) que existe y que caracteriza a esta zona del planeta como una de las más urbanizadas.

Empero, y sin entrar en mucho detalle al respecto, es posible expresar que planteamientos como éste podían explicar la realidad urbana latinoamericana a principios del siglo XX e incluso a mediados del siglo XIX. No obstante, en la actualidad, esta



realidad urbana de la subregión es muy distinta, pues los procesos de metropolización marginadora les confieren nuevas características a los procesos de expansión territorial en dichas ciudades.

Un aspecto de gran relevancia es que ya no es el poblador rural el que ocupa las periferias urbanas. De hecho, en los últimos años la situación ha cambiado a tal extremo que, por lo menos para Venezuela, ya no existe más campo que vaciar. Tal aseveración se puede constatar en las estadísticas que publican diferentes organismos nacionales e internacionales (CEPAL, BID, FMI, entre otros). Es importante reconocer que el crecimiento vegetativo (y en algunos casos, los efectos de implosión urbana) de los ámbitos urbanos en Latinoamérica es el principal vector de incorporación poblacional.

Por otra parte, y aparejados a este proceso, se generan profundos reacomodos que se materializan en la expulsión de la población urbana asentada en sectores consolidados de la ciudad hacia la periferia, lo que se expresa en tasas negativas de crecimiento urbano de las zonas consolidadas.

Es posible argumentar entonces que el crecimiento de muchas ciudades latinoamericanas, y en especial las venezolanas en los últimos años, está mayormente representado por un habitante urbano empobrecido, con prácticas y valores socioculturales esencialmente urbanos, creados y desarrollados en plena era de predominio del libre mercado y del desmontaje del Estado benefactor, lo que se traduce en estrategias diferentes de apropiación y creación de suelo urbano.

Estos nuevos procesos de urbanización implican nuevas formas de producción, circulación y consumo de la ciudad, nuevas estrategias —o al menos muy diferentes a las que traía y reproducía el poblador rural— que obligan a leer y entender nuestras realidades urbanas de manera distinta, donde aparece una nueva fenomenología de la urbanización que sin duda requiere de nuevas explicaciones, ya que se distancia del análisis clásico de la problemática urbana y de su dimensión precaria.

Ante esta nueva fenomenología de lo urbano, el estudio de estas transformaciones pasa por la toma de conciencia en torno a un aspecto clave: la necesidad de superar la “confusión” sistemática que hasta ahora se ha tenido al homologar toda la realidad urbana en Latinoamérica con la realidad urbana existente en las ciudades capitales de la subregión. Esta actitud se encuentra bastante extendida en los distintos círculos de estudiosos de lo urbano en la subregión, lo que ha conducido a suponer que las pautas de generación y consumo de la realidad urbana existente en las áreas urbanas capitalinas por lo general se distancian de las pautas aplicadas en el resto de las áreas urbanas existentes en Latinoamérica.

#### 4. CONSIDERACIONES PARA UNA APROXIMACIÓN A LO URBANO EN LA CIUDAD DE MARACAIBO

Estos procesos de transformación urbana a los que se ha hecho referencia en el presente artículo (caída del aporte rural al crecimiento de la ciudad, proceso sostenido del crecimiento interno de la ciudad —implosión urbana a partir de la década de los

ochenta—; transición demográfica general de la ciudad —disminución moderada de la tasa de crecimiento demográfico—, complejización y muchas veces depauperación de la dinámica económica y sociocultural, entre otros) han afectado a los diversos actores que interactúan en la construcción de ciudad.<sup>5</sup> Sin embargo, creemos que ha afectado en especial a los pobladores de los barrios, quienes han desarrollado una serie de capacidades y de mecanismos (no siempre de modo intencional y estructurado) que encarnan, en nuestra opinión, un complejo entramado de relaciones sociales que les permite construir la dimensión material de su hábitat; y que mucho más allá, les ha permitido configurar y consolidar una suerte de submercado inmobiliario informal en diferentes ciudades venezolanas el cual, según quienes escriben, alcanza un alto grado de desarrollo en la ciudad de Maracaibo.

No obstante, el aspecto inmobiliario supone una dinámica poco estudiada que, sin embargo, debería ser estimada de especial interés como ámbito de investigación. Dicha importancia viene dada por el impacto profundo que posee la dimensión inmobiliaria informal sobre la dinámica general de las ciudades en las que opera, cuestión que se expresa en la capacidad (demostrada)<sup>6</sup> que este submercado posee para generar el hábitat de la mayor parte de los habitantes de nuestras ciudades: los ciudadanos informales y los demandantes habitacionales insolventes, quienes, por ejemplo, en la ciudad de Maracaibo se estiman en más de 60% de la población (1 100 000 habitantes).

Uno de los puntos de arranque de este trabajo descansa sobre la transformación que está teniendo la racionalidad y el accionar de los asentamientos precarios, en especial en términos de la producción del hábitat: los barrios en la ciudad de Maracaibo actualmente son construidos bajo una dinámica general que no se ajusta a la descrita hasta ahora en los estudios urbanos. Lo que lleva a pensar en la necesidad de elaborar nuevas lecturas del ambiente informal construido (y de las relaciones sociales que lo soportan) desde otras dimensiones de análisis, para conocer mejor las formas y mecanismos de construcción instrumentados por el sector inmobiliario informal, con lo que se le dará lectura a la dinámica barrial existente en la ciudad de Maracaibo. En este sentido se han propuesto las siguientes consideraciones generales que sin duda deberán ser profundizadas en escritos sucesivos:

#### *4.1. Maracaibo: una metrópoli barrial*

En Maracaibo se ha operado, en los últimos 40 años, un proceso socioespacial que ha impulsado el paso de la ciudad-pueblo a la ciudad-barrio. En otras palabras, este ámbito urbano ha pasado de ser una compacta aglomeración con rasgos espaciales, económicos y culturales tradicionales, para dar paso a un centro poblado cuya evolución socioespa-

<sup>5</sup> Un comentario importante es que, según las estadísticas revisadas, la tasa de crecimiento vegetativo interno de la ciudad de Maracaibo superó ampliamente la tasa de aportación poblacional del éxodo campo-ciudad a principios de la década de los ochenta. Por lo tanto, la tasa de crecimiento demográfico en la ciudad está determinada en más de 80% por su propio crecimiento vegetativo.

