



# **Apuntes generales sobre un asentamiento económico no controlado.**

## **Caso “Centro Comercial” Las Playitas.**

### **Maracaibo, Venezuela**

*Medis Gustavo Chourio\**

---

#### **Resumen**

El presente trabajo, que es un avance de una investigación en progreso, presenta argumentos y datos de cómo en el mundo de la informalidad los agentes logran, a través de una serie de prácticas, construir una institucionalidad, *de hecho y no de derecho*, que les permite regular sus transacciones y desarrollar sus comunidades, en este caso de comerciante *y que se concreta a través de lo que hemos denominado: Asentamientos Económicos/Comerciales Informales*. En esta pesquisa se han utilizado procesos de observación, entrevistas abiertas a sujetos clave, así como la aplicación de entrevistas estructuradas. El estudio se ha desarrollado en el centro comercial Las Playitas, ubicado en el centro de la ciudad de Maracaibo, con una extensión de más de 5,5 hectáreas. Y en donde se ha podido verificar prácticas sistemáticas y recurrentes que han devenido en un “frágil”, pero dinámico entramado de relaciones informales, especialmente económicas.

**Palabras clave:** Asentamiento humano, informalidad, institucionalidad informal.

---

Recibido: 17-10-2012/ Aceptado: 21-01-2013

\* Universidad del Zulia. Maracaibo, Venezuela. E-mail: gustavoch34@yahoo.com

---

# General Notes About an Informal Economic Settlement. Case: "Shopping" Las Playitas. Maracaibo, Venezuela

---

## **Abstract**

This work, an advance of research in progress, presents arguments and data about how the world of informal agents is able, through a series of practices, to build institutions in fact, not law, that allow them to regulate their transactions and develop their communities; in the case of this particular merchant, through what is called economic settlements / informal business. For this research, processes of observation, open interviews with key individuals and the application of structured interviews have been used. The study was carried out at the mall Las Playitas, located in the center of the city of Maracaibo, extending over 5.5 hectares. The study verified systematic and recurring practices that have become a "fragile" but dynamic web of informal, especially economic relations.

**Key words:** Human settlement, informality, informal institutionality.

## **1. Una perspectiva de aproximación a la informalidad**

Al observar la sociedad venezolana, es posible reconocer un elemento recurrente que condiciona, en gran medida, el "desarrollo" de esta formación social: la informalidad. Entendiéndose esta como toda forma de producción cultural, social, política, económica, material, que sin ser abiertamente ilegal se estructura al margen del marco normativo desarrollado en virtud de reglar, estructurar y registrar, en los mejores términos posibles, los intercambios entre individuos (Abramo, 2009).

En Venezuela la informalidad ha llegado a cotas tan importantes que es muy difícil comprender nuestra sociedad y particularmente nuestras ciudades sin reconocer el peso que este fenómeno posee.

Como ejemplo de la poderosa impronta de la informalidad en el país la urbanista Josefina Baldó Ayala (Baldó, 2007; 2011) señala que hay más de 110.000 hectáreas<sup>1</sup> ocupadas por barrios de ranchos que a su vez albergan

1 Para que se tenga una referencia de la magnitud del sector inmobiliario informal en Venezuela 110.000 hectáreas es el equivalente a 6 veces la superficie

más de la mitad del parque inmobiliario total en el país. Igualmente (INE, 2005) más de 5.000.000 de personas o lo que es lo mismo, más del 50% de la población económicamente activa trabaja en el sector informal de la economía. Y estas cifras no hacen más que aumentar conforme pasa el tiempo.

En virtud de esto es que en Venezuela la informalidad (manifestándose en asentamientos no controlados, y en el comercio informal) ha estimulado una serie de indagaciones que primordialmente se han concentrado en determinar las causas y la magnitud de este fenómeno con complejos análisis matemáticos y estadísticos (Cartaya, 2002; Aznáres, 2005; Orlando, 2001, Cariola y La Cabana, 2001, entre otros).

No obstante, en la mayoría de los análisis de la informalidad en el país se enfocan más en cuantificar su magnitud, y no en verle como un aspecto inherente a nuestra sociedad. Cuestión que deja de lado el hecho de que con los niveles tan abiertos de desigualdad para la sub-región y con la gran exclusión de una proporción tan importante de la población (Portes, 2004), la informalidad generalizada, es simplemente una consecuencia lógica que con el tiempo pasa incluso a "institucionalizarse" materializándose en forma de: barrios de ranchos, amplias zonas de las ciudades dominadas por vendedores callejeros, "centros comerciales" o mercados abiertamente informales, sistemas no formales de financiamiento, y en todo un mercado de bienes y servicios informales muy extenso y de uso cada vez más extendido en la sociedad venezolana.

Pocas veces se han desarrollado investigaciones de casos concretos sobre como opera la informalidad y cuales son sus perspectivas a futuro. Quizás sea la Unidad de Análisis y Políticas para la Economía Informal del Centro de Divulgación del Conocimiento Económico (CEDICE) y particularmente las investigación Buhoneros en Caracas, coordinada por el economista Wladimir Zanoní (2005), uno de los esfuerzos que más ha indagado sobre la cuestión del cómo funciona la informalidad y especialmente el comercio informal en Venezuela<sup>2</sup>.

La ausencia de estudios con énfasis sobre casos concretos ha impedido profundizar en análisis comparativos entre ciudades, sobre el comportamiento de la informalidad en Venezuela: los actores inscritos en su interior, las institu-

Maracaibo, que posee cerca de 2.000.000 de habitantes y es una de las ciudades más extensas del país.

- 2 Para superar la informalidad en sus diversas formas no sólo se requiere de políticas y acciones dirigidas a este sector directamente; es imperativo actuar sobre el marco general de nuestra formación social, mejorando la distribución de la riqueza, el acceso a los bienes y servicios (materiales y culturales), lo mismo que la generación de empleos y de las políticas económicas (fiscales, monetarias, entre otras) de la nación.

ciones o procedimientos que estos actores han desarrollado, los medios de financiamiento para el desarrollo de sus operaciones (Raydán, 2012), las relaciones concretas con el Estado y con el resto del sector formal de la sociedad, el impacto que este fenómeno ha tenido sobre nuestras ciudades y sobre la misma población inmersa en la informalidad<sup>3</sup>.

Una perspectiva de análisis como la indicada debe tener especial cuidado de desmontar los mitos que existen sobre la informalidad y que dificultan su comprensión a cabalidad. Entre los mitos más recurrentes se pueden señalar:

1. La informalidad es un ámbito confuso y desestructurado.
2. El mundo de lo informal es uno precario e inestable.
3. La informalidad es profundamente irracional.
4. La informalidad es esencialmente negativa para la sociedad en su conjunto.
5. Una cosa es la informalidad comercial y otra distinta la informalidad inmobiliaria.
6. La informalidad brinda una serie de beneficios que impulsa al "informal", a no querer formalizarse.

Para pasar de esta visión fragmentada del sector informal urbano, hay que precisamente dejar de verle como un hecho pasajero o circunstancial, también habría que ir por arriba de la visión estigmatizadora de la informalidad. Incluso poner en discusión la interpretación que asume lo informal únicamente como lo opuesto del sector formal de la economía. Es más, y esta es una hipótesis más que una aseveración: se le debería asumir más allá de lo económico y lo jurídico para tenerle en cuenta como un dinámico y complejísimo proceso político y socio-cultural, que esta penetrando y dominando en diversos niveles de la producción de sociedad y ciudad en América Latina.

