



Espacio Abierto

ISSN: 1315-0006

eabrierto@cantv.net

Universidad del Zulia

Venezuela

Echeverría, Andrés; Chourio, Medis G.

La dinámica barrial y el sector inmobiliario informal en Maracaibo: apuntes para la reflexión

Espacio Abierto, vol. 9, núm. 4, octubre-diciembre, 2000, pp. 579-606

Universidad del Zulia

Maracaibo, Venezuela

Disponible en: <http://www.redalyc.org/articulo.oa?id=12290406>

- ▶ Cómo citar el artículo
- ▶ Número completo
- ▶ Más información del artículo
- ▶ Página de la revista en redalyc.org

redalyc.org

Sistema de Información Científica

Red de Revistas Científicas de América Latina, el Caribe, España y Portugal
Proyecto académico sin fines de lucro, desarrollado bajo la iniciativa de acceso abierto

LA DINÁMICA BARRIAL Y EL SECTOR INMOBILIARIO INFORMAL EN MARACAIBO: APUNTES PARA LA REFLEXIÓN

Andrés Echeverría*
Medis G. Chourio**

Resumen

El desarrollo urbano en Venezuela, ha tenido, 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. En el siguiente artículo se compartirán algunas reflexiones generales sobre el estudio del segmento informal de la ciudad. Para lo cual se han desarrollado un conjunto de premisas, pistas y constructos teóricos, aun en

progreso, que facilitaron el análisis de un ámbito específico de interés: la dimensión socioeconómica en la dinámica barrial. A su vez, se presentarán un conjunto de consideraciones finales que apuntan al hecho de que en los asentamientos no controlados además de la pobreza e informalidad urbana, existe una gran vitalidad inmobiliaria y económica, mediante la cual se ha generado el volumen más significativo de la dimensión material de la ciudad de Maracaibo.

Palabras clave: sector informal; urbanización; barrio; metrópolis.

Recibido: 04-12-99 • Aceptado: 07-04-00

* Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura y Diseño (IFA). Universidad del Zulia. Maracaibo. Venezuela. Dirección electrónica: aechever@luz.ve

** Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura y Diseño (IFA). Dirección electrónica: chouriog@luz.ve - gustavoch@hotmail.com

Barrio Dynamics and the Informal Real Estate Sector in Maracaibo: Points to Reflection

Abstract

Urban development in Venezuela has tended, over the last four decades, to establish profoundly divided and unbalanced cities in social and economic terms, where the spacial and physical representation is expressed in two urban segments: the formal and the informal, with ambivalent relations that range from antagonism to complementarity. In this article we share some general thoughts on the study of the informal segment in cities. A series of premises, lines of reasoning and theoretical constructs have been developed or are in progress, which help to analyze this

specific area of interest: the socioeconomic dimension of the barrio dynamic. We also present a series of final considerations that point towards the fact that in these uncontrolled housing developments, along with poverty and urban informality, there is great economic and real estate vitality, through which the most significant volume of transactions of this type are generated in the city of Maracaibo.

Key words: *Informal sector, urbanization, barrio, metropolis.*

Introducción

En los estudios sobre la “cuestión de los barrios” en Venezuela se ha privilegiado frecuentemente, el fenómeno barrial capitalino. Dicha situación se podía explicar, entre otras cosas y en cierto momento de nuestra historia urbana nacional, por la extrema complejidad que ha exhibido el desarrollo urbano de la ciudad de Caracas¹.

En Venezuela las ciudades del “interior del país”, en los últimos años han incrementado su peso demográfico en el contexto urbano nacional. Con lo que se ha dado cabida a la consolidación de un modelo de crecimiento demográfico y espacial que concentra más del 55% de la población en 12% del territorio (Di Brienza, 1997). A pesar de este desequilibrio entre territorio y concentración demo-

1 Es de hacer notar que si bien existen ciertas referencias y estudios sobre las realidades urbanas, y las dinámicas barriales en ciudades como Barquisimeto, Valencia, Mérida y Maracaibo, entre otras, la profundidad y la continuidad con la que se realizan dichos estudios dista mucho del nivel alcanzado por todo el complejo teórico y metodológico que logrado por los trabajos realizados para la ciudad de Caracas.

gráfica, el proceso de urbanización en Venezuela se concreta como un modelo en el cual la población urbana se asienta en modo menos asimétrico que en el de la mayoría de los países de la subregión Latinoamericana: Argentina, Chile Perú y Uruguay por ejemplo².

Ahora bien, a pesar de que en ciudades venezolanas como Valencia, Maracay, Barquisimeto y Maracaibo se ha dado un incremento sostenido de las actividades económicas y de su componente poblacional, también han aumentado sus dificultades y, particularmente, sus problemas con relación al hábitat popular urbano (Ver cuadro 1).

Cuadro 1 Población, superficie y densidad de los barrios en las principales ciudades de Venezuela					
Ciudades	Población	Población en barrios	% de habitantes	Superficie en barrios	Densidades en barrios
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 - OCEI, Tercer Inventory Nacional de Barrios - Fundacomún, 1993

La situación reseñada, indiscutiblemente, evidencia un cambio de tendencia en la estructura socio-espacial nacional que requiere del interés científico a

² Para una explicación detallada de la dinámica urbana en América Latina y sobre el crecimiento de sus ciudades ver: Urbanización Latinoamericana, Nuevas perspectivas de Samuel Jaramillo y Luis Cuervo.

fin de comprender las causalidades de este cambio tendencial y de sus implicaciones al interior de cada realidad urbana en particular (Di Brienza, 1997)³.

Teniendo como marco de referencia las ideas anteriores, en el presente artículo se pretende exponer algunas notas sobre lo popular urbano a partir de un caso particular de estudio: Maracaibo, cuya realidad urbana definiremos como: la de una ciudad-barrio que avanza hacia un estadio de “evolución” inmediato: el de una metrópolis barrial.

A su vez, se presentarán algunas reflexiones generales, surgidas dentro de la investigación que se adelanta sobre: “la producción y circulación de bienes inmobiliarios en asentamientos urbanos precarios en la ciudad de Maracaibo”. En dicha investigación, cuyos resultados detallados y definitivos aspiramos presentar en algunos meses, se privilegia un fragmento de la realidad urbana popular: el socioeconómico.