<sup>6</sup> Una prueba de la capacidad del sector inmobiliario informal, en el caso de Venezuela, es que más de la mitad de la población del país vive en zonas autoproducidas.

cial se complejiza a la par que se precariza. Ante esta situación surge una inaplazable interrogante: ¿cómo conceptualizar dicha ciudad?<sup>7</sup>

La respuesta más ajustada a las características cuantitativas y cualitativas y al nivel de desarrollo urbano de esta localidad es aquella que supone a la ciudad de Maracaibo como una metrópoli barrial.<sup>8</sup> Es decir, una ciudad que a la par de su complejización tecnológica y económica posee una altísima proporción de sus áreas ocupadas por asentamientos no controlados y que han supuesto un crecimiento socioespacial general profundamente afectado por las diversas manifestaciones de informalidad espacial y cultural.

Hasta el momento se ha hablado de la ciudad de Maracaibo en términos generales; sin embargo, creemos importante reconocer cuáles son las variables, aspectos y procesos que caracterizan la evolución general de la ciudad. Ello además con la firme intención de explicitar de la mejor manera posible el concepto, aún en estado embrionario, de metrópoli barrial.

Para ello es necesario plantear que a pesar de la existencia de un proceso de metropolización, ésta también se refleja en una ciudad precaria e informalizada.

Entre los elementos que posee Maracaibo mediante los cuales se le puede definir como ciudad en pleno proceso de metropolización<sup>9</sup> están:

— Segunda ciudad en importancia dentro del sistema nacional de ciudades en Venezuela.

<sup>7</sup> El término ciudad-barrio ha sido acuñado por la profesora Teolinda Bolívar quien lo entiende como: “una parte o fragmento indisoluble de la metrópoli capital venezolana [...] resultado material y social de un proceso generalmente iniciado con un conjunto de viviendas precarias, un rancherío como también se les ha denominado”. Éste, según ella, “se distingue del resto de la metrópoli o ciudad en la cual está enclavado principalmente por las peculiaridades que adoptan sus estructuras materiales constituidas tanto por viviendas en diferentes estadios y etapas de construcción como por diversos tipos de edificaciones casi todas autoproducidas, donde se desarrollan diversas actividades, algunas de ellas concernientes a ciertos equipamientos educacionales, asistenciales, culturales, comerciales, etc.; la vialidad vehicular y peatonal y otros servicios infraestructurales son también peculiares a los barrios autoproducidos. A las características materiales antes señaladas conviene añadir las relaciones sociales y económicas que se han creado en los conjuntos de barrios. Esa parte de la ciudad o metrópoli se ha desarrollado contraviniendo las formas jurídicas establecidas” (Bolívar, 1998). Ahora bien, nosotros retomamos el término para asumirlo no como una parte de la ciudad, sino como la concreción material de un fenómeno: la urbanización precaria, que para la ciudad de Maracaibo no representa un fragmento, sino más de 60% de la superficie construida, que se encuentra, por lo menos hasta ahora, amplia y estrechamente relacionado con el entorno.

<sup>8</sup> El concepto de “metrópoli barrial” es una herramienta teórica metodológica que nos ha permitido reconocer a Maracaibo como una ciudad *sui generis* cuya dinámica barrial se mezcla y muchas veces domina el proceso de metropolización y diversificación espacial, económica y cultural que en este ámbito urbano se lleva a cabo. En fin, metrópoli barrial es un concepto que denota a una ciudad de importancia demográfica y económica, pero que crece bajo los signos de la crisis: fuertes restricciones fiscales de inversión general, conflictividad social marcada y un agotamiento del modelo tradicional de desarrollo tanto de las ciudades como de la sociedad venezolana.

<sup>9</sup> Es importante tomar en cuenta que el patrón de características que se ha utilizado para contemplar a la ciudad de Maracaibo como una metrópoli (o por lo menos como ámbito en metropolización) es producto de reflexiones en torno a los trabajos del arquitecto Andrés Echeverría, así como de los planteamientos hechos por el arquitecto Marco Negrón.

— Esquema de desarrollo urbano que se asemeja cada vez más al de las metrópolis latinoamericanas.

— Centro administrativo de la región occidental del país, ya que a su alrededor se coordinan las actividades más significativas, desde el punto de vista económico, político, académico y social.

— Heterogeneidad cultural dentro de su estructura social. A la vez que su rápido crecimiento espacial le ha conferido una conformación carente de una estructura nítidamente perceptible.

— Sede del tercer puerto en importancia en Venezuela y primero de la región occidental del país.

— Actividades económicas desarrolladas, fundamentalmente, por el sector terciario. Además de este predominio de la tercerización de la economía (68% del empleo es producido por las ramas comercio, transporte y servicios comunales) existe un marcado proceso de crecimiento del sector informal de la economía.

— Formación social que en su dimensión sociocultural ya empieza a desarrollar las prácticas características de la cultura de la urgencia, propias de las metrópolis latinoamericanas.

No obstante, dentro de esta ciudad *sui generis* también existe una serie de elementos que precarizan, e incluso antagonizan, *su proceso de metropolización*:

— Elevada tasa de crecimiento demográfico que se ubica sobre 2%, la cual es una característica típica, hoy por hoy, de las ciudades de porte medio.

— Elevada tasa de migración nacional e internacional.

— Considerable superficie de tierras urbanizables (el 23% de su superficie se encuentra vacante).