El presente trabajo es un avance, en el que se presentan algunas estadísticas y hallazgos generales, de la investigación, aun en curso, en el Centro Comercial Las Playitas, ubicado en el centro histórico de la ciudad de Maracaibo

3 Para América Latina cuatro de los analistas que más se han enfocado en analizar como opera la informalidad en sus dimensiones concretas: la inmobiliaria y la legal han sido Allan Gilbert con sus estudios sobre el mercado del alquiler en varias ciudades latinoamericanas, Teolinda Bolívar y su equipo de trabajo (Ciudades de la Gente) sobre las formas de producción del medio ambiente construido informal, Antonio Azuela sobre la cuestión jurídica en los barrios informales y recientemente Pedro Abramo con sus agudos escritos sobre el tema económico e inmobiliario los barrios pobres de Brasil y hoy día de varias ciudades de nuestra sub-región.

en Venezuela. Su objeto fundamental es desmontar, al menos para el caso de la ciudad de Maracaibo, algunos mitos existentes sobre la informalidad, que le asocian con un mundo desestructurado e irracional. Por el contrario es vital reconocerle como un espacio de creciente articulación y hasta sofisticación de actores mediante prácticas que están en pleno desarrollo y que por no estar registradas poco se conocen desde el mundo jurídico o económico formal.

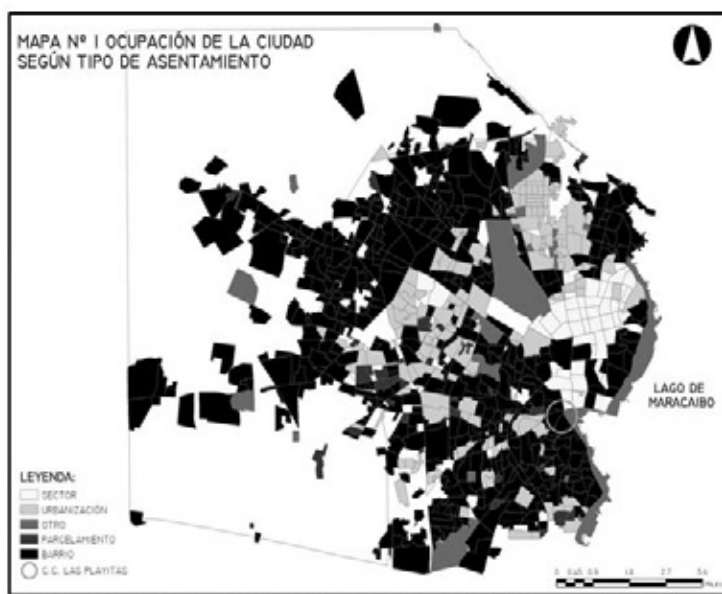
Esta experiencia investigativa ha permitido verificar en Las Playitas, más allá de la dimensión económica, intensas prácticas sociales, jurídicas, políticas e inmobiliarias que dan soporte a lo que se pudiera denominar asentamiento comercial informal. Un tipo de asentamiento que se encuentra dominado por una institucionalidad informal que es muy potente, pero que es poco conocida y no ha sido suficientemente estudiada, por lo menos para el caso de la ciudad de Maracaibo.

## **2. La informalidad como factor determinante en la ciudad de Maracaibo**

El peso de la informalidad sobre la ciudad de Maracaibo es notorio. Una investigación de Andrés Echeverría para el año 1995 indicaba que más del 60% (Mapa 1) de la ciudad estaba ocupada por barrios de ranchos y la tasa de crecimiento de estos espacios era superior al de los espacios formales, hoy día, mediante una investigación que esta por ser publicada por el grupo de trabajo [www.monitorurbano.org](http://www.monitorurbano.org), se estima que cerca del 72% de la ciudad construida, que ocupa 14.600 hectáreas, ha sido generada de manera informal, alojando a más del 75% de la población de la ciudad (1.500.000 habitantes aproximadamente). Por el lado del empleo, de acuerdo con el INE, es posible reconocer que para el 2005 ya estaba más del 50% de la población en edad de trabajar ocupados en el sector informal de la economía, de los cuales un 60% esta en el área de comercio.

Estos niveles de informalidad están por encima del promedio nacional e indican claramente como Maracaibo es una ciudad cuantitativa y cualitativamente determinada por este fenómeno. Siendo dos consecuencias evidentes: un fuerte sector inmobiliario informal (residencial y comercial) que domina la expansión material de la ciudad; lo mismo que un intenso sector comercial informal que, según cálculos propios, mueve cerca de 250 millones dólares por mes, sólo en el centro histórico de la ciudad en donde ocupan en torno a 150 hectáreas en diversos mercados<sup>4</sup> que ocupan más de 600 mil metros cuadrados de actividad económica y en los que nos encontramos mayoritariamente

4 Al hablar de mercado se esta aludiendo a este como abstracción económica o esfera en la que recurren oferentes y demandantes y no como espacio físico concreto.



con comerciantes abiertamente informales o con comerciantes que operan bajo una racionalidad mixta<sup>5</sup>.

Las cifras reseñadas muestran la manifestación final de una situación bastante compleja: un entramado de actores y de acciones, pautas sociales y económicas, que han permitido establecer la informalidad como una forma de construcción de sociedad para la mayor parte de la población de la ciudad.

Es por ello que se afirma que es menester, ante el significativo peso que posee la informalidad en la ciudad de Maracaibo, idear investigaciones que permitan profundizar sobre la racionalidad y lógicas específicas de funcionamiento que se dan al interior de este sector. Sin una apuesta metodológica como esta será imposible generar intervenciones exitosas para promover una regulación formal de este sector y para minimizar el impacto negativo que este fenómeno pueda generar sobre nuestras ciudades.

- 5 Formales por fuera, informales por dentro. Es decir: formales por poseer los atributos básicos un local comercial, Registro de Información Fiscal (RIF), pero abiertamente informal pues no poseen adecuados registros fiscales, su financiamiento es informal y la mayoría de sus transacciones no se registran.

### 3. La informalidad inmobiliaria en los barrios de Maracaibo: un antecedente investigativo

En estudios anteriores referidos a la producción y circulación de bienes inmuebles en barrios de ranchos en Maracaibo (Echeverría, 1999; Boueiri, 1997), ha sido posible reconocer que en el mundo de la vivienda informal existe un sector inmobiliario, que puede definirse como: **la esfera en la que se producen, financian, circulan y se consumen los bienes inmuebles generados con poco o ningún apego a las normas formalmente establecidas para la construcción, financiamiento y consumo del medio ambiente construido.**

Partiendo de esta definición lo inmobiliario informal, debe ser visto como un ámbito que esta más allá de un puñado de actores y acciones aisladas o caóticas. Existe más bien suficiente evidencia como para indicar, que la dinámica inmobiliaria informal opera sobre una serie de lógicas instituidas al interior de los barrios de ranchos (Bolívar, 1989; Lovera, 1998, Echeverría, 2000). Estas lógicas son dominadas por los principios básicos de un mercado de tierras urbanas no convencional (Azuela, 1993 y s/f; Abramo, 2003, 2005 y 2009; Gilbert, 1998, 2008, 2009; Bazant, 2001). Es decir, están dadas sobre una racionalidad económica y pseudo-jurídicas que construye su viabilidad sobre los altos costes de entrada existentes sobre la oferta inmobiliaria formal (pública o privada).

La encarnación de estas lógicas esta dada en las acciones, claramente orientadas, de los sujetos en los asentamientos informales que devienen en actores articulados con roles, más o menos, diferenciados: urbanización precaria de los predios invadidos, aprovisionamiento de materiales durables y no durables para la construcción de las viviendas precarias, construcción progresiva de las viviendas informales o ranchos como se les denomina en Venezuela (Bolívar, 1989 y 2008). Incluso se ha podido verificar la existencia de financistas de la producción de la vivienda informal y hasta de un importante mercado de alquiler de inmuebles informales, especialmente en los asentamientos informales más consolidados (Gilbert, 2010 y 2008; Briceño-León, 2011).

En varias investigaciones sobre el sector inmobiliario barrial se ha demostrado que además de las explicaciones económicas para la existencia de los barrios, también hay prácticas sociales, políticas y en última instancia culturales que soportaban lo inmobiliario informal permitiendo que esta forma de asentarse este asimilada plenamente en la sociedad Marabina como una práctica cotidiana que permite el acceso a vivienda a muchos que lo necesitan, lo mismo que la posibilidad de un importante volumen de operaciones inmobiliarias que también pueden contener mucho de especulación económica (Camacho, 1990; Lovera, 1998; Abramo, 2005; Briceño-León, 2011).