1. El desarrollo social y sus implicaciones en el desarrollo urbano

Al hablar de desarrollo urbano aludimos a la concreción espacial de una estructura social y productiva, o lo que es lo mismo, se hace referencia a una base físico-material que sirve de marco al complejo conjunto de relaciones que tienen lugar, en un momento histórico determinado, entre diversos agentes sociales. Un intento de comprensión de este complejo de relaciones implica consideraciones en: lo social, lo cultural, lo económico, político.

Tales relaciones se manifiestan de manera específica 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 un ámbito urbano se particulariza al vin-

3 Sobre las características que ha tomado el proceso de crecimiento de las aglomeraciones urbanas en Venezuela es importante observar las tesis de Marco Negrón en su trabajo: “El Sistema Venezolano de ciudades reconsiderado”. En dicho trabajo el autor, entre otros aspectos, habla del efecto de metropolitanización que han venido acusando algunas de las ciudades venezolanas más importantes, con lo que se refuta esencialmente la idea del carácter primado del sistema urbano venezolano.

cularla con un *locus urbanor* reconocible; con la función de éste dentro del sistema de ciudades al que pertenece y a la posición que él 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 o de una región con relación a las capacidades humanas básicas” (OCEI, 1997), a su forma y grado de inserción en la estructura global de producción. Al respecto, diversos organismos internacionales han creado instrumentos metodológicos (GRAFFAR, NBI, Línea de Pobreza) que utilizan un conjunto de indicadores, que tienen como finalidad medir el denominado Índice de Desarrollo Humano (IDH).

En Venezuela, (desde el inicio de la crisis en 1982-1983 y la agudización de la misma en 1989) estos indicadores han encendido la alarma en relación al deterioro de las condiciones de vida de la población y muestran una tendencia hacia la pauperización generalizada de la sociedad.

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 social:

- en el plano económico, se ha consumado una degradación en la “calidad” de la pobreza (en particular de la pobreza urbana) y un empobrecimiento de la población cuyo indicador más relevante es el deterioro del salario real el cual ha experimentado una pérdida de más de un 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). También se ha registrado 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 para Maracaibo, un 20% y un 56%, respectivamente (estimaciones propias).
- en lo social, la merma de los ingresos petroleros - de los cuales una parte fue usada tradicionalmente 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 las 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 jefes de hogar⁴ (España, 1997); el debilitamiento de la unidad familiar, etc.

- 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 causal de los eventos 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, lo que provoca fuertes cambios en la estructura política nacional que tiene un primer reflejo en las elecciones de diciembre de 1993, y su confirmación definitiva en las recientes elecciones nacionales de 8 de diciembre de 1998 donde se rompe con el tradicional esquema bipartidista Acción Democrática-COPEI (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 (25-99) encargada de la redacción de una nueva Constitución. A nivel político también es de hacer notar que los procesos de descentralización y la elección directa de Gobernadores y Alcaldes, iniciados ya hace más de una década, han significado un cambio 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 (Sánchez y Pedrazzini, 1994), una lógica de la precariedad que alienta una nueva

⁴ 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.

conducta de los individuos. El “nuevo ciudadano” es esencialmente urbano, con prácticas y costumbres aprendidas en la ciudad.

La ciudad es así el reflejo de las condiciones de desarrollo de la sociedad misma. En el caso de la formación social venezolana el empobrecimiento al que se ve sometida la población ha traído como consecuencia un incremento de la pobreza urbana como característica dominante de las ciudades, transformándolas en espacios infraurbanizados, informalizados, violentos, buhoneras, auto-producidos, con un patrón de desarrollo urbano precario.

Como elemento apuntalador de lo anterior sólo baste con mencionar que las zonas de barrios, desde hace un buen tiempo, dominan el panorama urbano nacional y en el caso particular de Maracaibo, estas zonas albergan a más del 65% de su población (Echeverría, 1995).

Nos encontramos así frente a un proceso de desarrollo urbano informal que además de autoproducir 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” (Chourio, 1999).

2. De lo rural a lo barrial

En la actualidad, la población urbana en Venezuela representa más del 90% de su población total y de este universo citadino, más del 60% vive en asentamientos humanos precarios (Baldó y Villanueva, 1994), de manera que podríamos afirmar que hablar de desarrollo social en Venezuela es hablar de lo urbano, mientras que al hablar de lo urbano se hace imposible no hacer referencia a lo urbano popular.

A partir de los años cincuenta nuestras ciudades comienzan a tener un peso importante en la organización de la sociedad venezolana, en esa década se inicia el paso definitivo de la Venezuela rural a la Venezuela urbana, proceso que en los últimos años ha dado muestras de agotamiento o de ralentización, que se refleja en la caída de la tasa anual de crecimiento de la población urbana de un 4.4% en la década de los setenta a un 2,7% para principio de los noventa (CEPAL, 1995).

La violencia con que irrumpen 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 las condiciones necesarias para que respondan al desmedido crecimiento urbano. El resultado de esta situación es elocuente: grandes desequilibrios a lo interno de estos espacios urbanos que provocan la inserción imperfecta, desventajosa y precaria, en el tejido y 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 de suburbanización marginalizante donde continúa sin declinar el crecimiento metropolitano y el estilo de urbanización marginal se hace dominante.

En esta tercera etapa, que se profundiza en la década de los noventa, se han operado cambios significativos en el proceso de urbanización en el país, y muy especialmente, si se toma en cuenta el proceso de empobrecimiento al que se ve sometida la población venezolana en su conjunto. La población que se incorpora a la vida urbana no es ya más el producto de olas migratorias compuesta, esencialmente, de pauperizados trabajadores del campo o por ciudadanos extranjeros huyendo de la pobreza y la violencia política que se vivía en sus países de origen.

Los movimientos migratorios, campo ciudad, ya no son la explicación fundamental de la dinámica de crecimiento de las grandes ciudades en el país hoy día. Se hace necesario, entonces, más bien centrar las explicaciones en el alto porcentaje de población urbana que acusa Venezuela y en las formas como éstas tienden a movilizarse para generar las corrientes migratorias, de espacio urbano a espacio urbano.

El nuevo patrón de crecimiento urbano se identifica con un proceso de “transición demográfica” representada por un descenso en la tasa de mortalidad, y una baja sostenida y generalizada de la fecundidad.