— Alta dispersión urbana y residencial, además de una escasa densidad inmobiliaria. En otras palabras, existe en la ciudad de Maracaibo una alta tendencia al despilfarro de la tierra.

— No posee el nivel de desarrollo urbano que han alcanzado las metrópolis latinoamericanas, lo que se hace evidente en los bajos niveles de inversión de sus equipamientos colectivos y servicios urbanos.

— Posee una menor complejidad institucional que la ciudad de Caracas como capital del país y ciudad primada dentro del contexto nacional.

— Estructura económica poco diversificada; la ciudad incluso manifiesta una debilidad fiscal muy importante, lo que se expresa en una base productiva débil y dependiente.

Esta "dualidad" en los caracteres definitorios de la ciudad de Maracaibo hace difícil su conceptualización, bien como un ámbito esencialmente intermedio, precarizado y barrializado, bien como un espacio urbano metropolitano, lo que hace pensar que esta formación social es más bien un modelo emergente de ciudad.

Con respecto a dicho modelo ha de señalarse que es más complejo e impredecible en su evolución futura que los modelos de las grandes ciudades ya existentes en América Latina, pues es una ciudad que, además de crecer bajo los tradicionales problemas que han enfrentado las metrópolis tradicionales de la subregión, está envuelta por un

proceso de globalización (financiero-tecnológico); un panorama de precarización social y económica que impacta con una fuerza inusitada su proceso de urbanización.

En tal sentido, y partiendo de las características enunciadas, somos partidarios de definir a Maracaibo como una ciudad en la que la típica dualidad barrio-ciudad ha cedido ante una nueva situación: el proceso de metropolización barrial.

Dicho proceso no es más que la expresión urbana de un proceso de metropolización agresivo en el que la fragmentación de la ciudad y el proceso de segregación general se empieza a expresar con plena potencia. Mientras que en el ámbito de lo que hemos denominado la dinámica barrial, la ciudad alimenta de manera exponencial la capacidad que la economía informal y sus diversas manifestaciones han concretado en este espacio urbano para asimilarse de manera inusitada a su estructura general.

El hecho de que la ciudad se desarrolle en un contexto de fuerte crisis y contradicción social, política y especialmente económica, le niega de entrada la posibilidad de crecer bajo los parámetros de altos gastos en inversión e intervenciones sociales y urbanas de las que gozaron Caracas y las metrópolis latinoamericanas tradicionales, las cuales observaron su periodo de expansión demográfica e inmobiliaria más importante durante los periodos favorables de crecimiento económico que acompañaron a la post-guerra.

En conclusión, Maracaibo es una ciudad-barrio que, sin duda, avanza hacia un estadio de metropolización inédito: el de una metrópoli barrial.

Mediante esta definición, que sin duda alguna ha de seguirse trabajando y perfeccionando como herramienta de análisis, se ha pretendido no sólo hacer alusión a la dimensión puramente material o espacial con que siempre se tratan de definir los espacios urbanos; se ha buscado reconocer el peso específico que la dimensión cualitativa debe poseer en el momento de consolidar el análisis de una ciudad determinada. La realidad concreta de la ciudad de Maracaibo, a pesar de poseer vectores de desarrollo que cuentan ciertamente con rasgos de modernidad y eficiencia (un ejemplo de ellos son los más de 30 000 m<sup>2</sup> de centros comerciales tipo *mall* que se han construido en los últimos cinco años o el proceso de urbanización controlada que se lleva a cabo al norte de la ciudad) se encuentra determinada por factores esencialmente informales y no estructurados, a saber: la ausencia de un plan urbano aplicado que funja como rector y regulador de la producción del ambiente construido y un proceso invasionario, especialmente en el municipio sur de la ciudad, que en los últimos dos años ha prácticamente doblado en extensión territorial y poblacional todo el volumen en metros cuadrados construidos por el sector inmobiliario estructurado, entre otros aspectos (Chourio, 1999).

#### 4.2. *El barrio más allá de lo cultural: de la producción y circulación cultural a la producción y circulación inmobiliaria*

En Venezuela, hasta ahora, se ha estudiado cómo se producen y circulan los elementos culturales en el interior de los espacios de hábitat precario y cómo se teje y entreteje la

trama cultural en estos espacios urbanos; pero no, al menos con la profundidad necesaria, cómo se produce ese flujo y reflujo de interrelaciones socioeconómicas mediante las que se construye el hábitat popular urbano.

Este desarrollo exagerado de las tesis culturales en el análisis de lo urbano informal ha traído como consecuencia un exceso de interpretaciones que asumen las variables culturales como las más idóneas para realizar las lecturas de los procesos generales que acontecen en lo popular urbano. La consecuencia lógica de todo esto ha sido una desestimación de elementos de índole económica, política e incluso inmobiliaria, como factores sustantivos en la construcción de un análisis de los asentamientos urbanos precarios.

En virtud de este estado de cosas, se hace necesario recordar que un barrio se constituye y construye no solamente a través de mecanismos de transmisión de identidades o prácticas socioculturales ni únicamente a través de redes de solidaridad; también se produce un barrio a través de redes económicas.

No comprender o no estudiar esta dinámica sería estar de espaldas a uno de los vectores más importantes, dentro de las fuerzas generales, que dirigen la construcción de un barrio: lo inmobiliario informal. Entendemos por dinámica inmobiliaria informal el proceso de concreción material del ambiente construido que se genera en el interior de cada barrio, el cual se caracteriza por estar escasamente regulado, concentrar un elevado número de operaciones “financieras” y etapas constructivas, y poseer una escasa articulación como proceso global, entre otros aspectos.

Reconocemos que esta dinámica económica-inmobiliaria que tiene lugar en los asentamientos precarios siempre ha existido, sólo que en la actualidad ha alcanzado un predominio sobre cualquier forma de construcción de lo urbano.