Al verificar la existencia de estos niveles de organización en la conformación de los barrios de ranchos en la ciudad de Maracaibo, es perfectamente dable pensar que en el sector del empleo informal y muy particularmente en la actividad comercial informal también existe una estructura de actores organizados<sup>6</sup>.

La conclusión más importante a la que se ha llegado al analizar el sector inmobiliario informal es que este no opera aisladamente, más bien es una pieza concreta de una compleja trama mayor: **el mundo de lo informal**. Una esfera donde el desempeño de los actores fuera del marco oficial, formal, legal se impone generando como consecuencia un ámbito de la sociedad que celebra sus contratos, desarrolla sus actividades productivas, realiza sus transacciones económicas sin necesidad de utilizar la burocracia legalmente establecida. Y más bien desarrollando su propia institucionalidad, no escrita, frágil, inestable, pero efectiva y aportadora de los códigos mínimos para la interacción entre los individuos que se encuentran en su interior.

Son estas instituciones, sus reglas, sus mecanismos de funcionamiento y como estos se concretan en los espacios físicos específicos en la ciudad los que deben ser objeto de estudio si se pretende comprender a cabalidad que pasa en el mundo en el que se mueve la mayor proporción de la población venezolana.

#### **4. Asentamientos comerciales informales: algunas pistas para comprender la institucionalidad informal**

El sector informal está constituido por múltiples sectores que poseen un peso diverso sobre la economía nacional. En este artículo se ha aludido a dos dimensiones del sector informal en Venezuela: el inmobiliario y el del empleo informal. Uno concentra a más de 14 millones de venezolanos habitando en barrios de ranchos y la otra esfera de la informalidad es lo que le da trabajo a más de la mitad de la población económicamente activa. En palabras de Isabel Pereira (2006) la informalidad es la "empresa" más grande del país, en términos de generación de puestos de trabajo.

6 Para el caso venezolano ha sido Teolinda Bolívar la que ha tenido un importante papel a través de sus indagaciones en las que ha presentado de manera consistente la existencia de un entramado de actores que se articulan de manera más o menos estable, aunque con ajustes a cada caso y ciudad particular. Igualmente esta autora reconoce que este "savoir faire" se ha ido transfiriendo de generación en generación en la sociedad venezolana.



Para el caso de Maracaibo dentro de las formas de generación de empleo informal la manifestación más conspicua es la buhonería. Esta forma de empleo informal es en extremo visible, dado que ocupan aceras y espacios públicos y se asientan en ubicaciones con alto tráfico de transeúntes.

Es tan significativo el impacto que posee la noción del buhonero en Venezuela que con frecuencia suele dársele esta denominación a toda forma de comercio informal. Sin embargo, en Maracaibo hay una clase de comercio informal que esta más allá de la buhonería y que se ha abierto paso consolidándose en lo que para efectos de este estudio se denominarán **asentamientos comerciales informales**.

**Estos asentamientos comerciales informales son espacios que al igual que los asentamientos informales o barrios de ranchos, se constituyen al margen del marco legal ocupando tierras públicas o privadas, delimitados o no, de manera provisional o permanente, y en las que los individuos establecidos conforman comunidades.** Para el primer caso comunidades de residentes o habitantes, ya que el uso es básicamente residencial; mientras que para el segundo caso, se habla de comunidades económicas y que se estructuran para dar vida a espacios destinados a la producción o comercialización de bienes y/o servicios.

**Para el caso de este escrito Las Playitas será el asentamiento comercial informal en estudio.** La importancia de analizar estos espacios viene dada por dos motivos: primero, porque sólo se podrá intervenir adecuadamente sobre el voluminoso sector informal si se conoce su realidad; segundo, porque para el caso de Playitas es la expresión más acabada de un Asentamiento Comercial Informal que existe en la ciudad de Maracaibo, por lo que se revela de gran utilidad en la búsqueda de la comprensión cabal de la informalidad. Entendida esta como uno de los vectores clave en la construcción material e inmaterial para nuestra ciudad.

#### **4.1. Mercado las playitas: o de cómo se conformó este asentamiento comercial informal**

El Centro Comercial Las Playitas se encuentra ubicado en la parroquia Chiquinquirá, una parroquia que junto con las parroquias Bolívar, Santa Lucía, Olegario Villalobos, Coquivacoa, y Juana de Ávila conforman el macro centro consolidado de la ciudad. Este centro comercial posee una ubicación privilegiada ya que está al inicio del eje vial, empalme de avenida Sabaneta con Libertador, que constituye el circuito económico e histórico más importante de la ciudad de Maracaibo. Esto es así pues en el centro de la ciudad confluye la mayoría del transporte público, al cual ahora se le incluye la línea uno del metro de Maracaibo.

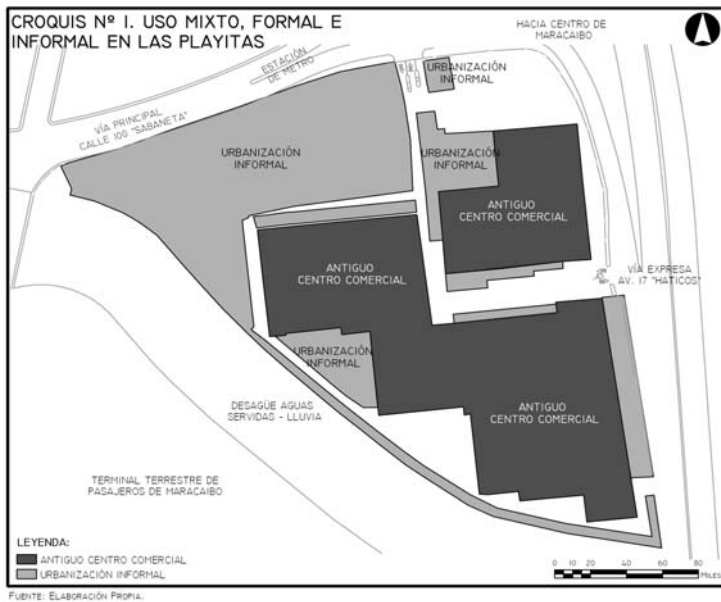
Dada esta ubicación privilegiada este centro comercial se constituyó desde los años 60 en uno de los centros comerciales más dinámicos en el centro de la ciudad, convocando a establecimientos formales de gran prestigio y significación para la época. Entre los que se pueden mencionar servicios de fuente de soda, supermercados, tiendas por departamento como Fin de Siglo y el Fortín, entre otras.

Sin embargo, con el creciente deterioro del poder adquisitivo de los pobladores de la ciudad, con el proceso de expansión de la misma y con la disminución de la función económica formal del centro histórico de Maracaibo, se generó una dinámica de relocalización de actividades económicas formales de gran escala a otras zonas de la ciudad (Pradilla, 1998). Con esta situación paulatinamente el centro comercial se ve vaciado de su impulso original y de las reconocidas firmas comerciales de la época. Pasando de ser un artefacto urbano en el que se transaban servicios y bienes formales, a ser el aglutinador de nuevas actividades formales, como mueblerías, venta de electrodomésticos, pero de menor escala, al mismo tiempo que sus espacios bacantes fueron ocupados por comerciantes informales (Croquis N° 1).

Este reacomodo general del Centro Comercial, que pasó de ser totalmente formal a ser uno con usos mixtos (formal/informal), aunque dominado fundamentalmente por la informalidad, le ha dado un dinamismo que le posiciona como el centro comercial de mayor capacidad de convocatoria de la ciudad. Un espacio Glocal (encuentro de lo global y lo local), un área que de modo inverosímil convoca a los pobres y a los no tan pobres en la ciudad. Y esta amplia convocatoria del espectro social se concreta de esta manera puesto que lejos de ser un espacio totalmente precarizado, depauperado, este ha avanzado, se ha consolidado y se sofisticado con una fuerte y diversificada oferta de bienes y servicios legales e ilegales. Bienes y servicios que son demandados por una ciudad que legitima la existencia de este espacio mediante la concurrencia masiva de compradores detallistas y mayoristas, de diversas zonas de Maracaibo y su zona de influencia (Cabimas, Ciudad Ojeda, El Moján, La Guajira Venezolana e incluso zonas del sur del Lago de Maracaibo y por supuesto Ciudades del Oriente Colombiano como Maicao, Ríohacha, incluso Barranquilla), así como por la anuencia del gobierno local que ha permitido la consolidación del nuevo perfil de las Playitas.