En este orden de ideas, otro rasgo de esta transición es el aumento del número de nuevos hogares, con lo que se agudizan las carencias en el plano habitacional y con ellas las fuertes presiones sobre el espacio habitable, que son las

que, en última instancia, dan vida al proceso de crecimiento de “soluciones habitacionales y generales” vía asentamientos urbanos no controlados.

Vale decir, entonces, que en Venezuela se ha pasado del predominio de los asentamientos humanos rurales, al de los asentamientos urbanos con relativa rapidez. Lo que ha triado importantes transformaciones de los espacios humanos, ahora urbanos, y en pleno proceso de maduración y consolidación.

3. La necesidad de redimensionar el estudio de nuestro ámbito urbano actual

Partiremos de un cuestionamiento al análisis-explicación hecho frecuentemente sobre la “urbanización marginal” de las ciudades latinoamericanas el cual vincula su crecimiento, entre otras cosas, a procesos migratorios de población campesina que se asienta en las periferias urbanas donde reproducen prácticas que en lo económico obedecen esencialmente a la subsistencia y en lo cultural al mundo de las tradiciones, confiriéndole una forma particular de organización a nuestras ciudades: formaciones sociales esencialmente “ruruarbanas”.

No ponemos en duda que este tipo de planteamientos podía explicar la realidad urbana latinoamericana en sus inicios, sin embargo, en la actualidad, esta realidad es muy diferente y los procesos de metropolitanización marginalizante le confieren otras características a los procesos de urbanización a muchas de nuestras ciudades. Ya no es el poblador rural el que ocupa nuestras periferias urbanas. En los últimos años la situación ha cambiado; ya no hay mucho campo por vaciar, y el crecimiento vegetativo de nuestras ciudades es el principal vector de incorporación poblacional a lo urbano. En lo interno, se generan reacomodos que se materializan en la expulsión de 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 y en el refuerzo de un patrón de crecimiento periférico.

Es importante señalar que el crecimiento de nuestras ciudades, en los últimos años, está mayormente representado por un habitante urbano empobrecido, con prácticas socio-culturales, socio-económicas y pautas de comportamiento esencialmente urbanos, adquiridos, muchos de ellos, en plena era de predominio del libre mercado y del desmontaje del Estado Benefactor (Cariola, 1989), lo que significa estrategias de apropiación y creación de suelo urbano diferentes.

Estos “nuevos procesos de urbanización” implican nuevas formas de “producción de ciudad”, nuevas estrategias - o al menos muy diferentes a las que traía y reproducía el poblador rural de mediados del siglo veinte -; esto hace que nuestras realidades urbanas deban ser leídas y entendidas de manera distinta (Riofrío, 1994). Estamos frente a una nueva fenomenología de la urbanización que requiere de nuevas explicaciones, ya que se distancia del análisis clásico de la problemática urbana y de su dimensión precaria (Lovera, 1998).

4. Algunas pistas para la comprensión y discusión de lo urbano en la ciudad de Maracaibo

En la ciudad de Maracaibo, como realidad inscrita dentro del proceso anteriormente descrito, estas pautas de transformación urbana, han afectado a los diversos actores que interactúan en la construcción de ciudad. De hecho, han impactado en los diversos mecanismos sobre los que se soporta la producción y el consumo de la ciudad; se asiste a la prefiguración de nuevas formas urbanas, nuevos espacios, en fin, se avanza de aquellos intentos de ciudad planificada de mediados de los 60 a la ciudad privatizada, conflictiva, segregacionista, y fundamentalmente mediatizada por una racionalidad o seudoracionalidad económica, que bien se deja sentir tanto en el ámbito formal como informal.

A pesar de esta situación, que actúa afectando a la ciudad en su conjunto, pensamos que ha impactado en especial a los pobladores de los barrios. Este sector de la población ha 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 y económicas que les permiten construir la dimensión económica informal (Chourio, 1999). Así como también, y en nuestro ámbito particular de interés, les ha permitido consolidar la dimensión material de su hábitat, llegando incluso a constituir, lo que se podría denominar un submercado inmobiliario informal, en diferentes ciudades venezolanas, que a nuestro juicio alcanza un alto grado de madurez en la ciudad de Maracaibo.

En esta dimensión económica informal, el aspecto inmobiliario supone una dinámica poco estudiada, al menos para Maracaibo, y que, sin embargo, estimamos de especial interés como elemento de investigación. Su importancia viene

dada por la capacidad demostrada⁵ que este sector o 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, para la ciudad de Maracaibo, se estiman en más de un 60% de la población 1.100.000 habitantes, aproximadamente (cálculos propios).

En tal sentido, uno de los puntos de arranque, de este artículo, descansa sobre la transformación que está teniendo la racionalidad y el accionar de los sujetos de los asentamientos precarios, en especial, en términos de la producción del hábitat. Así, nos atrevemos a formular el siguiente postulado: “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 realizados”. Lo que nos lleva a pensar en la necesidad de elaborar nuevas lecturas del medio ambiente construido informal (y de las relaciones sociales que le soportan), desde otras dimensiones de análisis, para conocer mejor las formas y mecanismos de construcción instrumentados por “el sector inmobiliario informal. En este sentido, y sólo como elementos referenciales a ser profundizados en posteriores publicaciones, proponemos las siguientes consideraciones:

4.1. De la ciudad barrio a la metrópolis barrial

En Maracaibo se ha operado, en los últimos años, un proceso socio-espacial extremadamente complejo, al que se debe colocar mucha atención. Hablamos de un proceso de metropolitanización que afecta mundialmente a cierto tipo de ciudades: centros urbanos con más de un millón de habitantes, con cierta pluralidad cultural y poseedores de una tradición industrial o comercial a lo largo de su historia, entre otros factores. Ciudades estas que han dejado de ser intermedias, para verse afectadas por un proceso indetenible de complejización de su ambiente urbano general.

Son éstos los centros urbanos; las metrópolis en cierres, que sin duda alguna, variarán, aun más, la taxonomía utilizada para comprender lo urbano. Ello debido a que encarnan a las formaciones socioespaciales que bien podrían denominarse metrópolis de segunda generación, pues son centros de un desarrollo urbano altamente complejo y con características y posibilidades futuras muy

5 Una prueba de la capacidad del sector inmobiliario informal, en el caso de Venezuela, es que más de la mitad de la población en Venezuela, según datos de Baldó y Villanueva, vive en zonas autoproducidas.

distintas a las de los procesos de desarrollo general de las metrópolis y megalópolis mundiales ya establecidas (Turkstra, 1998).