Esto permite pasar de una visión del barrio como hecho esencialmente cultural (identidades, costumbres y toda su dimensión sociosimbólica) a la del barrio como unidad económica; ello brindaría la oportunidad de descubrir parte de la vigorosa actividad económica que se genera en su interior, donde lo inmobiliario es un aspecto clave en la construcción de la estructura general de los asentamientos precarios.

En este sentido, se estima conveniente enunciar algunos de los elementos que permiten describir e incluso definir la dimensión de lo inmobiliario informal:

— El barrio es algo más que un proceso social o cultural; es un hecho económico, donde la informalidad no sólo se manifiesta por medio del comercio informal a pequeña escala (su dimensión más conocida y estudiada: bodegas, abastos, talleres de reparación de automotores y de artefactos en general, etc.), sino que se evidencia también mediante la dimensión inmobiliaria y las múltiples subdimensiones<sup>10</sup> que componen el complejo proceso de constitución material del hábitat popular urbano.

<sup>10</sup> La producción del hábitat popular urbano en la ciudad de Maracaibo ha asumido un grado de desarrollo tal que en el interior de los barrios e invasiones pueden conseguirse individuos que prestan sus servicios (mano de obra, materiales para la construcción, asesoría) en las diferentes fases de producción de una vivienda, desde una tipo rancho hasta una casa totalmente consolidada.

— Los bienes inmuebles producidos informalmente encierran un valor de cambio sobre el que se suele negociar e incluso especular. Dichas negociaciones pueden objetivarse bien en términos de compraventa de bienes inmuebles generados, bien mediante el arrendamiento de dichos bienes, además de que es posible poseer un bien inmobiliario sin ningún tipo de consumo o uso, sólo con el fin de “engordarlo” para en un futuro obtener una ganancia por su venta.

— Las transacciones de bienes inmobiliarios informales han venido creando, a lo largo de todos estos años, sus propios códigos y mecanismos, los cuales, al igual que los generados en el interior del comercio informal son, en cierta medida, el producto de adaptaciones de las prácticas económicas y jurídicas formales que les permiten a los agentes involucrados en este submercado legitimar, más no legalizar, su acción. Con esta situación como marco se posibilita e incluso estimula la acción dentro de las áreas urbanas no controladas.

— La dinámica inmobiliaria barrial se mueve a gran velocidad y se consolida con el paso del tiempo, adquiriendo una diversidad y una capacidad de respuesta importante a nuevas necesidades o frente al surgimiento de nuevas situaciones sociales, en la cual se inserta con relativa facilidad cualquier individuo con la mínima disponibilidad de recursos requerida.

— La dinámica inmobiliaria barrial es un proceso capaz de transformar la ciudad en su conjunto y como tal debe ser estudiado, comprendido e incluso resemantizado en función de un desarrollo eficiente e integrado de la ciudad.

— Los barrios no son una realidad única ni homogénea. La actividad inmobiliaria dentro de cada barrio varía en función de un conjunto de características entre las que figuran: la época de fundación del asentamiento, la ubicación de los terrenos que ocupa el asentamiento (en relación con la estructura global de la ciudad) y las características socioculturales de los habitantes de la comunidad, entre otras, por lo que se debe partir, en la medida de lo posible, de una consideración diferencial de la actividad económica-inmobiliaria en los barrios.

#### 4.3. *El mercado del rancho: principal filial de la producción inmobiliaria*

Al analizar el patrón de crecimiento actual de la ciudad de Maracaibo no cabe duda de que asistimos a una redefinición de su dinámica urbana, en función de una revalorización del suelo urbano donde la periferia deja de ser un depósito de excluidos sociales, segregados urbanos o inmigrantes rurales depauperados, para convertirse en una alternativa para un gran segmento de la población que sigue encontrando en ellos la solución a su problema de morada. Los barrios han perdido el sentido de lo transitorio para volverse permanentes; son, en gran medida, la ciudad misma<sup>11</sup> (véase el mapa 1).

<sup>11</sup> Es vital acotar que, a diferencia de muchas de las ciudades de Venezuela, Maracaibo es quizá la ciudad donde los barrios se encuentran más asimilados dentro de la estructura formal.

Esta revalorización del suelo intensifica la lucha por la “colonización” (formal e informal) de los intersticios que deja la suburbanización marginalizante, así como de la periferia de la ciudad, que desborda incluso las poligonales urbanas como consecuencia del proceso de urbanización excesiva que caracteriza actualmente el desarrollo urbano. La urbanización formal, que en el pasado estimulaba los movimientos de urbanización precaria, ahora emerge al lado del barrio, con lo que se produce una inversión en la dinámica de ocupación del suelo urbano.

Este proceso se realiza sobre un conjunto de prácticas sociales que tienen como base fundamental esta nueva realidad urbana representada por un agotamiento de la oferta de suelo urbanizable. Esta nueva situación ha transformado la urbanización (formal e informal) en un proceso esencialmente rentista tipificado por la especulación inmobiliaria y la captación de excedentes a través de la renta territorial como elementos dominantes de la economía urbana.<sup>12</sup> Estas características se manifiestan, aunque de manera diferenciada, tanto en los procesos de urbanización formal como de suburbanización marginal.

Esta fase de mercantilización en la creación de suelo urbanizado y suburbanizado es una consecuencia directa de las transformaciones que sufren nuestras sociedades urbanas. Transformaciones que tocan todas las esferas de relación y que tienden a estar dominadas por la lógica del mercado, o lo que es lo mismo, por una mercantilización de las relaciones sociales.<sup>13</sup>

Estamos en presencia de una verdadera lucha económica por el poco suelo aprovechable que existe. Nos enfrentamos a una demanda de suelo mayor a la oferta formal o informal. Es esto lo que está elevando el costo de la tierra en el ámbito formal, mientras que supone la mercantilización del suelo en el ámbito urbano informal.