#### **4.2. Algunas notas sobre las esferas que estructuran el espacio playitas**

Los siguientes planteos son un esfuerzo por reconocer algunas de las esferas estructurantes para Las Playitas. Siendo en inicio tres los aspectos más representativos: su actividad económica, su existencia como suelo "urbanizado" con fines comerciales y su significación espacial y socio-cultural.



Las Playitas es un lugar de vida-comercio donde ante la ausencia de las regulaciones propias al Estado los actores han venido consolidando unas reglas de juego y un marco normativo informal del que surgen prácticas claramente instituidas que dan como resulta una cierta institucionalidad dominante e intersubjetivamente compartida. Esta institucionalidad informal termina materializándose en lo que pudiéramos llamar un barrio comercial o un barrio o asentamiento informal estructurado y construido en cuanto a lo intangible y lo tangible o material por comerciantes que aunque poseen relaciones filiatorias y acudan intensamente a las formas de relacionamiento familísticas al interior del mercado, no se debe perder de vista que su objetivo fundamental es maximizar sus posibilidades de éxito a través del aprovechamiento del principio de economía de aglomeración y por supuesto de economía de escalas.

#### 4.2.1. Playitas como espacio económico

En el acercamiento a la dinámica económica en este espacio es posible reconocer los siguientes aspectos:

##### *Sobre la tipología de comerciantes:*

A pesar de estar catalogado como un espacio comercial informal o supuestamente depauperado, Las Playitas concentra una diversidad significativa de actividades comerciales, formales y no, a diferentes escalas: subsistencia, existencia y reproducción ampliada del capital. Predominando las relativas a la existencia.

*Subsistencia:*

- Generalmente se encuentra explotando su actividad sobre la acera, espacios intersticiales o invadiendo algún trozo de terreno que el resto de la comunidad no desea explotar.
- Sus ventas brutas diarias no superan los 3.000 dólares mensuales.
- Su capital relacional al interior del mercado es muy bajo.
- Hemos encontrado una recurrencia estadística muy alta de extranjeros recién llegados a Venezuela e indígenas en esta categoría.
- Sus locales comerciales no existen pues apenas poseen una carreta o un estante que montan y desmontan todos los días y no ocupan más de 3 metros cuadrados.

*Existencia:*

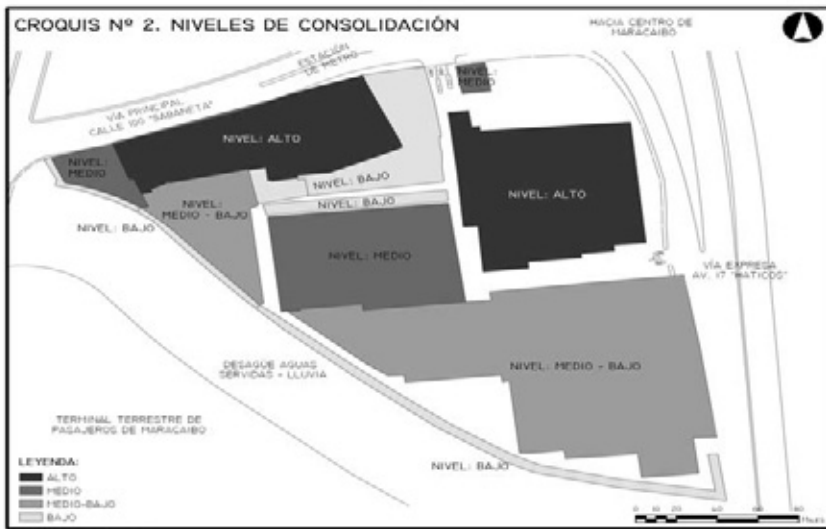
- Se encuentran desarrollando sus actividades económicas en establecimientos que están ubicados en sectores claramente definidos y que
- Sus ventas brutas están entre los 5.000 y 20.000 dólares mensuales.
- Su capital relacional al interior y exterior del mercado está más diversificado que el de los microempresarios en estado de subsistencia, pero sigue siendo frágil.
- En esta categoría de microempresarios hay mucha heterogeneidad social: venezolanos, algunos indígenas, extranjeros sobre todo árabes y colombianos.
- Sus locales comerciales están entre los 4 y 20 metros cuadrados.

*Reproducción Ampliada de Capital:*

- En su mayoría se encuentran establecidos sobre los sectores que antiguamente pertenecían a las tiendas por departamentos o grandes almacenes como El Fortín, Fin de Siglo.
- Sus ventas brutas están superando abiertamente los 25.000 dólares mensuales. Llegando incluso muchos a facturar más de 100.000 dólares mensuales.
- Su capital relacional al interior del mercado, en la ciudad, el país e incluso internacionalmente (muchos importan desde Panamá, Miami o China) es bastante robusto y es lo que les permite ser económicamente más competitivos.
- Predominan los extranjeros especialmente los árabes, aunque también hay una presencia menor de colombianos y venezolanos.
- Suelen poseer tiendas con más de 250 metros cuadrados.

Las formas de articulación económica de este espacio con el resto de la ciudad son bien claras: sirve como proveedor de servicios y bienes para los sectores medios y populares, al mismo tiempo que provee de bienes a centros comerciales y tiendas formales en el resto de Maracaibo<sup>7</sup>.

En esta etapa inicial de la investigación se observan claros circuitos de distribución diferencial de productos y de servicios. Vale decir que al interior del centro comercial es perceptible una lógica de estructuración y de funcionamiento de las relaciones económicas. Algo que esta muy lejos de la visión desestructurada, que la mayoría de la gente le atribuye a las Playitas. Por ejemplo, dentro del mercado logra observarse como existen sectores donde la ubicación espacial privilegiada –ceranos a la avenida principal y con muchos accesos-, para la llegada de compradores y el tamaño de las tiendas, permiten la oferta de gran variedad de productos al detal; mientras que existen sectores mucho más alejados y con poco acceso, pero con dimensiones de los locales mucho más grandes, han permitido la consolidación de ventas especializadas y al mayor, o de servicios para el mismo Centro Comercial –ventas de comida, herrerías, etc- (Croquis N° 2).



7 Al respecto es importante señalar que muchos de los productos son importadas desde Colombia, especialmente de Maicao, pero también de Panamá, y otros centros de distribución mundial.

Se ha estimado inicialmente que sólo el 30% de los comerciantes cancela los impuestos nacionales –SENIAT- y un 50% cancela los impuestos municipales –SAMAT- impuestos municipales así como los impuestos al SENIAT.

*Sobre los mecanismos de financiamiento:*

El financiamiento de la actividad del centro comercial, predominantemente informal, esta basado en una compleja red de relaciones donde la confianza y las afinidades étnicas, familiares y sociales son determinantes, para poder entrar a un determinado circuito crediticio.

Se debe destacar que la oferta crediticia, a pesar de no ser formal en su mayoría, esta muy diversificada generándose una intensa oferta de “productos” como los sanes, los camanes, el empeño de locales comerciales o propiedades, o simplemente prestamos con pago de intereses, entre otros<sup>8</sup>.

Existe una intensa relación con el sector formal de la economía, ya que muchos comerciantes en la ciudad se abastecen de los productos que se distribuyen en Las Playitas y muchos proveedores nacionales e internacionales abastecen al mercado con sus Productos.