En el caso concreto de Maracaibo, el proceso de cambio socio-espacial ha impulsado el paso de una ciudad-pueblo a la ciudad-barrio, o lo que es lo mismo, la transformación acelerada de un pequeño y compacto centro poblado a principios de siglo en una ciudad intermedia altamente dispersa a mediado de los sesenta, y finalmente a lo que hoy denominamos como una ciudad en pleno proceso de metropolitanización.

Antes de proseguir creemos pertinente algunas consideraciones sobre el término barrio-ciudad que nos ha permitido darle cabida y desarrollo a una idea que se ha venido exponiendo, desde hace ya algún tiempo, en las investigaciones por nosotros realizadas: la noción de la ciudad de Maracaibo como un ámbito urbano en donde lo informal es ese elemento unificador, además de ser el aspecto que le da su carácter fundamental: segregación social y espacial blanda, producto de la irregularidad e improvisación permanente con la que se construyen “todos” sus espacios⁶.

En cuanto a la procedencia del concepto, es de hacer notar que ha sido acuñado por Teolinda Bolívar, quien inicialmente habla del concepto de barrio-ciudad como: “una parte o fragmento de la metrópoli capital venezolana” (Bolívar, 1998). No obstante esta definición, nosotros asumimos el término, pero de manera distinta o si se quiere de manera inversa: ciudad-barrio con lo que se pretende ser más abarcantes y reconocer la concreción material de un fenómeno: la urbanización precaria, que para la ciudad de Maracaibo no representa un fragmento, sino más de un 60% de su superficie construida, que además se encuentra bastante asimilada a la estructura general de la ciudad.

6 Es de hacer notar que Maracaibo como una ciudad-barrio se caracteriza por poseer un alto grado de desarrollo de pautas informales incluso en las áreas formales. Dicha informalidad se expresa tanto en forma de prácticas culturales, o económicas, como por vía física en los procesos de ocupación del territorio: por un lado la dimensión inmobiliario informal que urbaniza sin norma o regulación, y por otra parte, las nuevas urbanizaciones cerradas del norte de la ciudad creadas mediante lo que hemos denominado los urbanizadores del capital, o vale decir, la urbanización del mejor postor: se urbaniza no con arreglo a las normas y a las formas adecuadas para la ciudad, sino para la satisfacción particular de los clientes con altos ingresos.

Luego de una breve explicación sobre el concepto de ciudad-barrio y el de metrópolis barrial, se procederá a la puntualización de algunos de los elementos que caracterizan a ese estado de desarrollo metropolitano esencialmente precario.

El referido avance de una ciudad-barrio a una metrópolis barrial se expresa mediante un proceso de crecimiento *urbano* que, además de poseer características propias del típico desarrollo metropolitano: población superior al millón y medio de habitantes, diversidad cultural, centro político-administrativo y económico del occidente del país, engloba más de una instancia de gobierno local - ciudad compuesta por dos municipios- (Negrón, 1996).

Presenta a su vez, una serie de elementos que precarizan el mismo proceso metropolitanización: base económica débil o escasamente diversificada, fragilidad fiscal, estructura urbana de escaso desarrollo, bajas densidades inmobiliarias y demográficas, base social escasamente integrada y desarrollada, ausencia de un plan, vigente, de desarrollo urbano que regule el proceso de crecimiento de la ciudad, entre otros aspectos, indicios permanentes de declinación de su actividad económica fundamental: centro administrativo de la zona de explotación petrolera más importante del país (Echeverría, 1995).

A partir de estas características podríamos definir, en la actualidad, a la ciudad de Maracaibo como: una ciudad-barrio que avanza hacia un estadio de “evolución superior”: el de una metrópolis barrial, y que desde nuestro punto de vista, es la expresión de los complejos y contradictorios procesos de construcción de lo urbano que se concretan en esta formación social.

A partir de esta definición, aun en construcción, podremos entender mejor el desarrollo urbano de la misma manteniéndonos próximos a la necesaria visión creativa y pluridimensional que debe caracterizar cualquier análisis sobre nuestras ciudades. Además de que permite consolidar una base conceptual, todavía en desarrollo, que permita reconocer las características concretas del modelo urbano general que se prefigura en una ciudad como Maracaibo (Chourio, 1999).

4.2. *El barrio: de la producción y circulación cultural a la producción y circulación inmobiliaria*

En Venezuela, se ha tratado extensamente como se producen y circulan los elementos culturales al interior de los espacios de hábitat precario, como se teje y entrelaza la trama cultural en estos espacios urbanos; así como también se produce ese flujo y reflujo de interrelaciones socioeconómicas mediante las que se

construye el hábitat popular urbano. Sin embargo, el estado del arte en cuanto al estudio de la dimensión socioeconómica en los barrios, especialmente las que no se encuentran inscritas dentro de la realidad capitalina, se encuentran en un estado embrionario.

Esta debilidad en el desarrollo de la temática socioeconómica ha traído como consecuencia lógica un estado de fragilidad en cuanto a elementos de índole económico, político, e incluso inmobiliario, 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 el barrio se constituye y construye no solamente a través de mecanismos de transmisión de identidades o prácticas socio-culturales, ni únicamente a través de redes de solidaridad; también se produce barrio a través de redes comerciales, mercantiles, en fin: el mundo de lo económico (Schteingart y Azuela, 1990).

No profundizar, por lo menos en Maracaibo, sobre este respecto sería realizar interpretaciones inadecuadas de la dinámica interna de los asentamientos precarios, y especialmente de uno de los vectores más importantes, que dirigen su construcción: "lo inmobiliario informal"; entendiendo por dinámica inmobiliaria informal: el proceso de producción del medio ambiente construido que se genera al interior de cada barrio y que se caracteriza, desde nuestro punto de vista, por: escasa regulación; elevado número de operaciones "financieras", fraccionamiento "exagerado" de las fases constructivas de los bienes inmuebles; escasa articulación como proceso productivo global; entre otros aspectos sobre los que volveremos más adelante.

En tal sentido, reconocemos que esta dinámica o racionalidad económica-inmobiliaria que tiene lugar en los asentamientos precarios, siempre ha existido, sólo que en la actualidad ha alcanzado un predominio sobre cualquier otra forma de construcción de lo urbano.