Asistimos, al menos en el caso de Maracaibo, a una fase de suburbanización-marginal-mercantil en donde los desarrollos urbanos precarios, nuevos y los de mediana data, que representan el mecanismo más dinámico de producción del ambiente construido.

<sup>12</sup> Actualmente, gran parte de la población de las metrópolis vive en áreas marginales, donde se supone que el pago de vivienda y de servicios anexos es relativamente reducido. En estas condiciones pareciera que es difícil pensar que la especulación inmobiliaria y la captación de excedentes a través de la renta territorial sean los ejes económicos de estas ciudades, es decir, que la metropolización de las ciudades (urbanización) sea un proceso esencialmente rentista. Sin embargo, la escasez de tierra urbana, aun de áreas periféricas (y mucho más servidas) ha hecho que se desaten presiones especulativas sin precedentes sobre las tierras urbanas y sobre todo dentro de los asentamientos urbanos precarios, donde el proceso de urbanización marginal se define como un proceso rentista.

<sup>13</sup> Más allá de lo inmobiliario asistimos a la conformación de todo un sistema de actividades y relaciones mercantiles precarias que se superponen y entrelazan con la estructura de relaciones formales, comportando e como mecanismos de compensación y complementariedad: transporte pirata (taxistas, chirrincheras, por puestos), empleo a destajo (la “maraña” como la forma de ocupación más común en nuestra sociedad), trabajos de la más baja calificación (servicio doméstico, vendedores ambulantes, empacadores de supermercado, vendedores de loterías, vendedores de periódicos; “oficios” estos ejercidos, en su mayoría, por menores de edad), comercio informal (buhonerismo, kioscos de comida, vendedores ambulantes, perrocalienteros, ventas en las casas, bodegas, abastos, quincallas), trabajos clandestinos (robo de vehículos y de piezas automotrices, talleres piratas, venta y distribución de droga y de licores, venta de armas); aparecen, incluso, en los resquicios de esta conspicua sociedad mercantil nuevas “ocupaciones”: lateros, chatarreros.



do en la ciudad, encarnan las fuerzas del mercado, en ausencia de un Estado benefactor, o peor aún, ante la presencia dominante de la racionalidad de la ganancia como fundamento esencial de las relaciones sociales.

Partiendo de esta idea adelantamos una hipótesis de trabajo: los asentamientos precarios en Maracaibo hoy en día poseen una dinámica interna que, dada la creciente escasez de tierras urbanizables y el aumento acelerado del precio de las viviendas formales (públicas y privadas), es dominada, fundamentalmente, por móviles que atienden a una racionalidad económica (Lovera, 1998).

De esta forma, los barrios en la ciudad de Maracaibo, en su evolución, se han ido constituyendo en escenarios de una enérgica actividad económica-inmobiliaria. Dicha actividad posee intensidades, volúmenes y mecanismos que deben ser estudiados y analizados en profundidad, tanto por la hegemonía territorial que poseen sobre la ciudad como por el impacto que producen sobre su dinámica y su funcionamiento general.

Con base en esta idea es que se piensa que los barrios, por lo menos para Maracaibo, son hoy una dimensión urbana que no puede ser entendida ni medida con los parámetros tradicionales. Dichos parámetros hasta el momento han privilegiado la creación de una serie de mitos y creencias poco ajustados a una realidad de agresiva individualización y mercantilización que viven las dinámicas barriales, producto directo de las pautas de comportamiento de la cultura de la urgencia.

Uno de los mitos que debemos desencajar del ideario científico urbano es el de que en los barrios se generan tanto viviendas como suelo por necesidad, es decir, se suburbaniza y se levantan los ranchos para el consumo (por la urgencia de un techo). Esta propuesta tal vez fue cierta para los barrios generados antes de la crisis económica, periodo en el cual la “suburbanización dual” (Palacios, 1988) era la forma dominante de estructuración de la ciudad. Sin embargo, esta idea ya no explica la dinámica actual de los barrios más recientes, ya que en esta etapa de urbanización excesiva se desata un proceso en el que los agentes encargados de generar suelo urbano precario —avizados promotores inmobiliarios clandestinos, en la mayoría de los casos— desarrollan una intensa actividad inmobiliaria. Se pasa, entonces, a consolidar en la ciudad de Maracaibo un patrón de desarrollo urbano que apunta su proceso de transformación en metrópoli barrial, en la que el “negocio del rancho” (denominado localmente: “gang del rancho”) se observa como una dimensión aislada, sin comprender que se trata de aspectos inherentes a una forma de desarrollo urbano general que se ha vuelto dominante en la ciudad.

Hemos recorrido la ciudad recabando información y datos de interés, y hemos encontrado indicios sociales y económicos que nos hacen presuponer que la realidad barrial, dimensión fundamental o mejor dicho, definidora de lo urbano en Maracaibo, se construye desde mucho tiempo atrás sobre mecanismos inmobiliarios que se caracterizan por una sobredeterminación de criterios económicos.

En los asentamientos urbanos precarios se ha conformado un subsector (o un conjunto de microcircuitos) que, aunque carente de organización y de una estructura de

funcionamiento claramente definida, supone el avance hacia una mercantilización de las relaciones de producción y circulación de bienes inmobiliarios informales.

#### 4.4. *La invasión como mecanismo fundamental de producción de tierra urbana*

Uno de los aspectos que no se puede dejar de mencionar, dentro de las pistas fundamentales para la comprensión de la ciudad de Maracaibo, es el proceso invasionario<sup>14</sup> que existe en su interior.

Dicho proceso invasionario ha sido y es el principal vector impulsor de la expansión espacial de la ciudad (véase el cuadro 4). Con esta aseveración no se pretende desconocer la importancia de la dinámica formal de generación de medio ambiente construido en la ciudad que alberga 35% de su población; no obstante, es imposible desconocer que el mecanismo dominante de producción de la ciudad es atribuible al sector inmobiliario informal, el cual halla su sustento principal en la invasión de tierra.