**4.2.2. Playitas como dinámica inmobiliaria**

A continuación solamente se presentarán someramente algunos de los hallazgos realizados al observar el comportamiento del mercado inmobiliario en Las Playitas:

*Sobre las diferencias entre asentamientos informales residenciales y comerciales:*

Lo que diferencia en gran medida a un asentamiento urbano no controlado o un asentamiento informal (barrio de ranchos en Venezuela) de un asentamiento informal comercial es el interés que empuja su constitución, cuestión que termina por habilitar la fuerza o velocidad con la que terminan edificando cada tipo de asentamiento: para el caso de los “barrios de ranchos” pueden tardar entre 15 y 30 años para su consolidación definitiva y aunque su patrón de organización actual ha supuesto que los lotes reduzcan sus tamaños (han pasado de 400 metros cuadrados hace 30 años a 200 metros cuadrados en promedio) siempre son lotes que tienden a ser tan o más grandes que en las asentamientos formales de hoy día; mientras que para el caso de los asentamientos comerciales dado que el incentivo fundamental es explotar la tierra para con un fin netamente económico la velocidad de consolidación tiende a ser mucha mayor, lo mismo que la intensidad del consumo del suelo.

8 Para la definición de estas formas de financiamiento vea la definición de términos básicos al final del artículo.



verbales. Esta segmentación se concreta en productos inmobiliarios de consolidación diferenciada: piezas inmobiliarias **Formativas:** muy precarios tanto a nivel de estructura como de sus acabados exteriores; **En Desarrollo:** o de consolidación intermedia), **Consolidada:** bien estructuralmente, pero con pobre calidad en sus acabados; y, **Terminadas:** con alta calidad tanto en su estructura como en sus acabados exteriores.

La intensidad de la rotación de los bienes inmuebles o piezas inmobiliarias cambia según la ubicación de cada uno de los 23 sectores que componen Las Playitas, así como en función del nivel de consolidación del bien inmueble que se esta transando. Tal y como sucede en el mercado inmobiliario formal, a mejor localización del sector y del inmueble mayor será su valor, pues entrarán en competencia diversos actores que tratan de captar las externalidades positivas que genera una buena locación. Dicho de otro modo, los niveles de consolidación de los locales comerciales son diferenciales, encontrándose locales muy consolidados y otros precarios dentro de los que se cuentan las mesas y hasta carros o carretillas. Esta diferencialidad en los locales comerciales es transferible a los sectores al interior del centro comercial. Vale decir que los niveles de adecuación física de cada uno de los 23 sectores que componen este centro comercial son diferentes, encontrándose algunos con prestaciones físicas similares a la de un centro comercial formal, mientras que otros están más a nivel de mercados populares.

De igual modo, es posible constatar que lo mismo que en los barrios en este asentamiento comercial la actividad inmobiliaria denota la producción y apropiación progresiva del medio físico, ya que este territorio se va consolidando, densificando y re-estructurando según la realidad inmediata así lo imponga. Es pues una cuestión de clave, por parte del estado y de sus agencias, intervenir en las etapas actuales en las que los niveles de dureza físicas aun no han alcanzado su máximo nivel en la mayoría de los 23 sectores que constituyen el centro comercial.

En tal sentido, al igual que en los barrios de ranchos, dentro del centro comercial hay personas "especializadas" (herrereros, electricistas, albañiles, etc.) en la provisión de servicios de producción y reparación de locales comerciales.

*Sobre las formas de apropiación del espacio y la segregación interna en Las Playitas:*

La diferencialidad en la tipología de locales comerciales (desde Formativos a Terminados) nos remite directamente al hecho de que en Las Playitas la apropiación del espacio es abiertamente diferencial, ya que algunos actores poseen locales comerciales consolidados, mientras que otros se encuentran sobre la acera en una mesa o carrito. Esta gran heterogeneidad de tipologías y de apropiaciones es típica de los asentamientos informales bien sean residenciales o comerciales, esto se plantea así porque al inicio del desarrollo de estos asentamientos las barreras de acceso al mercado inmobiliario informal que se crea son escasas por lo que diversos actores se pueden incluir. Claro está, con



el paso del tiempo los actores más fuertes se van apropiando de las mejores posiciones al dentro del asentamiento, pero siempre se quedan al interior de estos espacios sujetos que aun con bajos niveles de consolidación y altos niveles de fragilidad económica poseen o capital político, cultural o simbólico que les permite mantenerse al interior del asentamiento.

Para el caso concreto de Las Playitas los niveles de propiedad varían ya que algunos actores poseen tenencia legal de la tierra, otros sólo poseen el registro de sus bienhechurías y otros no poseen ningún tipo de registro pues son sólo ocupantes que han invadido una parcela y construido paulatinamente su local comercial. Esto se debe a que al menos el 40% de la superficie ocupada de Las Playitas ha sido producto de invasiones de terrenos, mientras que otros sectores son la consecuencia de las negociaciones de los propietarios privados de las tierras y los comerciantes. En tal sentido se puede decir que existen semejanzas a nivel de las formas de tenencia de la tierra y de las bienhechurías en el sector inmobiliario informal habitacional y el informal comercial.

En cuanto a la rotación de los locales comerciales se tiene que más que compra-venta, en Las Playitas en la actualidad lo que abunda es una intensa actividad de arrendamiento de locales comerciales, en su mayoría de 2 y 3 metros cuadrados de dimensiones. Dichos arrendamientos son realizados, en más de un 60%, con documentos no legalizados y por medio de acuerdos verbales. Aproximadamente un 65% de los 2500 locales existentes están arrendados. Esta cultura del arrendamiento para Las Playitas tiene lógicas muy concretas: se alquila por un año solamente; los alquileres son pagados en su mayoría mediante un único pago, al inicio del trato realizado.

La apropiación desigual del espacio se evidencia en la segregación espacial existente al interior de Las Playitas, ya que los diferentes grupos "étnicos" se apropian diferencialmente del espacio. Los árabes poseen las tiendas de mayor metraje y nivel de consolidación ya que normalmente son mayoristas o venden productos de gran tamaño como neveras, muebles, etc.; los indígenas se encuentran ubicados mayoritariamente en dos sectores del centro comercial, los cuales suelen poseer bajo nivel de materialidad física y donde se venden mercancía al por menor; mientras que los venezolanos y los colombianos se encuentran ubicados en los sectores de consolidación intermedia a superior y donde la diversidad cultural y de venta de productos es muy importante.

#### **4.2.3. Playitas como espacio socia-cultural**

Las Playitas al concentrar a más de 1500 microempresarios que tratan de aprovechar las externalidades positivas que se desprenden de la formidable ventaja comparativa que les da emplazarse en un solo lugar han terminado por crear un espacio de encuentro cultural significativo, debido a la gran heterogeneidad cultural y clasial existente. En las observaciones iniciales se ha podido reconocer diferentes grupos de nacionalidades en cuanto a los comerciantes:

venezolanos, colombianos, peruanos, árabes (generalmente sirios o libaneses), e indígenas predominantemente de la etnia Wayuu. Esta situación nos ha llevado a proclamar sin lugar a dudas que Las Playitas, por metro cuadrado, es uno de los territorios de mayor diversidad cultural de Venezuela.

Esa evidente diversidad cultural nos presenta este lugar como un ámbito de integración social, aun a pesar de los conflictos evidentes producto de la coexistencia de diferentes culturas en un espacio tan acotado (5,5 hectáreas). Además esta integración social se ve reforzada por el lado de los clientes, ya que debido a sus ventajas por localización y aglomeración, sus compradores (al mayor y al detal) suelen venir de todas partes de la ciudad, e incluso de otras localidades del occidente del país.

La puesta en escena permanente de esta gran diversidad de actores ha permitido que se acumule un capital social de gran importancia. Dicho capital se despliega en redes sociales no formales, pero ampliamente efectivas que son las que habilitan propiamente la importación de mercancía, logro de financiamiento para sus actividades económicas, desarrollo de estrategias de generación y comercialización de bienes y servicios innovadores. Ahora bien, este mismo capital social es realmente débil cuando se trata de la planificación, control y mejora de la infraestructura general de Las Playitas. Mostrando una gran debilidad en la coordinación de los diversos sectores que componen el centro comercial, especialmente como consecuencia de algunos conflictos de intereses y luchas por el territorio.