Esta visión nos permitirá consolidar, definitivamente, un análisis del barrio como unidad económica, punto de vista que ya ha sido considerado en Venezuela por diversos especialistas (Bolívar, Lovera, Rosas, Cariola, entre otros) y en textos tales como: La Cuestión de los Barrios; Crisis, Sobrevivencia y Sector Informal; entre otros, pero siempre desde la perspectiva de las barriadas capitalinas, las cuales, en la mayoría de las ocasiones distan mucho, en sus dinámicas sociales, culturales y económicas de las realidades específicas de los asenta-

mientos precarios en el resto del país, y muy especialmente de los barrios de nueva data existentes en Maracaibo.

Se apunta, entonces, al estudio de los barrios como una unidad económica: espacio para lo mercantil, lo comercial; ello brindará la oportunidad de descubrir, en toda su magnitud, la vigorosa actividad económica que se genera en su interior, y donde lo inmobiliario, elemento de interés para nosotros, es un aspecto clave para la construcción de la estructura económica y general de los asentamientos precarios.

4.2.1. La producción y circulación inmobiliaria informal: algunas pistas investigativas

En este sentido, se estima conveniente enunciar algunos elementos, pistas investigativas, de los cuales nos hemos percatado, y que sin duda nos ayudarán, en futuras publicaciones, a definir la dimensión de lo inmobiliario informal:

En primer término, creemos vital la definición del sector inmobiliario informal, entendiendo éste como: ámbito en el que se producen, financian, circulan y consumen los bienes inmuebles generados con poco arreglo a las convenciones y normas establecidas para la construcción, financiamiento, y consumo del medio ambiente construido.

Partiendo de lo anterior, una segunda acotación a realizar es, que contrariamente a lo que se tiende a pensar, este sector inmobiliario informal se encuentra integrado, tanto por los pobladores de bajos ingresos, como por algunos de los agentes del sector formal. Esta informalidad asociada a algunos de los inmuebles "formales", son observables en la producción por encargo y estadal y es la consecuencia de que en estas formas de producción tienden a coexistir prácticas que poseen mucho de irrespeto a la normativa en la producción, circulación y consumo del medio ambiente construido, característica fundamental de lo inmobiliario informal.

No obstante la anterior acotación, es de hacer notar que en este artículo sólo se aborda el fenómeno del sector inmobiliario informal. Sector que se constituye y consolida en los asentamientos urbanos no controlados (nos referimos a los barrios con menos de quince años de fundación), donde se patentizan con gran radicalidad los procesos de mercantilización o imperio de la lógica económica informal.

Esta situación se concreta de esta manera dado que tanto cultural como económicamente, el sector inmobiliario informal y la ocupación ilegal de tierra (por medio de la invasión, fundamentalmente), se ha asimilado o legitimado en Maracaibo como el mecanismo fundamental de creación de suelo urbano.

Cuando se habla de asimilación cultural, se hace alusión a la invasión en Maracaibo como una práctica común entre los pobladores y los especuladores de oficio, los cuales han devenido en promotores inmobiliarios informales, con gran libertad para desarrollar, aunque no de modo muy estructurado, prácticas socioeconómicas y socioculturales que les han permitido legitimar y por ende perpetuar estos medios de autogeneración de tierra y rentas de suelo.

Mientras que cuando se habla de asimilación económica, se hace referencia al hecho de que las prácticas informales de producción de bienes inmuebles, al igual que las prácticas económicas informales, cada día se asimilan más a la dimensión general de la ciudad.

La idea no es reconocer en el ámbito de la vivienda popular urbana, y la dimensión inmobiliaria informal, un sector y una práctica económicamente estructurada y orientada racionalmente por la lógica de los costos y los beneficios. Lo que se desea es reconocer que existe una reunión de actores informales, necesitados de vivienda o no, que se están apropiando de porciones importantes de tierra en la ciudad y la están transforman de una extensión territorial vacía, en un bien inmueble con altos niveles de circulación.

En este punto de nuestra argumentación es importante volver sobre algunos de los aspectos antes mencionados, y que hacen referencia a la estructura y funcionamiento del sector inmobiliario informal, y dentro de los cuales nos concentraremos en: el nivel de regulación de este ámbito de producción de bienes, las características de las operaciones económicas relacionadas con dichos bienes y las características generales del proceso productivo en el sector informal.

En función de lo antes dicho se enunciarán algunos de los elementos de importancia:

a. *Ámbito escasamente regulado:*

En este ámbito de producción, las regulaciones para su funcionamiento varián de asentamiento en asentamiento, puesto que los asentamientos informales que pueden ir desde parcelamientos piratas, ocupaciones paulatinas, hasta

el mecanismo más difundido en Maracaibo, las invasiones, poseen códigos diferentes de funcionamiento, y que no son el tema de discusión en este artículo. Más sin embargo, en todo barrio existe un código mínimo de reglas que “norman” su dinámica inmobiliaria interna. En nuestra labor en pos de descifrar dicho código hemos realizado algunos hallazgos:

Las “regulaciones” de aspectos tales como dimensiones de lotes y de disposiciones generales de los espacios públicos y equipamiento en general, que no es más que el planteamiento urbanístico del asentamiento, no obedece a los criterios formalmente establecidos por instancias reguladoras. Además, la mayoría de las oportunidades estas actividades se dejan en manos de técnicos en topografía, que ofrecen sus servicios a los habitantes del barrio, para realizar una división interna, la mayoría de las veces precaria, de los espacios del asentamiento.

Existe un predominio del uso de mecanismos de registro informal (“documentos manuscritos” no legalizados) de las transacciones, económicas o negocios que se realizan con las parcelas o viviendas, y cualquier otro tipo de inmueble. Con lo que se confirma nuestra idea de que los asentamientos no controlados en múltiples ocasiones buscan asimilar las prácticas formales para darle algo de legitimidad y coherencia a sus operaciones.