CUADRO 4

#### CRECIMIENTO DE LOS BARRIOS Y DE LAS ÁREAS DE DESARROLLO NO CONTROLADO

Año	<i>Asentamientos no controlados</i>		<i>Áreas de desarrollo controlado</i>	
	<i>Población</i>	<i>Tasa de crecimiento</i>	<i>Población</i>	<i>Tasa de crecimiento</i>
1978	318 345	—	477 517	—
1985	579 362	8.94	493 530	0.47
1993	883 320	5.42	454 650	-1.02

FUENTE: Andrés Echeverría, "Los asentamientos irregulares en el proceso de urbanización de Maracaibo", 1995.

El proceso invasionario en la ciudad de Maracaibo ha evolucionado en el tiempo. De hecho, la existencia de los barrios y las invasiones, tal y como se les conoce hoy día, no se concretaría hasta bien entrada la década de los años cincuenta del siglo XX. A este respecto es bueno señalar que el paso de una ocupación pacífica y pausada del suelo a la apropiación violenta y muy acelerada no se llevó a cabo de manera lineal o esquemática. Sin embargo a continuación se procederá a abstraer, del proceso invasionario de la ciudad, los elementos esenciales para caracterizar cada periodo o momento histórico:

1940 a 1958: proceso de ocupación paulatina de la tierra, durante el cual la necesidad de vivienda es el móvil principal de la fundación de los asentamientos urbanos.

<sup>14</sup> Se entenderá por invasión el acto de apropiación u ocupación directa e ilegal (y la mayoría de las veces violenta) del suelo, público o privado, que realiza un grupo de individuos.

1959 a 1978: proceso de ocupación de la tierra en el que la especulación política (proselitismo) es el factor dominante. Durante este periodo, el móvil económico se encuentra supeditado a la variable política, que es el primer factor promotor y organizador de los movimientos de invasión que se gestaron en la ciudad bajo el amparo de diputados, concejales y funcionarios públicos. Sin embargo, durante este periodo el crecimiento de la ciudad por invasiones era importante, pero era efectivamente desacelerado por una importante producción habitacional por parte de los organismos del Estado.

1979 hasta la fecha: proceso de acelerada ocupación de suelo urbano; dentro de esta etapa, la especulación política es superada por la especulación de orientación económica (se concreta una suerte de sector inmobiliario informal). La ciudad entra en lo que es denominado un proceso de metropolización excesiva, donde lo precario es el factor fundamental y donde las áreas de asentamientos informales crecen con mayor celeridad que las áreas controladas (Palacios, 1988). Durante esta fase, que es el periodo de agudización de la crisis social y económica del país, se inicia una apropiación de las tierras públicas y privadas de la ciudad con una orientación esencialmente económica, es decir que por primera vez a nivel general la ciudad empieza a ser ocupada con el fin de obtener “posiciones territoriales” que brinden una renta efectiva o potencial a los pobladores que se articulan en las invasiones.

Es de destacar que la “periodización” precedente no pretende reconocer para cada momento histórico un móvil único. Lo que se intenta es resaltar el mecanismo predominante y quizás definitorio de la dinámica de crecimiento urbano informal y general de la ciudad en cada uno de estos momentos históricos.

Al apreciar los planteamientos anteriores se puede confirmar que los móviles que impulsan la ocurrencia de la invasión, como mecanismo esencial de creación de tierra urbana en la ciudad de Maracaibo, han experimentado cambios importantes. El análisis de los cambios en la intensidad y orientación de dichos móviles nos lleva a la idea de que hoy como nunca antes el proceso de creación de ciudad se encuentra seriamente afectado por un patrón de comportamiento básicamente mercantilista.

Si bien en Maracaibo más de 85% (cálculos propios) de los asentamientos urbanos no controlados es producto de invasiones, los cambios que se vienen suscitando en la racionalidad económica de los actores involucrados en la creación de ciudad ha supuesto un paulatino pero sostenido incremento en las formas de apropiación de las tierras urbanas o urbanizables. Esta situación se manifiesta en el aumento de parcelamientos piratas y fraccionamientos ilegales de terrenos para su posterior venta. Todas estas actividades son la manifestación de la mercantilización y creciente legitimación que asume el proceso invasionario en la ciudad, así como de la creciente diversificación que está asumiendo el “negocio” inmobiliario informal.

Como idea final de este apartado es importante resaltar que la diversificación y mercantilización de este “negocio invasionario” es (en un contexto recesivo y de profunda crisis socioeconómica) un proceso indetenible puesto que forma parte de las nuevas pautas (cultura de la urgencia) que asumen las estrategias de sobrevivencia de la población.

## CONCLUSIONES

Los efectos de la crisis socioeconómica que se escenifica en Venezuela desde principios de la década de los ochenta han significado cambios importantes en las tendencias de urbanización y primacía metropolitana. En este proceso, el peso de las ciudades intermedias y el de las que se encuentran en proceso de metropolización empieza a transfigurar el antiguo sistema nacional de ciudades, para conformar un fuerte sistema policéntrico de áreas metropolitanas. En esta nueva fenomenología de lo urbano, si bien es Maracaibo la ciudad que se había presentado con la mayor nitidez, es posible reconocer un aumento en las intensidades de procesos de metropolización en ciudades como Valencia, Maracay y Barquisimeto, entre otras.

Se genera así un escenario urbano más equilibrado demográficamente. Sin embargo, por las características mismas del proceso, se torna muy asimétrico el grado de desarrollo urbano alcanzado por la ciudad asiento del poder gubernamental: Caracas, en relación con el resto de las aglomeraciones más importantes del país.

En este “nuevo” entorno urbano, el crecimiento se sustenta en una exagerada expansión de las áreas no controladas y en un proceso recurrente de suburbanización marginal, donde las áreas de barrios se erigen como el mecanismo dominante de construcción de ciudad.