La riqueza social y cultural de Las Playitas es tal que al igual que en los barrios acá se ha generado una serie de prácticas sociales, no escritas, no visibles al ojo del extraño, pero que sirven de marco normativo referencial. Son una suerte de metarreglas que hablan más de prácticas legitimadas socialmente, que de reglas instituidas jurídicamente. El problema de estas reglas es que muchas veces no son capaces de resolver satisfactoriamente todos los conflictos y perversiones de la economía informal, dejándose espacio para acciones abiertamente ilegales o para la instauración de prácticas monopólicas o lesivas tanto para el bien de la comunidad de comerciantes, como para los clientes y para el ámbito físico inmediato al centro comercial. Dentro de algunas de estas prácticas se cuentan el uso de pirañeros<sup>10</sup>; la ocupación de las aceras y espacios colindantes con el centro comercial por parte de buhoneros; cobro de vacunas, etc.

10 Los pirañeros son revendedores independientes que captan clientes en las cercanías del centro comercial o de tiendas específicas, pero le agregan entre el 15% y el 30% de sobre precio a la mercancía.

Hay una compleja articulación de agentes que permiten la construcción y consolidación de este centro comercial. Esta articulación de agentes comerciales, inmobiliarios, políticos, entre otros es una tarea clave, para la comprensión de este asentamiento comercial y para diseñar políticas adecuadas para este tipo de recintos, al igual que se han desarrollado programas y políticas para los barrios.

#### **4.2.4. Playitas como espacio jurídico-político:**

##### *Sobre la relación actores económicos-Estado en Las Playitas:*

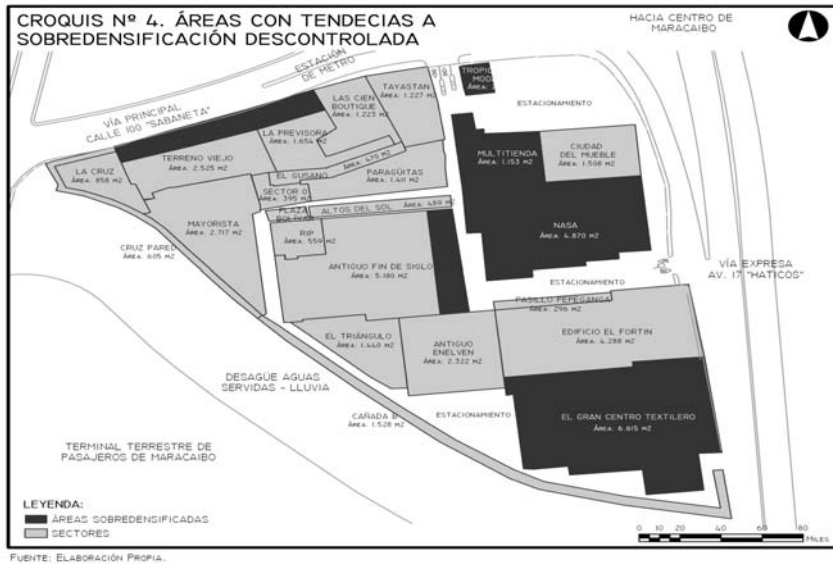
Como ya se ha dejado en claro al igual que en muchos barrios en Playitas existe una situación compleja y heterogénea a nivel de las formas de ocupación de la tierra. Algunas comerciantes son propietarios formales de la tierra, otros son invasores y no poseen ningún tipo de título supletorio o de propiedad, algunos comerciantes han comprado las bienhechurías de sus locales comerciales, otros están simplemente alquilados. Esa situación sólo ha sido posible por la anuencia del Estado que para el caso venezolano suele estar "ausente", salvo que se presente un episodio abiertamente crítico, tanto en los barrios de ranchos como en los espacios de comercio informal.

Esta "ausencia" de Estado es lo que ha promovido que los comerciantes desarrollaran una serie de prácticas pseudo-jurídicas que les permite registrar, al menos entre ellos, sus transacciones, especialmente las atinentes a las operaciones de financiamiento informal y las operaciones de venta o arrendamiento de locales comerciales. Es así como se crean recibos hechos a mano, constancias expedidas por las asociaciones de cada sector, entre otras sirven de respaldo a las actividades que se realizan.

##### *Sobre la ausencia del Estado y sus consecuencias:*

Al no existir un efectivo estado de derecho al interior del centro comercial existen muchos aspectos que no están regulados y suelen ser rápidamente explotados por los comerciantes más hábiles. Ejemplo de esto es la sobre-densificación de algunos sectores del centro comercial, la explotación particular de los espacios intersticiales, etc. (Croquis N° 4). Es esto lo que se pudiera reconocer como un corporativismo en extremo utilitario que amenaza con copar la escena ante la inexistencia de estado de derecho.

Así mismo se irrespetan abiertamente las nociones de derecho de autor, patentes, propiedad intelectual, etc. Esta situación sólo es posible por la fuerte legitimación social que existe, vale decir que esta situación se concreta primero porque las agencias estatales lo permiten y luego porque existe una fuerte demanda en el mercado por estos bienes y servicios pirata. Esto tiene que ver claramente con la racionalidad que han desarrollado los comerciantes informales, los cuales al hacer el cálculo del costo de violar la ley versus los réditos por la actividad informal, rápidamente reconocen que los aspectos positivos para ellos son mayores que los negativos (Zanoni, 2005).



#### *Sobre la asociación utilitaria que existe entre Actores políticos y Las Playitas:*

En este espacio comercial las prácticas propias del sistema populista de conciliación que ha operado históricamente en Venezuela (Rey, 1989), al menos desde 1958 hasta 1993, y del que aun quedan vestigios, se encuentran operando efectivamente. Vale decir que existe una asociación altamente utilitaria con respecto al Estado, que ha devenido en una serie de relaciones mediadas por el clientelismo político (Zanoni, 2005).

Esa asociación abiertamente utilitaria con el Estado es articulada por medio de las diversas asociaciones y liderazgos en Las Playitas, los cuales promueven las relaciones con el Estado en función del logro de sus intereses corporativos (a veces en abierta contradicción con el bien de la ciudad). Siempre valiéndose del capital político que se cristaliza en la movilización de más de 1.500 comerciantes y por lo menos unos 10.000 empleados directos de este espacio. Estas asociaciones suelen trabajar en función del reclamo de sus derechos (seguridad, infraestructura, resolución de conflictos de escala ampliada), pero siempre evitando la concreción de la exigencia del cumplimiento de las leyes por parte del Estado.

La incapacidad, falta de interés o la actitud corrupta del Estado no permite la generación de un marco normativo integrado para intervenir en este espacio e imponer unas cotas mayores de formalidad. Especialmente si se toma en cuenta que este espacio urbano posee una dimensión de más de 50 mil metros cuadrados y las posibilidades que se generen externalidades negativas (Abra-

mo, 2005, Zanoni, 2005) por sus dimensiones siempre es un factor presente. Existe pues una articulación parcial y no profesionalizada del Estado con este espacio comercial.

En tal sentido sería de mucha utilidad la posibilidad de que el Estado desarrollara programas de regularización y de intervención tales como los que se han llevado a cabo con mucho éxito en los barrios, casos concretos de programas como Favela Barrio en Brasil y algunas experiencias de habilitación de barrios en Venezuela.

## **Conclusiones**

La importancia de la informalidad en Venezuela obliga a analizarla, pues es una dimensión que se expande con gran velocidad en nuestra sociedad y está llegando a niveles tales que está determinando el modo de vida tanto de los que en esa esfera habitan, como de aquellos que se dicen formales. Al revisar el caso concreto de Las Playitas que pasó de ser un Centro Comercial Formal a un Mercado popular donde lo informal se hibrida con lo formal y hasta llega a niveles importantes de sofisticación, es posible no sólo reconocer que la importancia de lo informal, sino de cómo esta situación esta impactando al resto de la sociedad.

Esta sofisticación y articulación observada en Las Playitas nos habla de una sociedad en la que socio-culturalmente la informalidad es una forma de producir medioambiente construido, lo mismo que transar bienes y servicios, lo mismo que desarrollar el mundo de vida de mucha gente, cuestión que se esta presentando en: una institucionalidad informal no escrita, no legalmente instituida, pero que se concreta claramente en las ya indicadas esferas: Económica, Social, Inmobiliaria, Política, entre otras.