A pesar de que es un común denominador, que en los asentamientos precarios no existan claras restricciones para la incorporación de la población demandante de bienes, es innegable el hecho de que si se desea formar parte del asentamiento se debe disponer de un mínimo de dinero o de materiales (de desecho generalmente), para poder posesionarse de una parcela en el barrio (esto en el caso de ser invasor). Pero en el caso de querer incorporarse a la dinámica inmobiliaria del barrio por la vía de la compra de un inmueble, se debe poseer un mínimo de relaciones y dinero para hacer efectiva una compra.

b. Elevado número de operaciones “financieras”:

En los asentamientos no controlados el número de transacciones inmobiliarias, producto de la escasa regulación existente y al fácil acceso a este ámbito, es realmente elevada, llegando a presentarse en algunas comunidades hasta un

60% de negociaciones (compra-venta esencialmente) de los lotes existentes. En tal sentido se enunciarán algunas observaciones sobre el tema:

En la mayoría de los asentamientos, por lo menos en sus primeros años desde su fundación, se pudo observar que tanto las viviendas de más bajo nivel de consolidación, como las parcelas o lotes vacíos, tendían a presentar un elevado nivel de rotación. Situación que corrobora nuestra tesis de que los pobladores en los barrios están reconociendo los bienes inmuebles, tanto como factor necesario para el soporte de una vivienda (valor de uso), como un bien de cambio, mediante el cual se puede tener una ganancia o renta.

A pesar de que la mayoría de las transacciones inmobiliarias en los barrios (compra venta de viviendas, parcelas, entre otras) no se registran, mediante las indagaciones realizadas (observaciones, entrevistas semiestructuradas y estructuradas) se ha podido determinar que dichas operaciones, a diferencia de las realizadas en el sector inmobiliario formal, se destacan por ser inversiones de bajo monto y recurrentes, especialmente en las primeras etapas de consolidación de la vivienda.

c. Escasa articulación como proceso general:

Cuando se habla de la escasa articulación como proceso en la producción de los bienes inmobiliarios y en general de la dimensión inmobiliaria informal, se hace alusión a que no existe una estructura de agentes definida que se encargue directamente del proceso producción de las viviendas. Sobre todo porque las viviendas producidas en los barrios están inscritas en procesos auto-gestionarios, llevados a cabo, la mayoría de las veces, por una población de ingresos inestables e irregulares. A su vez es importante reconocer que dichos procesos productivos se encuentran caracterizados por acciones discontinuas que concuerdan con la escasez de recursos, así como de la irregularidad de las técnicas de producción utilizadas.

Contrariamente a lo que se tiende a pensar, para la ciudad de Maracai-
bo, nos hemos percatado que no existe un “gang del rancho”, vale decir
que no existe ninguna organización que se apropie de los terrenos de
manera ex profesa y minuciosamente calculada. Lo que si existe es una
práctica económico-cultural bastante arraigada: la invasión, que fun-
ciona, siempre que se logre concertar una masa crítica de individuos

con intensiones o bien de lograr un espacio habitable, o un espacio para lograr una renta por un inmueble “adquirido” relativo poco esfuerzo. Se podría decir entonces, que más bien hay una reunión, un tanto esqueta, de individuos que devienen en actores o agentes urbanizadores o inmobiliarios, según se valla desarrollando el proceso de consolidación y mercantilización de las relaciones al interior del asentamiento.

A la par de estos elementos ya mencionados y los cuales reconocemos apenas se encuentran en una fase embrionaria (puesto nuestra intención, en el corto plazo, es la de soportarlos sobre cifras, y estadísticas concretas) se encuentran otros de orden más general que apuntan hacia esa reinterpretación de la dinámica barrial. Dentro de dichos aspectos creemos conveniente enunciar los siguientes:

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 (bodegas, abastos, talleres de reparación de automotores y de artefactos en general, etc.), sino que se evidencia también a través de la dimensión inmobiliaria y a través de las múltiples subdimensiones⁷ que componen el complejo proceso de constitución material del hábitat popular urbano.

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, o mediante el arrendamiento de dichos bienes, ello 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.

La dinámica inmobiliaria barrial se mueve con 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 surgi-

⁷ Es de hacer notar que la producción del hábitat popular urbano en la ciudad de Maracaibo ha asumido un grado de complejidad tal que al interior de los barrios e invasiones pueden conseguirse individuos, de manera no organizada por supuesto, que prestan sus servicios (mano de obra, materiales para la construcción, asesoría técnica) en las diferentes fases de producción de una vivienda, desde una tipo rancho hasta una casa totalmente consolidada.

miento de nuevas situaciones sociales, en de la cual se inserta con facilidad cualquier individuo con la disponibilidad de recursos mínima requerida.

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 al 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 accionar. Con esta situación como marco, se posibilita e incluso estimula el accionar dentro de las áreas urbanas no controladas.

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

Y finalmente, 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: el tiempo de fundación del asentamiento; la ubicación de los terrenos que ocupa el asentamiento (ello en relación con la estructura global de la ciudad); las características socio-culturales de los habitantes de la comunidad; entre otros, por lo que se debe partir, en la medida de lo posible, de una consideración diferencial de la actividad económico-inmobiliaria en los barrios.

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

Como ya se ha dicho anteriormente, al analizar el patrón de crecimiento actual en Maracaibo no cabe duda que asistimos a una redefinición de su dinámica urbana, y especialmente de su dinámica territorial, ello en función de una revalorización del suelo urbano donde la periferia deja de ser un depósito de excluidos sociales, de 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.

En esta redefinición de su dinámica urbana se manifiesta, entre otras cosas, por que los barrios han perdido el sentido de lo transitorio para convertirse en lo

permanente; ellos son la ciudad misma. Es vital acotar que a diferencia de muchas de las ciudades de Venezuela, Maracaibo siendo una Metrópolis Barrial, es quizás la ciudad donde los barrios se encuentran más asimilados dentro de la estructura formal, y donde el patrón de segregación espacial-social apenas empieza a consolidarse con el advenimiento de los conjuntos residenciales cerrados.

La referida revalorización del suelo ha intensificado la lucha por la “colonización” (formal e informal) de los intersticios que deja la suburbanización marginalizante o barrial, así como, de la periferia de la ciudad. Es de hacer notar que 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 de 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 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. Estas características se manifiestan, aunque de manera diferenciada, tanto en los procesos de urbanización formal como de suburbanización marginal.

Como ya se ha planteado un importante volumen de la población en Maracaibo en áreas marginales, en 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 esta ciudad, es decir, que la metropolitанизación de la ciudad (urbanización) sea un proceso esencialmente rentista. Sin embargo, la escasez de tierra urbana, aún 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.