Se avanza de este modo sobre una dinámica, no sólo escasamente regulada o escasamente estudiada, sino ampliamente legitimada (por la acción de la población que la asume como método natural para generarse una vivienda) como el mecanismo de apropiación de tierras y de producción del ambiente construido más importante que existe en Maracaibo.

Partiendo de lo expuesto se hace necesario el replanteamiento de los análisis de la realidad urbana imperante en Venezuela. Y muy especialmente se hace necesaria la superación de la confusión sistemática que hasta ahora se ha tenido al homologar la realidad urbana en el país con la realidad urbana existente en la región capital. Es decir que no se debe confundir lo metropolitano capitalino con lo ciudadano nacional, pues las pautas de generación y consumo de la realidad urbana en dichos espacios por lo general se distancia de la realidad del resto de las áreas urbanas existentes. Por lo que somos firmes creyentes en la necesidad de avanzar hacia la construcción de análisis diferenciados y diferenciales para cada ámbito urbano concreto en Venezuela.

Es en la búsqueda de ese análisis diferenciado y diferencial que se ha acuñado el concepto de metrópoli intermedia o de metrópoli barrial. Con dichos conceptos se busca consolidar una noción teórica que además de “retratar” la fenomenología urbana que se consolida en la ciudad, permita arrojar luz sobre aspectos clave como: mercado inmobiliario formal e informal, y características sociales y espaciales más significativas de la ciudad, entre otros aspectos.

Es importante reconocer que Maracaibo es el producto “acabado” de este patrón de desarrollo urbano, lo que la ha convertido en una ciudad informalizada; una ciudad-barrio que detenta un proceso de expansión general que la lleva hacia lo que se ha

considerado una metrópoli intermedia o una metrópoli barrial, en la que lo irregular, lo espontáneo, lo no regulado, se han convertido en la regla y no la excepción.

Al hablar de una metrópoli barrial surge la necesidad de considerar el estudio de los asentamientos populares, pero desde una perspectiva distinta a la tradicional. Vale decir, no como espacios reproductores de miseria e informalidad urbana, sino como un espacio de gran vitalidad económica, de intensa actividad inmobiliaria y donde se ha generado para bien o para mal el volumen más significativo de la dimensión material de la ciudad.

Dentro de ese universo de la cotidianidad informal en el que se concretan diversas manifestaciones de comercio y de intercambios monetarios no estructurados, una de las dimensiones de mayor importancia es el de las prácticas inmobiliarias informales que sin duda alguna se encuentran en pleno proceso de desarrollo y de transfiguración para darle paso a lo que, de seguro, será en el futuro inmediato un sistema indiscutible y más o menos articulado de producción de ambiente construido; en otras palabras: el sector inmobiliario informal.

La consecuencia de este proceso de desarrollo está suponiendo, como resultado inicial, el desarrollo de una racionalidad fundamentalmente económica en los agentes que producen y habitan los barrios. Lo que a su vez se expresa en una mercantilización de los espacios urbanos autoproducidos, los cuales, lejos de soportarse sobre los "clásicos" principios de la necesidad insatisfecha de vivienda y la solidaridad social popular, han empezado a configurarse como el producto de una singular actividad inmobiliaria que se sustenta, en la mayoría de las ocasiones, en los mecanismos propios del mercado inmobiliario formal.

Estudios que partan de estas premisas básicas resultan inaplazables, sobre todo si se busca conocer e interpretar la lógica de funcionamiento de la ciudad de Maracaibo; además de que dichas investigaciones coadyuvarían a la elaboración de los referentes teóricos y prácticos que permitan, entre otras cosas, un modelo de gestión urbana cuyo punto de arranque sea un diagnóstico integral de Maracaibo, una ciudad que posee características muy singulares dentro de su patrón de desarrollo general.

#### DATOS SOBRE LA CIUDAD DE MARACAIBO:

UBICACIÓN: en la extremidad noroeste de Venezuela, en la parte occidental de su propio lago, el Lago de Maracaibo, a 750 km de la capital y a un centenar de km de la frontera con Colombia. Maracaibo es una ciudad dividida en dos municipios (Maracaibo y San Francisco) y cada uno funciona como entidad político-territorial independiente.