Si se mira esto a escala de la ciudad de Maracaibo se puede decir que el resultado global es un entramado de asentamientos humanos informales: residenciales y económicos que han ido estableciendo formas de producción y consumo de medio ambiente construido que están sirviendo como modelo para otras áreas de la ciudad donde se están importando las prácticas más acabadas de la institucionalidad informal de Las Playitas para aplicarlas y lograr la máxima rentabilidad posible sobre un territorio que la mayoría de las veces es propiedad público o cuyos propietarios privados no están en condiciones de defender su propiedad ante la difundida práctica social de invadir terrenos para "hacer ciudad" que se ha instalado en el imaginario colectivo marabino y venezolano.

Como conclusión podemos adelantar algunas características de los asentamientos comerciales informales:

- Buscan localización estratégica, pero de acceso informal relativamente libre.

- Aplican principios de economía de aglomeración y de escala.
- Terminan por sobre-explotar el suelo que ocupan buscando la mayor rentabilidad posible, por eso es que vemos que en estos espacios se dan edificaciones de dos pisos, en una ciudad donde la informalidad trabaja normalmente a un solo piso.
- Se establecen sofisticadas redes informales de financiamiento para la actividad económica que se desarrolla.

Como analistas pensamos que es indispensable no solamente analizar estos espacios sino que es imperativo intervenir sobre estos espacios que de alguna manera están dominando la ciudad. Y aunque no formamos parte de la corriente de pensamiento que asume automáticamente a la informalidad como algo negativo para la ciudad y sus habitantes, si reconocemos que es indispensable mitigar los impactos negativos de la informalidad especialmente a nivel de su creciente irrespeto al Estado de Derecho, uso irracional del suelo, la resolución violenta de los conflictos que se genera algunas veces, los bajos niveles de productividad, entre otros impactos negativos.

Sin embargo la pregunta que resta es: ¿Es posible erradicar la informalidad, sin antes ofrecer una alternativa concreta a la población que en esta se inscribe?

Desde nuestra perspectiva la respuesta es NO y en función de esto es que como académicos hemos pasado del sólo análisis de la realidad a su intervención directa. Parte de los resultados de esta actividad la presentaremos en una serie de 3 artículos posteriores a este.

#### **Definición de algunos términos básicos:**

1. Barrio de ranchos o barrio: a diferencia de otras regiones de América Latina el término barrio de ranchos o barrios en Venezuela se utiliza exclusivamente para los asentamientos informales. Quedando el vocablo Urbanización para los asentamientos formalmente construidos.
2. Centro Comercial: en Venezuela es un espacio físico acondicionado para la oferta de bienes y servicios. Son los asentamientos comerciales formales.
3. Mercado popular: para el caso venezolano los mercados normalmente son lugares acondicionados formal o informalmente para la oferta de bienes y servicios. En la ciudad de Maracaibo la mayoría de los mercados son municipales, sin embargo existe Las Playitas que aunque inició como un Centro Comercial privado ha devenido en un mercado popular privado, pero con una fuerte relación con las dependencias de la Alcaldía de Maracaibo que se encarga de regular a los mercados municipales.
4. San de ahorro: Consiste en el acuerdo al que llegan un grupo de personas de ahorrar por un tiempo determinado, generalmente un año, una canti-

dad de dinero previamente acordada. La asignación del dinero se realiza por sorteo y la persona sólo recibirá su dinero cuando le toque su turno. En este tipo de mecanismo no se cobra tasa de interés pero la persona que administra el fondo y realiza los cobros, recibe una cantidad de dinero igual a todos los demás por realizar estas funciones.

5. San Visto: Mecanismo de financiamiento informal que consiste en recibir un monto en efectivo y el prestatario lo cancela diarios, semanal o mensual. La tasa de interés puede estar en el orden del 20 al 30% y la persona recibe un dinero por adelantado y lo va cancelando en cuotas fijas (capital más intereses).
6. Cáman: mecanismo de financiamiento que se cancela diariamente a una tasa de interés que oscila entre el 1 y el 3% diario. Este tipo de financiamiento es utilizado en las Playitas para realizar compras inmediatas y aprovechar ofertas. El prestatario busca cancelar de manera expedita el crédito por lo costoso del mismo.
7. Financiamiento de Proveedores: Este es un mecanismo de financiamiento bastante usual en las Playitas, donde grandes mayoristas a nivel nacional y regional, otorgan mercancía financiada a un plazo de 15 a 30 días. Este financiamiento no implica un costo adicional en el precio del producto. Es importante destacar que dentro del mercado existen importantes mayoristas principalmente cachacos (ciudadanos colombianos provenientes de la zona andina de ese país como, la Región Antioqueña, los Santanderes, el altiplano Cundiboyacense y el Tolima; además de Bogotá) y árabes (sirio y libaneses) que financian productos al mayor.
8. Préstamos de Particulares: Financiamiento otorgado por prestamistas donde la tasa de interés es en torno al 20% mensual y no hay limitante de montos solicitados.  
Es necesario resaltar que todos estos financiamientos se logran con acuerdos verbales donde el mecanismo de control y seguridad del retorno del capital financiado es la utilización de la Letra Prendaria y del hipotecamiento verbal de locales y bienes de valor; vehículos, viviendas, entre otros, de los prestatarios.
9. SAMAT: Servicio Autónomo Municipal de Administración Tributaria (SAMAT), fue creado con la finalidad de llevar a cabo la determinación, recaudación, liquidación, pagos y cancelación de las obligaciones tributarias en el Municipio Maracaibo. Desde el 04 de mayo de 2011 el SAMAT pasa a llamarse Servicio Desconcentrado Municipal de Administración Tributaria (SEDEMAT).

10. SENIAT: Servicio Nacional Integrado de Administración Aduanera y Tributaria, órgano encargado de la recaudación tributaria en Venezuela a nivel Nacional a través de oficinas regionales.
11. Vacuna: es un pago que debe hacer una persona para evitar ser afectado por la acción de bandas delictivas o mafias. Esta es una práctica muy extendida en Maracaibo en la ciudad formal e informal. Dicha práctica ha sido importada de Colombia a través de las células guerrilleras y de paramilitares que operan en la frontera.

## Referencias bibliográficas

- ABRAMO, P. (2009). A Cidade Informal COM-FUSA: mercado informal em favelas e a producao da estrutura urbana nas grandes metropoles latino-americanas. Em Favela e Mercado Informal. Associacao Nacional de Tecnologia do Ambiente Construido (ANTAC).
- ABRAMO, P. (2003). **La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario informal.**
- ABRAMO, P. (2005). **O mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópolis:** notas para delimitar um objeto de estudo para a América Latina. IPPPUR/UFRJ (prelo). Rio de Janeiro, Brasil.
- AZNÁRES, F. (2005). "El Mercado de Trabajo como Unidad de Análisis para las Microempresas Informales Urbanas" en **Revista Venezolana de Ciencias Sociales.** Junio-Diciembre 2005. Caracas, Venezuela. Facultad de Ciencias Económicas y Sociales. Instituto de Investigaciones. Universidad del Zulia.
- AZUELA, A. (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.** Ciudad de México, México: Universidad Nacional Autónoma de México, p 3-15.
- BAZANT, J. (2001). **Periferias urbanas. Expansión urbana incontrolada de bajos ingresos y su impacto en el medio ambiente.** D.F. México. México: Editorial Trillas, pp. 268.
- BALDÓ, J. y VILLANUEVA, F. (1994). "Sobre la cuestión de la urbanización de los barrios", en Revista **SIC**, Año LVII, N° 568, págs. 340-346.
- BALDÓ, J. (2011). "El país destruido según Baldó". En diario **Talcual**, 24 de mayo, p. 4. Caracas. Venezuela.
- BALDÓ, J. (2007). "Los Barrios son Urbanizables". En diario **El Nacional**, 29 de abril, p. 6. Caracas. Venezuela.
- BERTRAND, M. Éditrice scientifique (2002). **Dynamiques résidentielles dans les villes du sud. Position sociales en recomposition.** Numéro 25. Éditions de l'Aube. France. Pp. 179.
- BOLIVAR, T. (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. Págs. 143-163.