Esta fase de mercantilización del proceso de creación de suelo urbanizado y suburbanizado es una consecuencia directa de las transformaciones que sufren nuestras sociedades urbanas, en la que todas las esferas de relación tienden a estar dominadas por las lógicas del mercado, o lo que es lo mismo por una mercantilización de las relaciones sociales.

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, comportándose 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" éstos ejercidos, en su mayoría, por menores de edad), comercio informal (buhonerismo, kioscos de comida, vendedores ambulantes, perrocalientes, ventas en las casas, bodegas, abastos, quinilleras), 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.

Asistimos, al menos en el caso de Maracaibo, a una fase de suburbanización-barrial-mercantil, en donde los desarrollos urbanos precarios, nuevos y de mediana data, 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 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, en su evolución los barrios en la ciudad de Maracaibo 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 con profundidad, tanto por la hegemonía territorial que poseen sobre la ciudad, como por el impacto que producen sobre la dinámica y el funcionamiento general de ésta.

Con base a 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 que hasta el momento han privilegiado la creación de una serie de mitos y creencias (nos referimos a la tesis de la predominancia de un homo convivalis en los barrios, cuando en realidad, según nuestro con-

cepto, impera el homo economicus)⁸ poco ajustadas a la realidad de agresiva individualización y mercantilización que viven las dinámicas barriales.

Dicha tesis que ha sido desarrollada por Moreno Olmedo y con la que no estamos de acuerdo por incurrir en un doble reduccionismo, el primero: asimila el mundo barrial nacional a cierta tipología de barrio caraqueño (barrios con largos años de proceso de consolidación física, social y económica); y, un segundo: que asume la vida en lo popular urbano, dimensión multifactorialmente determinada, a través de una visión primordialmente culturalista.

De acuerdo con la idea antes expuesta, reconocemos que otro de los mitos que debemos desencajar del ideario científico urbano, por lo menos para Maracaibo, es el que supone 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 (Lovera, 1998). Este argumento tal vez fue cierto para los barrios fundados antes de la crisis económica, período 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 barrial se desata un proceso en el que los “agentes” encargados de generar suelo urbano precario, desarrollan, aunque de manera no estructurada, 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 Metrópolis Barrial. En la que el “negocio del rancho” (denominado localmente: “Gang del Rancho”), o en todo caso, la ranchificación de la ciudad, se pretende observar como una dimensión aislada, sin comprender que es un aspecto inherente a toda una fenomenología de desarrollo urbano ya dominante.

En este sentido, hemos recorrido la ciudad recabando información y datos de interés, en los cuales hemos encontrado indicios sociales y económicos que nos hacen presuponer que la realidad barrial, dimensión fundamental, mejor dicho, definitoria de lo urbano en Maracaibo, se construye desde mucho tiempo atrás sobre mecanismos inmobiliarios que se caracterizan, por una sobredeterminación de “criterios económicos” donde lo fundamental es la búsqueda de una ganancia económica, aún por encima de los criterios de apropiación material de un espacio para hacerlo habitable progresivamente.

8 Véase la familia popular venezolana, de Alejandro Moreno Olmedo.

Estamos, entonces, 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 e informal. Es esto lo que está impulsando a elevar el costo de la tierra en el ámbito formal y a la mercantilización del suelo en el ámbito urbano informal.

Sobre este orden de ideas es que planteamos nuestro supuesto fundamental de trabajo: 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, suponen el avance hacia una mercantilización de las relaciones de producción y circulación de bienes inmobiliarios informales.

Conclusiones

Los impactos de la crisis socioeconómica que se escenifica en Venezuela desde principios de la década de los ochenta ha significado cambios importantes en las tendencias de urbanización. A la par de este proceso de transformación, los ámbitos urbanos “del interior del país” han empezado a transfigurar las bases del sistema nacional de ciudades para comenzar a conformar un sistema policéntrico de áreas metropolitanas. Se consolida, así, un escenario urbano bastante equilibrado demográficamente. Sin embargo, por las características mismas de este proceso, se torna asimétrico, en relación al grado de desarrollo general alcanzado por la ciudad capital (Caracas), y su zona directa de influencia, en relación al resto de las ciudades importantes del país, entre ellas Maracaibo.

En las ciudades que se encuentran en proceso de metropolitanización, el crecimiento urbano se sustenta en una importante expansión de sus áreas no controladas, en un proceso recurrente de suburbanización barrial, donde las áreas de barrios se erigen como el mecanismo dominante de construcción de ciudad. Se avanza, entonces, sobre una dinámica, escasamente regulada, y legitimada socialmente, como mecanismo de apropiación de tierras y de producción del medio ambiente construido.

Maracaibo es el producto “acabado” de este patrón de desarrollo urbano que la convierte en una ciudad informalizada; una ciudad-barrio que se encuentra envuelta en un proceso de metropolitanización barrial.

La expresión concreta de lo antes dicho se hace cada vez más evidente pues a lo interno de la ciudad se desarrolla toda una tupida gama de actividades sociales y económicas informales: nodos informales para el intercambio de mercancías; áreas completas de la periferia sur de la ciudad de Maracaibo dominada por el subsector inmobiliario informal y en fin todo un sistema de funciones y relaciones mercantiles precarias que se superponen y entrelazan con la estructura de relaciones formales, comportándose como mecanismos de compensación y complementariedad: transporte pirata, empleo a destajo, diversificación y “especialización” en los trabajos de la más baja calificación, trabajos clandestinos, entre otros aspectos.

En el caso específico de la dinámica barrial marabina se debe destacar que, dentro del proceso de agudización de la crisis y el consecuente desarrollo de la cultura de la urgencia, una de las consecuencias más notorias ha sido el desarrollo de una racionalidad fundamentalmente económica en los agentes que producen y habitan los barrios. Generándose una verdadera dinámica “mercantil” de los espacios urbanos autoproducidos, la cual, lejos de soportarse sobre los principios de la necesidad insatisfecha de vivienda y la solidaridad social popular, ha empezado a configurarse como el producto de una singular actividad económico-inmobiliaria que se sustenta, en la mayoría de las ocasiones, en prácticas imitativas de los mecanismos propios del mercado inmobiliario formal.

Frente a este estado de cosas, se crea la necesidad de considerar el estudio de los asentamientos populares, o mejor dicho la dinámica barrial, no como espacios reproductores de miseria e informalidad urbana, sino como un dimensión de gran vitalidad inmobiliaria y económica, donde se ha generado, para bien o para mal, el volumen más significativo de la dimensión material de la ciudad de Maracaibo y que, sin duda alguna, debe ser integrado definitivamente a la ciudad.