SUPERFICIE: 567 km<sup>2</sup> - 1.11% de la superficie del Estado Zulia

POBLACIÓN: 1 850 000 habitantes aproximadamente para el año 2000

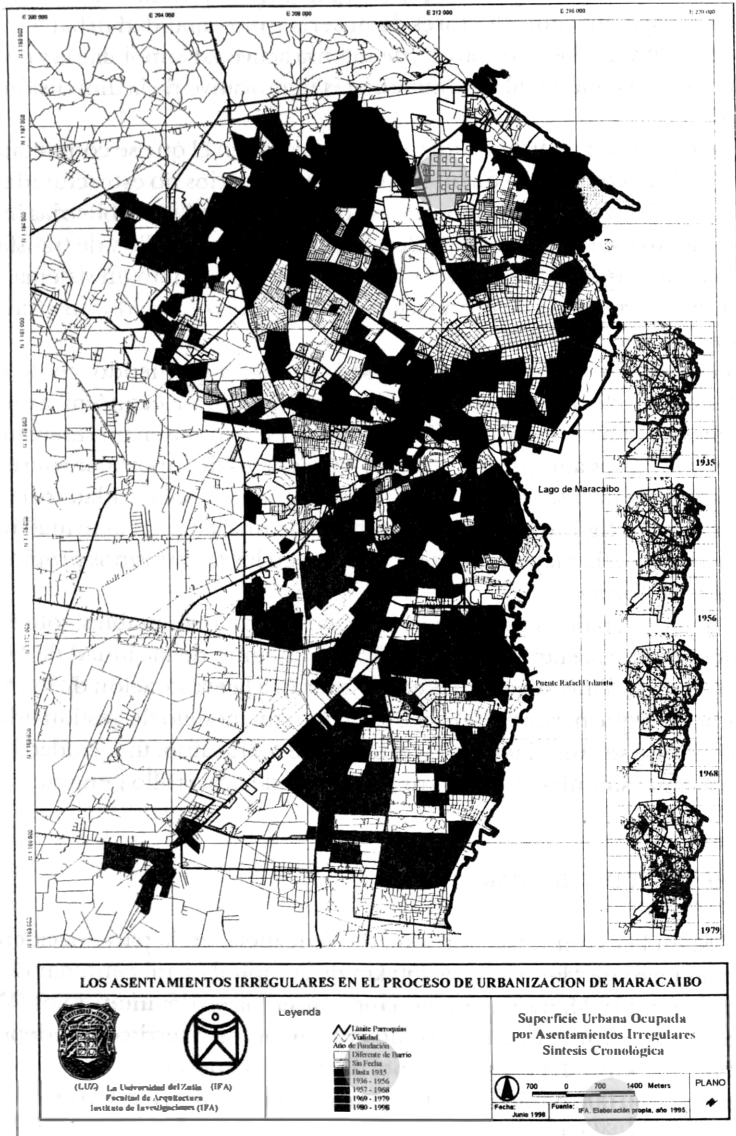
DENSIDAD: 85 hab. / ha

POBLACIÓN URBANA: 98%

POBLACIÓN RURAL: 2%

TEMPERATURA MEDIA ANUAL: 28.3°C.

MAPA 1  
 SUPERFICIE URBANA OCUPADA POR ASENTAMIENTOS IRREGULARES, EN  
 LA CIUDAD DE MARACAIBO.



FUENTE: Andrés Echeverría, "Los asentamientos irregulares en el proceso de urbanización de Maracaibo", 1995.

## BIBLIOGRAFÍA

- Banco Central de Venezuela (BCV), 1998, *Informe Económico de 1998*, Caracas.
- Baldó, Josefina y Federico Villanueva, 1994, "Sobre la cuestión de la urbanización de los barrios", *SIC*, año LVII, núm. 568, pp. 340-346.
- Bolívar, Teolinda, 1998, "Contribución al análisis de los territorios autoproducidos en la metrópoli capital venezolana y la fragmentación urbana", *Urbana*, vol. 3, núm. 23, Caracas, pp. 340-346.
- Chourio, Medis, 1999, "Maracaibo una ciudad barrio" *Periódico La Verdad*, 12 de febrero de 1999, Maracaibo.
- Comisión Económica para América Latina y El Caribe (CEPAL), 1995, *Alojar el desarrollo. Una tarea para los asentamientos humanos*, Reunión Regional de América Latina y El Caribe preparatoria de la Conferencia de las Naciones Unidas sobre los Asentamientos Humanos (Hábitat II), Santiago de Chile.
- Di Brienza, María, 1997, "Población y migraciones", *SIC*, año LX, núm. 600, pp. 474-479.
- Echeverría, Andrés, 1993, "Análisis del desarrollo de las áreas residenciales de la ciudad de Maracaibo", Universidad del Zulia, Facultad de Arquitectura y Diseño, Instituto de Investigaciones, mimeo., Maracaibo.
- Echeverría, Andrés, 1995, "Los asentamientos irregulares en el proceso de urbanización de la ciudad de Maracaibo. La formación de la ciudad precaria", Universidad del Zulia, Facultad de Arquitectura y Diseño, Instituto de Investigaciones, mimeo., Maracaibo.
- España, Luis, 1997, "Dos décadas de empobrecimiento y pobreza en Venezuela", *SIC*, año LX, núm. 600, pp. 480-483.
- García, Belén, 1999, "Transferencia de recursos económicos-financieros e impactos territoriales en Venezuela. Caso de estudio: Región Zuliana versus Región Capital", *Eure, Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos Regionales*, vol. XXV, abril, núm. 74, Chile, pp. 47-70.
- González, Marina y Medis Chourio, 1999, "La invasión en Maracaibo: de la coyuntura a la estructura de un proceso", ponencia presentada en el quinto Encuentro Nacional de la Vivienda, Facultad de Arquitectura de la Universidad del Zulia, Instituto de Investigaciones, Maracaibo.
- Jaramillo, Samuel y Luis Cuervo, 1993, "Urbanización latinoamericana. Nuevas perspectivas", Colección Historia y Teoría Latinoamericana, ESCALA, Bogotá.
- Kliksberg, Bernardo, 1996, "¿Cómo enfrentar los déficit sociales en América Latina? Acerca de mitos, ideas renovadoras y el papel de la cultura", *Revista Venezolana de Gerencia, LUZ*, vol. 1, núm. 2, Maracaibo, pp. 163-181.

- Lovera, Alerto, 1998, "Mercantilización del mercado de viviendas de las barriadas populares", ponencia presentada en la Conferencia Internacional de Urbanización y Vivienda (URVI 98), Barquisimeto, Venezuela, pp. 167-173.
- Negrón, Marco, 1996, "La planificación urbana local y el contexto metropolitano", *Urbana*, FAU-UCV, vol. 1, núm. 19, Caracas, pp. 9-22.
- Oficina Central de Estadística (OCEI), Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP), 1997, "Índice y entorno del desarrollo humano en Venezuela 1997", Caracas.
- Palacios, Luis, 1988, "La urbanización excesiva en América Latina", *Urbana*, FAU-UCV, vol. 1, núm. 8, Caracas, pp. 163-181.
- Pedrazzini, Yves y Magaly Sánchez, 1994, *Malandros, bandas y niños de la calle*, Badell Hermanos Editores, Valencia, Venezuela.
- Riofrío, Gustavo, 1995, "Consolidación y densificación de barrios", ponencia presentada en el Seminario Internacional: Hábitat en Asentamientos Irregulares (Hacia Hábitat II), Universidad del Zulia, Maracaibo, pp. 1-17.