- BOLIVAR, T. (1993). Densificación y vivienda en los barrios Caraqueños. Contribución a la determinación de soluciones. Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI). Caracas, Venezuela, 190 pp.
- BOLIVAR, T. (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.
- BOLIVAR, T. (2008). "¿Puede establecerse complementariedad entre el saber profesional y técnico y el saber constructivo popular para habilitar las edificaciones de los barrios?", mimeo.
- BOUEIRI, B.; CHOURIO, M. et al. (1997). "Producción y circulación de bienes inmobiliarios en asentamientos urbanos no controlados de Maracaibo. Caso Virgen del Carmen". Maracaibo, Venezuela, 239 pp.
- BOURDIEU, P. (1999). "La Miseria del Mundo". Editorial Fondo de Cultura Económica. Buenos Aires, Argentina.
- BRICEÑO-LEÓN, R. (2011). "Libertad para Alquilar en la Vivienda Informal de Caracas". Material mimeografiado.
- BRINTON, M. and NEE, V. (1998). The New Institutionalism in Sociology. Russell Sage Foundation. New York, USA.
- CAMACHO, O.O. (1990). "Alquiler y propiedades barrios de Caracas". Caracas, Venezuela: Centro de Estudio Urbanos. FAU.
- CARTAYA, V. et al. (2002) **Empleo, Productividad e Ingresos Venezuela (1990-1996)**. Lima, Perú: Oficina Internacional del Trabajo.
- CLAVAL, P. (1982). **Espacio y Poder**. Distrito Federal México. México: Editorial Fondo de Cultura Económica.
- CUADROS, I. y otros (2012). "Cuanto valen los barrios informales en la ciudad de Maracaibo". En [www.monitorurbano.org](http://www.monitorurbano.org)
- CHOURIO, M. (2012). "La Ciudad como Red de Asentamientos Humanos". En [www.monitorurbano.org](http://www.monitorurbano.org)
- ECHEVERRÍA, A. (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.
- ECHEVERRÍA, A. y CHOURIO, M. (2000). La dinámica barrial y el sector inmobiliario informal en Maracaibo: apuntes para la reflexión. Instituto de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura y Diseño de la Universidad del Zulia, Maracaibo, Venezuela.
- ELSTER, J. (1997). **Egnomics. Análisis de la interacción entre racionalidad, emoción, preferencias y normas sociales en la economía de la acción individual y sus desviaciones**. Editorial Gedisa. Barcelona, España.
- DE SOTO, H. (1989). **The Other Path. The Economic Answer to Terrorism**. Basic Books. New York, Estados Unidos de Norteamérica.
- FOURNIER, J.M.; RAOULX, B. y CHOURIO, G. (2012). Appropriation contradictoire et lutte social pour l'espace urbain de Maracaibo. S/F.
- FOURNIER, J.M.; ECHEVERRIA, A. y CHOURIO, G. (2005). L'appropriation socialement différenciée de l'espace urbain de Maracaibo., **Noröis**, n°195, p. 43-58.

- GARCÍA CANCLINI, N. (2007). **Diferentes, desiguales y desconectados. Mapas de la interculturalidad**. Barcelona, España: Editorial Gedisa.
- GILBERT, A. (2010). "Población y urbanización", en GIRALDO, F. (comp.), UN-Habitat, Rio de Janeiro, 63-77. In **Estado de las ciudades en América Latina y el Caribe** (pp.63-77). Rio de Janeiro: UN-Habitat.
- GILBERT, A. (2009). "The contemporary city". In BLOUET, B., BLOUET, O. (Eds.). **Latin America and the Caribbean** (6 ed. pp.160-194). Hoboken, NJ.: John Wiley.
- GILBERT, A. (2009). Extreme thinking about slums and slum dwellers: a critique. The SAIS Review of International Affairs XXIX(1), 35-48.
- GILBERT, A. (2008). Slums, tenants and homeownership: on blindness to the obvious. **International Development Planning Review** 30(2).
- GILBERT, A. (1998). **The Latin American City**. Monthly Review Press. New York, USA.
- GONZÁLEZ, S. (2005). **La ciudad venezolana. Una interpretación de su espacio y sentido en la convivencia nacional**. Caracas, Venezuela: Editorial Fundación para la Cultura Urbana.
- KUFFMAN, M. y CHOURIO, M. (1999) "La Invasión en Maracaibo: de la coyuntura a la estructura de un proceso", Universidad del Zulia, Facultad de Arquitectura y Diseño, Instituto de Investigaciones (IFAD), Maracaibo-Venezuela.
- LOVERA, A. (1998). "Mercantilización del mercado de viviendas de las barriadas populares", ponencia presentada en Conferencia Internacional de Urbanización y Vivienda (URVI 98), Barquisimeto, Venezuela, 1998, págs. 167-173.
- MENÉNDEZ P, R. (2009). **Los modelos de localización a la luz del espacio geográfico. El caso específico de las áreas marginales de Caracas**. Caracas, Venezuela: Ediciones Fundación para la Cultura Urbana.
- NAÍM, M. (2006). **Ilícito. Como traficantes, contrabandistas y piratas están cambiando el mundo**. Bogotá, Colombia: Editorial Debate.
- NEGRÓN, M. (1996). "La planificación urbana local y el contexto metropolitano". En **Revista URBANA**, N° 20, Caracas, Venezuela, págs. 9-14.
- ONTIVEROS, T. (1997). "Cultura y Costura del Hábitat Popular Urbano". en **Revista URBANA**, N° 20, Caracas, Venezuela, págs. 35-46.
- ORLANDO, M. The Informal Sector in Venezuela: Catalyst or Hindrance for Poverty Reduction. In: Social Science Reserch Network: www. [http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract\\_id=299776](http://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=299776)
- PEREIRA, I. (2006). "La informalidad es una fuerza económica con poco empuje". En diario **El Universal**, 9 de octubre. Caracas. Venezuela.
- PORTES, A. y ROBERTS, B. (2004). "Empleo y desigualdad urbanos bajo el libre mercado". En **Nueva Sociedad**. Septiembre-Octubre 193. Caracas. Venezuela. Pp. 76-96.
- POSNER, R. (1995). **Overcoming Law**. Cambridge: Harvard University Press. USA.
- PRADILLA, E. (1998). "Fragmentación y exclusión en la megalópolis mexicana". En **Nueva Sociedad** N 156. Caracas, Venezuela, p180-193.
- RAOULX, B.; CHOURIO, G. (2006). "Photographier les écrits-icônes urbains, la photographie comme méthode de recherche appliquée à l'exemple du marché de Las Playi-

tas de Maracaibo (Venezuela)", In: BULOT T., VESCHAMBRE V., dir., **Mots, traces et marques, dimensions spatiale et linguistique de la mémoire urbaine**, L'Harmattan, collection Espaces discursifs, págs. 63-96.

RAOULX Benoit (2007). Las Playitas. Tarmak Films ([www.tarmak-films.com](http://www.tarmak-films.com)). 14 bis rue Barbeux F- 14000 Caen. Cortometraje de 50 minutos de duración.

RAYDÁN, S.; TORCAT, M. y RODRÍGUEZ, J.-C. (2012). **La otra microfinanza. Una Estrategia distinta y complementaria para masificar los servicios financieros a los más pobres**. Venezuela: Ediciones FUNDEFIR.

REY, J.C. (1989). **El Futuro de la democracia en Venezuela**. Caracas, Venezuela: Instituto de Estudios Avanzados.

ROSAS, I. (2005). **La cultura constructiva de la vivienda en los barrios del área metropolitana de Caracas**. Tesis de doctorado. Caracas: Universidad Central de Venezuela, Facultad de Arquitectura y Urbanismo.

THOMAS, J. (1995). **Surviving in the City. The urban informal sector in Latin America**. London. England: Pluto Press. Pp. 156.

ZANONI, W. (2005). **Buhoneros en Caracas: Un estudio exploratorio y algunas propuestas de políticas públicas**. Caracas, Venezuela: Centro de Divulgación del Conocimiento Económico (CEDICE). Pp. 86.