En tal sentido, la realización de estudios fundamentados sobre una perspectiva analítica que interprete la dimensión económica de la dinámica barrial resultan, a nuestro juicio, indispensables para conocer e interpretar la lógica de funcionamiento del desarrollo general tanto de lo urbano popular, como de la ciudad en su conjunto. A la vez que permitirían asegurar la construcción de un referente investigativo, que soporte un modelo de interpretación ajustado a las características de nuestro singular desarrollo urbano.

Bibliografía

- AZUELA, Antonio y SCHTEINGART, Martha (1990). "El hábitat popular en América Latina", **Hábitat popular urbano: política de desarrollo o situación de emergencia**. Cochabamba, Bolivia del 17 al 28 de Septiembre. en págs. 195-147.
- AZUELA, Antonio (1993). "La propiedad de la vivienda en los barrios populares y la construcción del orden urbano", en: **La urbanización popular y el orden jurídico en América Latina**. Universidad Nacional Autónoma de México. Ciudad de México, México. págs. 3-15.
- BANCO CENTRAL DE VENEZUELA. (BCV) (1998). **Informe Económico de 1998**. Caracas, Venezuela.
- ESPAÑA, Luis. (1997). "Dos décadas de empobrecimiento y pobreza en Venezuela", en **Revista SIC**, Año LX, N° 600, pág. 480-483.T. BOLIVAR (1996).
- BALDÓ, Josefina y VILLANUEVA Federico. (1994). "Sobre la cuestión de la urbanización de los barrios", en **Revista SIC**, Año LVII, N° 568, págs. 340-346.
- BOLÍVAR, Teolinda (1989). "**Los agentes sociales articulados a la producción de los barrios de ranchos** (contribución a la discusión)". Coloquio Vivienda. Universidad Central de Venezuela (UCV). Caracas, Venezuela. pág. 143-163.
- BOLÍVAR, Teolinda (1998). "Contribución al análisis de los territorios autoproducidos en la metrópoli capital venezolana y la fragmentación urbana", en **Revista URBANA**, Vol. 3, N° 23, Caracas, Venezuela, págs. 340-346.
- CARIOLA, Cecilia y otros (1989). "Crisis, sobrevivencia sector informal", Editorial Nueva Sociedad, Caracas, Venezuela, pág. 145.
- CENTRO DE INVESTIGACIONES POPULARES Y FUNDACIÓN CENTRO GUMILLA (1995). "**La familia popular venezolana**". Caracas, Venezuela.
- COULOMB, René (1991). "**¿Todos propietarios?, Vivienda de alquiler y sectores populares en la ciudad de México**". Editado por el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI), Ciudad de México, México. Pág. 263.
- CHOURIO, Medis (1999). "Maracaibo: una ciudad barrio" en **Diario la Verdad** del 12 de febrero de 1999. Maracaibo, Venezuela.
- DI BRIENZA, María (1997). "Población y migraciones", en **Revista SIC**, Año LX, N° 600, pág. 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-Venezuela.
- 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, Mimeo.
- GILBERT, Alan (1995). “**Cities, poverty and development: urbanization in the third world**”. University Press. London, United Kingdom.
- JARAMILLO, Samuel y CUERVO, Luis (1993). “**Urbanización latinoamericana. Nuevas perspectivas**”, Colección Historia y Teoría Latinoamericana, ESCALA, Bogotá, Colombia.
- KLIKSBERG, Bernardo (1996). “¿Cómo enfrentar los déficit sociales en América Latina?. Acerca de mitos, ideas renovadoras y el papel de la cultura”, en: **Revista Venezolana de Gerencia**, Universidad del Estado Zulia (LUZ), Vol. 1, N° 2, Maracaibo, Venezuela, págs. 163-181.
- LOVERA, Alberto (1995). “Las formas de legitimación del espacio habitable. El caso de los barrios populares venezolanos”, en: **Revista Mexicana de Sociología**, Universidad Nacional Autónoma de México. Instituto de Investigaciones Sociales. Ciudad de México, México, págs. 89-99.
- LOVERA, Alberto (1998). “Mercantilización del mercado de viviendas de las barriadas populares”, **Conferencia Internacional de Urbanización y Vivienda (URVI 98)**, Barquisimeto, Venezuela, 1998, págs. 167-173.
- MORENO, Alejandro (1995). “**La familia popular Venezolana**”. Editado por Centro de Investigaciones Populares y Fundación Centro Gumilla. Caracas, Venezuela.
- Naciones Unidas, 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.
- NEGRÓN, Marco (1991). “**El sistema venezolano de ciudades reconsiderado**”, Universidad Central de Venezuela, Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Mimeo.
- NEGRÓN, Marco (1996). “La planificación urbana local y el contexto metropolitano”, en **Revista URBANA**, Vol. 1, N° 19, Caracas, Venezuela, págs. 9-21.

- Oficina Central de Estadística (OCEI), Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo (PNUD), Fondo de Población de las Naciones Unidas (FNUAP) (1997). “**Informe sobre: índice y entorno del desarrollo humano en Venezuela 1997**”, Caracas, Venezuela.
- PALACIOS, Luis (1988). “La urbanización excesiva en América Latina”, en: **Rivista URBANA**, FAU-UCV, Vol. 1, N° 8, Caracas, págs. 163-181.
- PEDRAZZINI, Yves y SÁNCHEZ Magaly (1992). “**Malandros, bandas y niños de la calle**”, Vadell Hermanos Editores, Valencia, Venezuela.
- RINCÓN, Augusto (1999). “**Ejidos, Catastro y Rentas Municipales. Caso de Maracaibo**”. Editado por la Cámara de Comercio de Maracaibo. Maracaibo, Venezuela.
- RIOFRÍO, Gustavo (1995). “**Consolidación y densificación de barrios**”, Seminario Internacional: Hábitat en Asentamientos Irregulares (Hacia HABITAT II), Universidad del Zulia, Maracaibo, Venezuela, págs. 01-17.
- TURKSTRA, Jan (1998). “**Urban Development and Geographical Information. Spatial and temporal patterns of urban development and land values using integrated geo-data**”, Villavicencio. ITC publication Number 60. Colombia.